



## COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OREE DE BERCE-BELINOIS

### DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 MARS 2024

N° 20240319-08

République Française  
Département SARTHE

L'an Deux Mille Vingt-quatre le Mardi 19 mars à vingt heures

*Le Conseil communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel  
communautaire d'Ecommoy en séance publique sous la présidence de  
Madame Nathalie DUPONT, Présidente*

Date de convocation : 13 mars 2024

#### PRESENTS

NOMBRE DE MEMBRES  
Exercice : 28  
Présents : 18  
Pouvoir : 4  
Votants : 22  
Quorum : 15

Mme DUPONT Nathalie (Présidente), Mme BOYER Irène, M. BOURGE Jean Yves, M. COVEMAERKER Dominique, M. GOUHIER Sébastien, M. LAMBERT Gérard, RICHET Bruno, (Vice-Présidents), M. CHAVEROUX Jean Marc, Mme FEVRIER Florence, M. GUYON Olivier, Mme GROLEAU Lucie, Mme PLU Mathilde, Mme BALLESTER Anne, M. DAVID Claude, M. BENOIT Ludovic, M. MORIN Mickaël, Mme REVEL Marie Line, Mme SEBILLET Marie Noëlle (Conseillers Communautaires).

#### ABSENTS

VOTE  
Pour : 22  
Contre : 0  
Abstention : 0

Mme Marie-Christine ABEGG, M. BIZERAY Jean Claude, M. GERAULT Stéphane, M. HALILOU Nicolas, Mme PAUVERT Juana, Mme QUERVILLE Clarisse.  
M. BARTHES Renaud donne pouvoir à Mme DUPONT Nathalie.  
M. CAZIMAJOU David donne pouvoir à Mme BOYER Irène.  
Mme LAMY Brigitte donne pouvoir à M. COVEMAERKER Dominique.  
Mme VASSEUR Jocelyne donne pouvoir à M. DAVID Claude.

Secrétaire de séance : M. LAMBERT Gérard.

### 8. DELIBERATION ADOPTANT LA MODIFICATION N° 2 DU PLUi

La Présidente propose au Conseil de délibérer pour approuver la modification n°2 du PLUi.

1- Rappel concernant la procédure de modification n°2 du PLUi de l'Orée de Bercé - Belinois  
La procédure de modification n°2 du PLUi a été lancée afin :

- de créer une disposition dérogatoire encadrée à la règle de hauteur maximale dans les secteurs à vocation économique (zones UZ et 1AUz),
- de créer ou modifier les périmètres de protection de la diversité commerciale sur plusieurs communes et d'adapter la réglementation applicable,
- d'accompagner le développement d'une activité forestière existante à Teloché,
- de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz du Cruchet (parc d'activités des Portes du Belinois) sur Ecommoy pour répondre aux besoins liés à l'implantation d'une plateforme logistique sur le secteur,
- de prendre en compte les obligations nées de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 concernant la mise en place d'une OAP relative à la mise en valeur des continuités écologiques.

L'ensemble de ces adaptations était présenté et expliqué dans une notice de présentation jointe à la présente délibération.

Le projet de modification n°2 du PLUi a fait l'objet :

- d'une délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz du Cruchet conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme,

- d'une délibération du conseil communautaire en date du 17 octobre 2023 décidant de ne pas soumettre la procédure de modification n°2 du PLUi à évaluation environnementale, prise après avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale,

- d'un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) concernant la création du STECAL Af dédié aux activités forestières au lieu-dit « le Clou » à Teloché sous réserve de modifier l'indice associé pour créer un STECAL Az2 dédié à cette activité économique spécifique et de faire évoluer le terme « exploitation forestière » en utilisant un terme plus général d' « activité forestière ».

- d'une notification aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

La Communauté de communes a été destinataire :

o de l'avis de l'Etat (DDT) formulant les observations suivantes :

➤ l'extension de la zone d'activités du Cruchet sera comptabilisée, au titre de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2031 à l'échelle du SCOT, dans l'attente de l'objectif territorialisé du rythme de la consommation d'espaces qui sera fixé par le SRADDET des Pays de la Loire,

➤ l'orientation d'aménagement et de programmation relative à la zone du Cruchet est à conforter par une mention conditionnant l'ouverture à l'urbanisation « à l'engagement des travaux préconisés avec un échéancier. Il conviendra de prévoir que les travaux permettant la mise à niveau du système d'assainissement seront finalisés avant le raccordement du projet »

➤ les deux châtaigniers morts présents dans la zone du Cruchet sont situés au cœur de la zone au sein d'une haie protégée sur le règlement graphique. Il convient de révéler ces sensibilités dans l'OAP afin que les porteurs de projet puissent notamment les éviter.

o de l'avis favorable du Département de la Sarthe avec deux observations :

➤ l'importance que le volet paysager, déjà inscrit dans le PLUi autour des bâtiments de grande hauteur soit bien respecté au regard de leur impact sur le paysage,

➤ concernant le STECAL « Le Clou », il est nécessaire d'être vigilant concernant le dimensionnement de la voirie communale qui n'est pas adapté à une circulation importante de poids-lourds.

o de l'avis du Pays du Mans :

➤ confirmant la compatibilité de la modification avec le SCOT approuvé le 29 janvier 2014 et son inscription dans les principes du SCOT-AEC en cours d'élaboration,

➤ émettant un point de vigilance sur l'impact du projet logistique sur le potentiel ZAN 2021-2030, qui impliquera des efforts supplémentaires pour optimiser le foncier dédié au développement d'habitat ou économique.

➤ émettant également des remarques techniques complémentaires (protection des linéaires commerciaux, renforcement de l'OAP de la zone du Cruchet)

o des préconisations de SNCF Immobilier concernant la prise en compte des infrastructures ferroviaires dans le PLUi (sans lien direct avec la modification n°2).

o de l'avis favorable de la commune d'Ecommoy,

o de l'avis favorable de la commune de Laigné en Belin,

o de l'avis favorable de la commune de Marigné-Lailly,

o de l'avis favorable de la commune de St-Biez en Belin,

o de l'avis favorable de la commune de St Gervais en Belin,

o de l'avis favorable de la commune de St-Ouen en Belin,

o de l'avis favorable de la commune de Teloché.

Les avis reçus des Personnes Publiques Associées étaient joints au dossier d'enquête publique.

- d'une enquête publique qui s'est déroulée du 12 décembre 2023 au 12 janvier 2024 inclus. Durant cette enquête publique, 32 contributions ont été déposées générant 114 observations, dont 22 d'entre elles étaient sans lien avec le projet de la modification n°2. Une large partie des observations a porté sur le projet de plateforme logistique que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz du Cruchet tend à permettre (incidences sur le paysage, sur la consommation d'espaces, sur la biodiversité, etc.).

La commissaire-enquêtrice a remis son rapport et ses conclusions motivées. Elles font état d'un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLUi de l'Orée de Bercé-Belinois, assorti de deux réserves :

- réserve 1 : conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz du Cruchet à la mise en conformité du système d'assainissement,
- réserve 2 : conditionner l'ouverture de la zone à urbaniser à un avis technique des services de l'OFB (Office Français de la Biodiversité) sur les parcelles concernées. Cet avis technique permettrait sur cette zone du Cruchet d'avoir des éléments fiables et actualisés des enjeux environnementaux et de leur évolution par rapport à 2012.

La commissaire-enquêtrice suggère également une vigilance sur les points suivants :

- reconsidérer la position des élus ne souhaitant pas mettre en place un comité de suivi et de concertation (riverains, élus, professionnels concernés, ...) pour l'implantation de la plateforme logistique. Il permettrait un échange sur l'insertion paysagère des bâtiments et sur le suivi de la mise en place des mesures de protection.
- étudier la possibilité de créations de merlons en plus de la haie pour limiter l'impact visuel vers les pavillons du château de Fontenailles et des résidents de ce hameau. Il pourrait être pertinent de s'entourer de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- être vigilants sur les modalités de la dérogation aux règles de hauteur maximale en zones économiques.
- s'assurer de la préservation des orchidées sauvages positionnées sur les hauteurs de la zone en bordure de la zone boisée. Elles ont déjà été déplacées une première fois après urbanisation de la 1ère tranche des « Portes du Belinois » et pourraient être impactées par les voies d'accès pompier.

Le rapport et les conclusions de la commissaire-enquêtrice sont mis à disposition du public à la Communauté de communes, dans les 8 mairies et sur le site internet de la Communauté de communes pendant un an.

- suite à l'enquête publique et au regard des recommandations formulées par la commissaire-enquêtrice, la Communauté de communes a été destinataire d'un courrier de l'Architecte des Bâtiments de France émettant certaines suggestions d'amélioration dans le cadre de l'OAP créée sur la zone 1AUz du Cruchet (plantation de la haie en lisière ouest, teintes des constructions).

- conformément à la réserve formulée par la commissaire-enquêtrice, des agents de l'OFB se sont déplacés sur la zone du Cruchet. Il ressort de cette visite que :

- l'absence de zones humides est confirmée.
- les deux vieux arbres (châtaigniers) présentent effectivement des traces de colonisation d'insectes protégés. Leur préservation est donc à prendre en compte dans le futur projet d'aménagement ou une dérogation pour une destruction d'habitat d'espèce protégée sera à demander dans le cas contraire.
- la période de prospection (février 2024) ne permet pas de confirmer ou d'infirmer l'exactitude des données figurant dans l'étude initiale de 2012 concernant la présence d'une flore d'intérêt. Il serait important de prendre en considération cet élément lors de la phase d'aménagement en demandant un inventaire cartographié de ces espèces afin de mettre en œuvre pleinement la séquence « éviter-réduire-compenser ».
- les agents n'ont pas relevé d'autre enjeu environnemental majeur méritant une attention particulière à ce stade.
- la visite de terrain n'a pas démontré que l'étude initiale de 2012 était obsolète ou insuffisante dans un contexte d'ouverture à l'urbanisation au sein d'un document d'urbanisme. Le cas échéant, un avis plus précis pourra être demandé par le service instructeur lorsque le futur projet d'aménagement sera connu.

## 2- Décision

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-43 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 9 janvier 2020,

Vu le schéma de cohérence territoriale du Pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014,

Vu l'arrêté n° 2023/270 de la Présidente en date du 12 juillet 2023 prescrivant la modification n° 2 du PLUi,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023, justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz du Cruchet,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 17 octobre 2023, prise après avis conforme de la MRAE, décidant de ne pas soumettre la modification n° 2 du PLUi de l'Orée de Bercé-Belinois à évaluation environnementale,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées, de la CDPENAF et des communes membres joints au dossier d'enquête publique,

Vu l'arrêté de la Présidente n° 2023/418 en date du 20 novembre 2023 soumettant à enquête publique le projet de modification n° 2 du PLUi du 12 décembre 2023 au 12 janvier 2024 inclus,

Vu les pièces du dossier de PLUi soumises à l'enquête publique,

Vu le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées de la commissaire-enquêtrice et notamment son avis favorable assorti de deux réserves,

Considérant que le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal soumis à l'approbation du conseil communautaire doit faire l'objet de modifications destinées à tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur :

- Pour le STECAL « Le Clou » à Teloché, pour tenir compte de l'avis de la CDPENAF :
  - La dénomination du STECAL initialement « Af » est modifiée pour devenir « Az2 »
  - Dans la notice de présentation et les documents réglementaires, la terminologie « exploitation forestière » est remplacée par le terme plus général « activité forestière »
  - concernant l'observation du département relative au dimensionnement de la voie communale inadaptée à une circulation importante de poids-lourds, il est précisé que la voie communale supporte d'ores et déjà un trafic de poids-lourds en raison d'une activité agricole importante sur ce secteur. L'activité à créer sur le secteur du Clou n'a pas vocation à générer un trafic supplémentaire de poids-lourds important sur la voie. Dans tous les cas, la commune de Teloché assurera le suivi de l'activité et de l'évolution de la voirie communale dans le temps.
  
- Pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz du Cruchet :
  - L'OAP est complétée pour préciser que « l'aménagement de la zone est conditionné à l'engagement des travaux préconisés sur le système d'assainissement collectif. Il conviendra de prévoir que les travaux permettant la mise à niveau du système d'assainissement seront finalisés avant le raccordement du projet. »
  - Concernant l'aménagement paysager à réaliser en lisière ouest de la zone, l'OAP est complétée pour tenir compte de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et préciser que l'aménagement paysager prendra « la forme de la plantation d'une haie multistratée intégrant des arbres de haut jet susceptibles de présenter une densité et un développement en hauteur suffisant pour jouer un rôle dans l'intégration des constructions. La haie devra être implantée sur un merlon et plantée sur plusieurs rangs, en quinconce ». Elle intégrera des essences locales.
  - Concernant la biodiversité, l'OAP est complétée pour demander la prise en compte et la préservation des orchidées présentes sur la zone.
  - Concernant la composition urbaine et architecturale, l'OAP sera complétée pour tenir compte de l'avis de l'ABF et préciser que les teintes des nouvelles constructions devront s'orienter vers des tons naturels assez soutenus (par exemple brun, gris-beige, gris-vert) sur la majorité de la surface des façades de la construction.
  - Concernant la haie à protéger au cœur de la zone, l'OAP est complétée pour préciser que les châtaigniers morts présents dans la haie devront être particulièrement préservés pour tenir compte des observations de la DDT, de la commissaire-enquêtrice et des observations de l'OFB.
  - L'OAP est complétée pour demander au porteur de projet que les constructions intègrent la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables permettant de dépasser les exigences législatives en la matière.

• Pour la modification ou la création de protection de linéaires commerciaux dans les bourgs :

- Sur Ecommoy, la protection du linéaire commercial est modifiée pour exclure les locaux de la Communauté de communes ainsi que le linéaire protégé situé dans son prolongement (côté pair de la rue Gambetta) considérant l'absence de linéaire commercial dense susceptible de participer à la dynamique du cœur commercial d'Ecommoy. Cette modification a fait l'objet d'un échange et d'un accord de la part de la commune d'Ecommoy pour tenir compte d'une observation formulée lors de l'enquête publique.
- Sur Moncé en Belin, la protection mise en place sur le salon de coiffure dans le cœur de bourg est supprimée pour tenir compte de l'observation formulée par le Pays du Mans.
- Sur St Gervais, la protection mise en place sur le Crédit Mutuel est supprimée pour tenir compte de l'observation formulée par le Pays du Mans.
- Il est également précisé qu'il sera proposé de mettre en place une protection des linéaires commerciaux dans le bourg de Teloché lors d'une prochaine procédure de modification du PLUi.

Considérant que les deux réserves formulées par la commissaire-enquêtrice ont été levées du fait :

- de l'intégration d'un conditionnement de l'aménagement de la zone du Cruchet à l'engagement des travaux préconisés sur le système d'assainissement collectif dans l'OAP,
- de la visite et de l'avis technique formulé par l'OFB concernant la sensibilité environnementale des parcelles de la zone du Cruchet dont les conclusions ont été présentées ci-avant.

Entendu l'exposé de Madame la Présidente,

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, à l'unanimité :

1. décide d'approuver la modification n°2 du PLUi de l'Orée de Bercé-Belinois telle qu'elle est annexée à la présente ;
2. autorise Madame la Présidente à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.
3. indique que le dossier du PLUi est tenu à la disposition du public à la Communauté de communes et dans les mairies d'Ecommoy, de Laigné en Belin, de Marigné-Laillé, de Moncé en Belin, de St-Biez en Belin, de St-Gervais en Belin, de St-Ouen en Belin et de Teloché.
4. indique que, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes et dans les mairies des 8 communes membres du territoire durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.  
La présente délibération, accompagnée du dossier de PLUi approuvé, sera transmise en préfecture au titre du contrôle de légalité.  
Elle fera également l'objet d'une publication sur le géoportail de l'urbanisme.
5. indique que la présente délibération produira ses effets juridiques à compter de sa réception par le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (premier jour de l'affichage, insertion dans un journal, publication sur le géoportail de l'urbanisme).

Ecommoy, le 21 mars 2024

Le Secrétaire de séance,  
Gérard LAMBERT



La Présidente,  
Nathalie DUPONT



AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-247200447-20240321-20240319DEL08-DE  
en date du 21/03/2024 ; REFERENCE ACTE : 20240319DEL08

*Conformément aux dispositions de code de justice administrative, le Tribunal Administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de 2 mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes*

- *Date de sa réception en Préfecture de la Sarthe*
- *Date de sa publication*

*Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :*

- *À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale,*
- *2 mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

Acte mis en ligne sur le site internet le **21 MARS 2024**