



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
Communauté de communes de l'Orée de Bercé – Bélois

Révision allégée n°1

**Notice de présentation et
exposé des motifs**

Mars 2024

Sommaire

Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
Historique	3
Evolutions envisagées	3
Nature et déroulement de la procédure	3
I – Présentation du projet et du site d'implantation	5
Rappel concernant l'origine du projet et le choix du site du projet	5
Evolution du projet	7
Caractéristiques et enjeux du site	9
II – Adaptations apportées au PLUi	31
Adaptations apportées aux documents graphiques	31
Adaptations apportées aux orientations d'aménagement et de programmation	35
Autres documents du PLUi	38

Préambule

Historique

Le PLUi de la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 9 janvier 2020.

Il a fait l'objet d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 18 mai 2021 et d'une modification de droit commun n°2 approuvée le 19 mars 2024.

La procédure de révision allégée du PLUi est régie par l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

Evolutions envisagées

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en janvier 2020, la Communauté de communes avait exprimé le souhait de pouvoir accompagner le déplacement d'une surface alimentaire, actuellement située dans le bourg de St-Gervais en Belin, vers un site localisé en entrée nord de l'agglomération St-Gervais en Belin/Laigné en Belin. Cette volonté avait été clairement exprimée au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Plusieurs inventaires menés sur la parcelle d'implantation du projet avaient ainsi permis d'identifier une zone humide au nord de la parcelle et avait permis d'appuyer la délimitation de la zone créée pour ce projet afin d'éviter la zone humide dans le cadre de la démarche « éviter, réduire, compenser ».

Toutefois, des études complémentaires menées depuis l'approbation du PLUi font état d'une zone humide affectant finalement l'ensemble de la parcelle du projet.

Sans remettre en cause le projet de déplacement du commerce acté dans le PADD, la Communauté de communes souhaite faire évoluer le PLUi afin que celui-ci puisse intégrer cette nouvelle donnée et adapter les documents règlementaires du PLUi en conséquence.

Les modifications envisagées vont ainsi porter :

- sur le règlement graphique
- sur l'orientation d'aménagement et de programmation applicable sur le secteur.

Nature et déroulement de la procédure

L'article L. 153-31 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de **réduire** un espace boisé classé, une zone agricole ou **une zone naturelle et forestière** ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six

ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II. (...))»

L'objet de la présente procédure étant notamment de réduire une zone naturelle N, il y a lieu de procéder à une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, celle-ci pouvant prendre une forme allégée conformément aux dispositions de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de **réduire** un espace boisé classé, une zone agricole ou **une zone naturelle et forestière** ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

La procédure de révision allégée n°1 se déroule de la manière suivante :

- 1- Prescription de la révision allégée n°1 par délibération du conseil communautaire en date du 30 janvier 2024
- 2- Concertation de la population sur le projet de révision allégée n°1 (objectifs poursuivis et modalités de concertation définis dans le cadre de la délibération du 30 janvier 2024)
- 3- Examen au cas par cas ad'hoc et saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale pour avis conforme
- 4- Arrêt du projet de révision allégée n°1 par le conseil communautaire
- 5- Examen conjoint de la Communauté de communes, de l'Etat, des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ainsi que des maires des communes intéressées par la révision (Laigné en Belin/St-Gervais-en-Belin).
- 6- Projet de révision allégée n°1 du PLUi soumis à une enquête publique
- 7- Remise par le commissaire-enquêteur de son rapport et de ses conclusions
- 8- Approbation de la révision allégée n°1 du PLUi par le conseil communautaire éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur.

I – Présentation du projet et du site d'implantation

Rappel concernant l'origine du projet et le choix du site du projet

La surface alimentaire (Intermarché) est actuellement localisée dans le cœur du bourg de St-Gervais en Belin (commune agglomérée avec Laigné en Belin).

Le projet de déplacement envisagé et acté dans le PLUi doit permettre de répondre à plusieurs problématiques :

➤ **une modernisation, un confort des locaux**

Le déplacement doit permettre de créer un outil moderne, adapté aux besoins des gérants, salariés et clients.

Du fait de la taille du bâtiment actuel, l'enseigne propose une gamme de produits restreinte à ses clients alors même que la zone de chalandise du commerce s'étend désormais au-delà des limites de St-Gervais/Laigné. Pour rappel, dans les années 2000, un commerce d'environ 400m² existait sur Laigné en Belin. Suite à sa fermeture, les clients se sont reportés sur le commerce de St-Gervais renforçant de ce fait son besoin d'agrandissement.

Enfin, l'absence de drive est également pénalisante pour l'activité commerciale.

➤ **une mise aux normes des locaux**

Aujourd'hui, le site ne respecte pas en totalité le code du travail (absence de salle de pause, vestiaires mixtes existants mais non séparés...).

Sur le plan de l'isolation, le bâtiment est une véritable passoire thermique, qui ne respecte pas les préconisations actuelles en

termes de développement durable et de consommation d'énergie.

➤ **une mise en sécurité des clients**

La circulation et l'accès sur le site actuel sont dangereux. Le croisement des flux de poids-lourds, automobiles, piétons et vélos sur le parking principal rend ce secteur très dangereux notamment pendant les périodes de forte affluence et de sortie des écoles.

Le stationnement se révèle très compliqué considérant le manque de places de parking et leur occupation par des administrés se rendant aux groupes scolaires ou à la mairie, situé à proximité immédiate.

Enfin, la station essence n'est plus aux normes et est par ailleurs située à moins de 50 mètres des écoles et du nouveau restaurant scolaire.

Pour répondre à ces problématiques, des réflexions communes ont été conduites entre 2017 et 2019 entre la Communauté de communes et le porteur de projet pour définir les scénarii envisageables :

1) Le choix d'un développement sur le site actuel a été étudié mais se révèle impossible du fait :

- de la présence de la station-service (périmètre de protection),
- du stationnement qui est d'ores et déjà limité et largement utilisé par les usagers des équipements riverains du magasin (mairie, école). Par ailleurs, en se référant aux nouvelles normes applicables en matière de stationnement pour les locaux commerciaux, le projet impliquerait, en complément du

bâtiment de 997m², la création d'au moins 40 places de stationnement correspondant à une surface minimale de 1000m² (place de stationnement et aire d'accès)

- de l'arrêt de l'activité pendant le délai des travaux évalués à 12 mois et qui menacerait économiquement le commerce.

2) Le choix d'un développement sur le site actuel avec déplacement de la station-service a également été étudié notamment à la demande de la CDPENAF.

Il ressort de l'étude que le déplacement de la station-service et donc l'extension du bâtiment actuel sur l'emplacement de la station se révèle également impossible.

Indépendamment du coût financier lié au déplacement de la station (estimé à 400 000 €), avec ce scénario, la problématique du stationnement et de la sécurité des clients ne disparaissent pas pour autant.

3) Un développement en hauteur avec surélévation est également exclu considérant l'ancienneté du bâtiment existant (structures inadaptées) et pour des raisons d'accessibilité.

4) Certaines pistes de réflexion avaient conduit à réfléchir à une implantation à l'extérieur des bourgs notamment en extension de la zone existante du Fromenteau à Saint-Gervais (en bordure de la RD307) ou à proximité de la RD 338 à Laigné en Belin.

Ces choix ont également été écartés car ils conduisaient à une consommation d'espaces importante au cœur d'espaces agricoles ou forestiers, à l'écart de toute zone habitée et entraînent en contradiction avec l'objectif de maintien des espaces commerciaux dans les bourgs inscrit dans le PADD.

5) Les enveloppes urbaines de St-Gervais et Laigné ne présentent pas

non plus de vides urbains suffisamment grands pour permettre l'implantation d'un tel projet.

Un développement sur le site de l'Oisonnière au sud du bourg de Laigné en Belin a également été interrogé. Toutefois, outre que ce projet induirait également une consommation d'espaces agricoles, il nécessiterait une circulation des camions au sein des zones d'habitat de St-Gervais ou Laigné pour desservir le site d'activités. Par ailleurs, les surfaces de l'Oisonnière sont réservées pour répondre aux besoins de développement de l'habitat dans les années à venir.

En conséquence, le choix s'est porté sur un déplacement de la surface commerciale sur un site localisé en entrée Nord de l'agglomération de Laigné/St-Gervais.

Le choix de ce site a été établi car :

- bien qu'en extension de l'agglomération, le site est situé à moins de 400 mètres du cœur de bourg de Laigné (à proximité de la maison de retraite, de la résidence seniors et des logements sociaux).
- il est situé face aux futurs quartiers d'habitat de St-Gervais en Belin qui sont amenés à se développer également au nord de l'agglomération.
- il est localisé en bordure d'un axe routier très passager (RD 139), permettant au commerce de profiter d'une visibilité et d'une attractivité supplémentaire mais également d'éviter la traversée de camions dans les bourgs.
- le site actuel est situé dans le cœur de bourg de St-Gervais et, de ce fait, moins accessible pour la population de Laigné. Le futur site est situé au milieu des deux agglomérations et le long d'un axe emprunté par les populations des 2 communes. En outre, la commune de Laigné a investi pour permettre aux habitants de rejoindre le site par une liaison douce.
- il permet d'envisager une circulation et un stationnement

sécurisé pour les clients sur un parking adapté.

Ainsi, le site envisagé reste au plus près des 2 bourgs, permet de centrer l'activité commerciale sur l'agglomération de Laigné-St Gervais et est parfaitement desservi.

Ce choix a ainsi été acté au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit ainsi que :

« Sur le pôle St-Gervais/Laigné, le PLUi prend en compte le projet de déplacement d'Intermarché actuellement situé dans le cœur de bourg de St-Gervais en Belin vers l'entrée nord de Laigné en Belin, afin de pérenniser à long terme la présence de ce commerce essentiel à la qualité de vie des habitants de l'agglomération. Ce transfert doit toutefois s'opérer dans le respect des enjeux identifiés sur le nouveau site :

- la zone humide inventoriée sur le secteur,
- la réduction de l'espace agricole potentiel (environ 2 ha)
- l'aménagement en bordure de la RD139 pour préserver la qualité de l'entrée de ville,
- l'accessibilité au site notamment par des liaisons douces,
- le devenir du site actuel dans le cœur de bourg de St- Gervais pour éviter l'apparition d'une friche commerciale. »

Il est rappelé que, dans le cadre du PLUi, le devenir du site existant a été questionné et qu'une orientation d'aménagement et de programmation a été mise en place.

Cette orientation d'aménagement et de programmation envisage :

- soit une reprise des locaux pour l'implantation d'une nouvelle activité nécessitant des besoins moins importants en matière de stationnements et de flux de déplacements,
- soit une reconversion du site vers l'habitat, à proximité immédiate du cœur de bourg de St-Gervais en Belin, des écoles, commerces et services. Dans cette hypothèse, la densité minimale exigée est de 25 logements /ha et une

étude devra démontrer l'absence de pollution incompatible avec une vocation d'habitat ou, le cas échéant, mettre en œuvre les mesures de dépollution nécessaires.

L'objectif de la collectivité et du porteur de projet est d'éviter l'apparition d'une friche commerciale dans le cœur de bourg de St-Gervais. Dans cet esprit, ce site est intégré dans le périmètre de l'opération de revitalisation du territoire mise en place par la Communauté de communes et à laquelle adhère St-Gervais en Belin.

Evolution du projet

Suite à l'adoption du PLUi, le porteur de projet a travaillé à la mise en œuvre de son projet intégrant la création d'un bâtiment commercial d'une surface de 997 m², la création d'un parking de 90 places et d'une station-service en bordure de la RD139.

Sur les arrières du bâtiment, une plateforme de retournement est prévue pour la desserte du bâtiment par les poids-lourds.

Suite à des investigations complémentaires ayant révélé la présence d'une zone humide sur l'ensemble du site du projet, le porteur de projet a modifié son projet pour concentrer les constructions et aménagements et réduire ainsi l'impact du projet sur la zone humide. Cette modification permet de réduire l'emprise du projet sur une surface d'environ 2000m² et ainsi de mieux préserver la zone humide. L'évolution du projet est présentée en page suivante.

L'analyse exposée dans les pages suivantes va porter sur le site du projet dans sa version finalisée portant sur les parcelles ZA25 et une portion de la parcelle ZA26.

Le site du projet couvre ainsi une surface d'environ 1,32 ha.

Projet – version initiale (emprise d'1,52 ha) prenant en compte la zone humide initialement délimitée dans le PLUi



Projet – version finale (emprise d'1,32 ha) après définition d'une zone humide couvrant l'ensemble de la surface des parcelles du projet



Caractéristiques et enjeux du site

1- Localisation du site

Le projet est envisagé sur un site localisé en entrée nord de l'agglomération de Laigné/St-Gervais, en bordure de la RD139 (route du Mans).

Le site d'implantation est délimité :

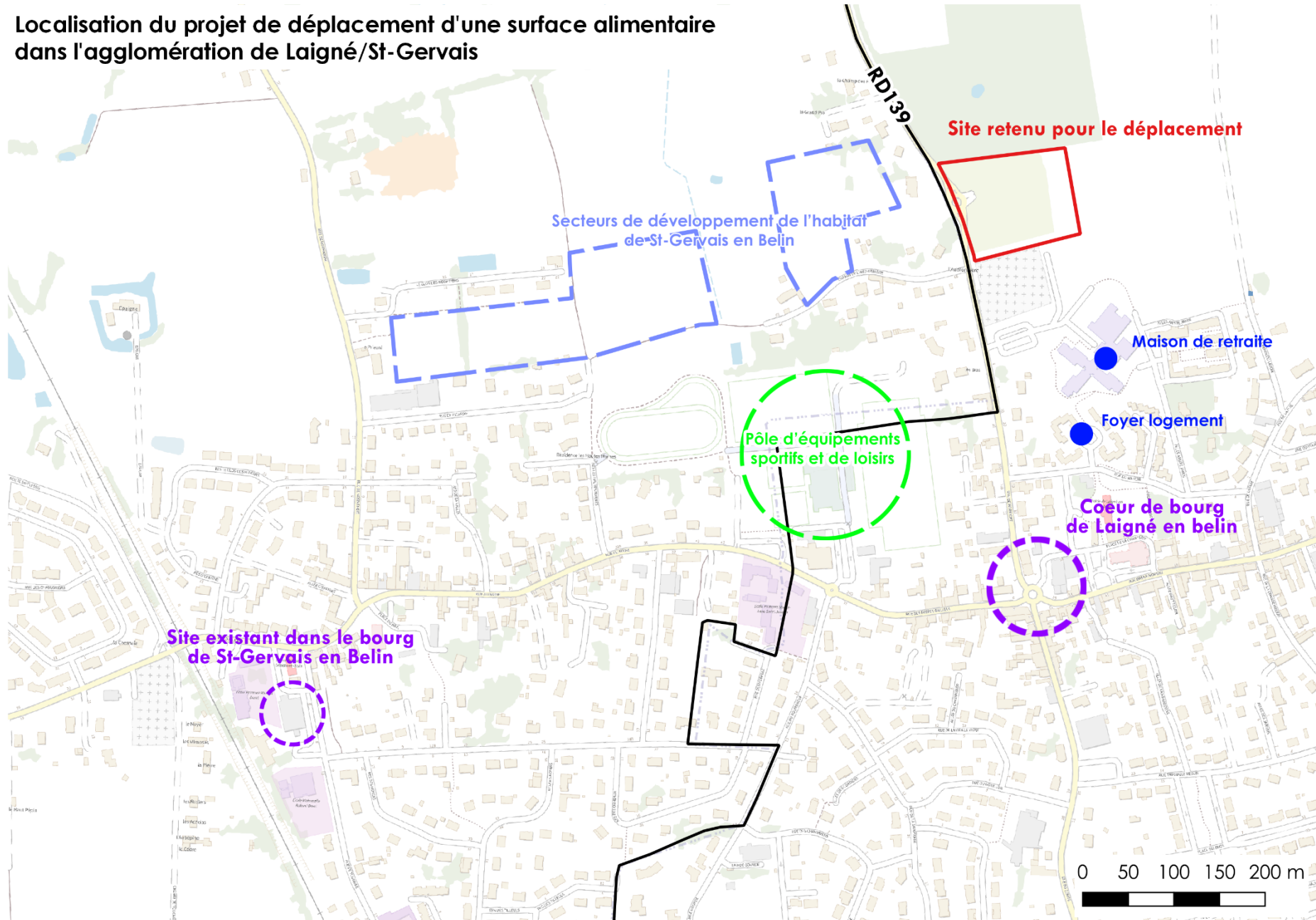
- à l'ouest, par la RD139 avec des habitations implantées de l'autre côté de la voie (commune de St-Gervais en Belin)
- au sud, par le cimetière de Laigné en Belin,
- à l'est, par des parcelles à vocation agricole (grandes cultures)
- au nord, par une peupleraie.

Le site est localisé à moins de 400 mètres du cœur de bourg de Laigné en Belin.

La cartographie exposée ci-après présente notamment :

- la localisation du site actuel dans le bourg de St-Gervais en Belin,
- la localisation du site d'implantation de la surface commerciale acté dans le cadre du PLUi.

Localisation du projet de déplacement d'une surface alimentaire dans l'agglomération de Laigné/St-Gervais



2- Caractéristiques du site

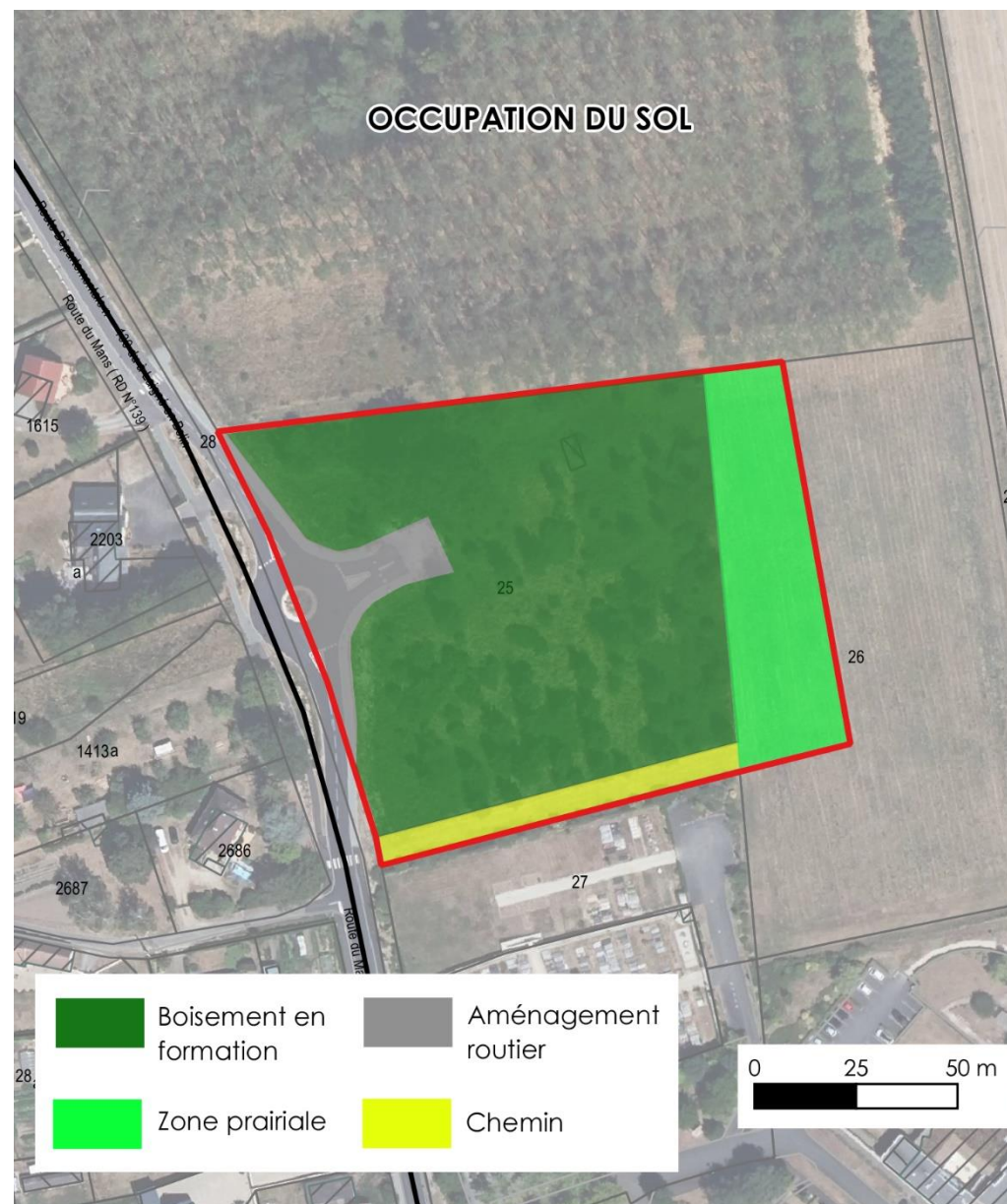
• Occupation du sol

Le site est actuellement occupé :

- par un boisement en formation, qui a fait l'objet d'un déboisement fin 2023 sur une partie de la parcelle ZA25 (environ 9260m²),
- par une prairie sur la parcelle ZA26 – ancienne parcelle de culture non cultivée depuis plusieurs années (environ 2300m²),
- par un chemin d'accès à la parcelle ZA26 (environ 650m²),
- par une partie des aménagements d'entrée de ville réalisés sur la RD139 courant 2021-2022.

Ces aménagements incluent la réalisation d'un rond-point destiné à ralentir la vitesse ainsi qu'à la desserte du projet de surface commerciale et des futurs quartiers d'habitat sur le territoire de St-Gervais. Ils incluent également des aménagements sécurisés pour les déplacements des piétons (environ 990m²).

L'occupation du sol est décrite sur la cartographie ci-contre.



- Contexte agricole

Les parcelles intégrées au site ne font pas l'objet d'une valorisation par une exploitation agricole.

En lisière est, l'activité agricole est caractérisée essentiellement par des surfaces de cultures (blé).

- Relief

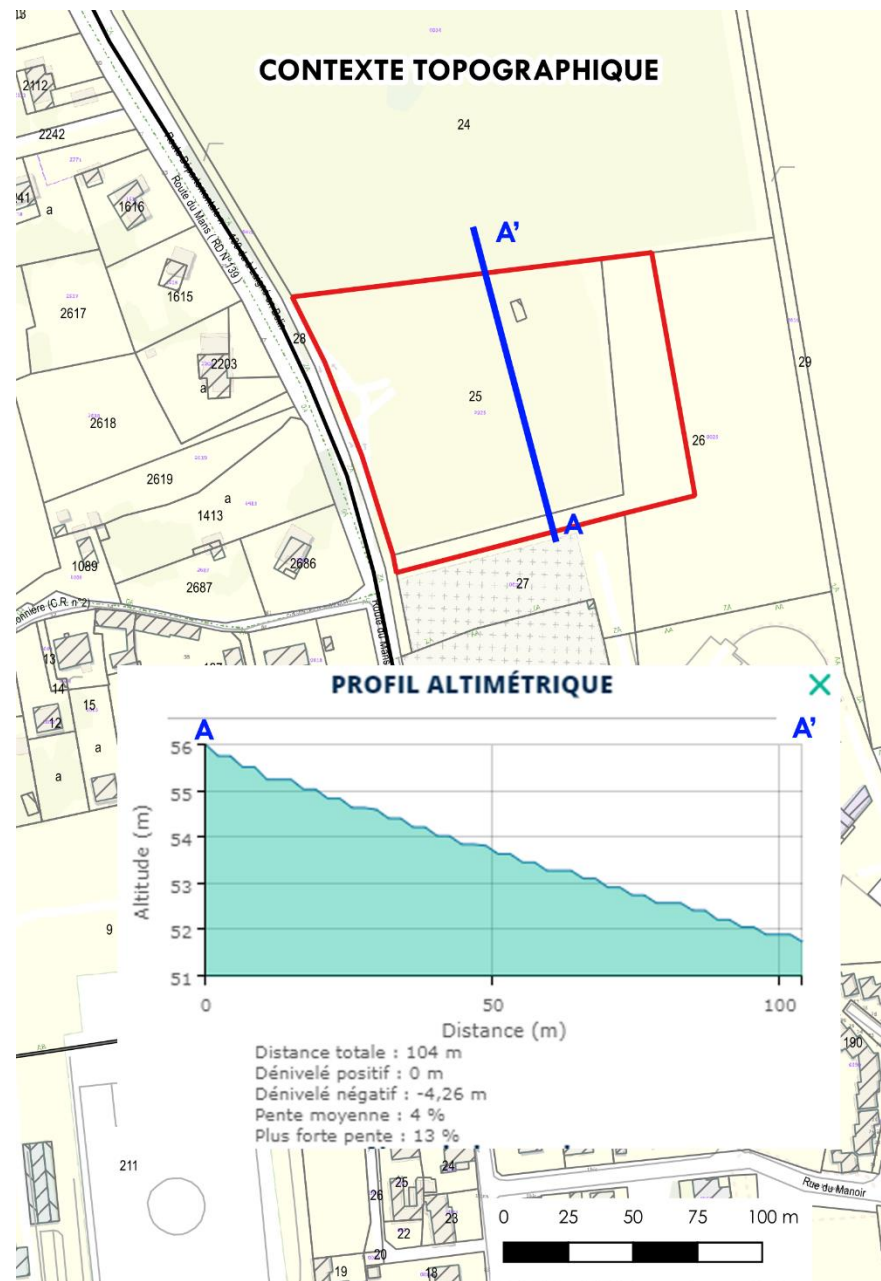
Le site est situé sur une pente régulière orientée vers le nord et vers la parcelle ZA24 où est situé le point bas du secteur.

- Hydrographie

Le site est localisé à l'écart de tout élément du réseau hydrographique. Aucun cours d'eau, mare ou autre point d'eau n'est recensé sur les parcelles concernées.

Du fait du relief, les eaux s'écoulent naturellement vers le nord et la parcelle ZA24.

Il est rappelé que les territoires de Laigné en Belin et St-Gervais en Belin sont localisées dans le bassin versant de la Sarthe et sont donc concernés par le SAGE Sarthe Aval approuvé le 10 juillet 2020.

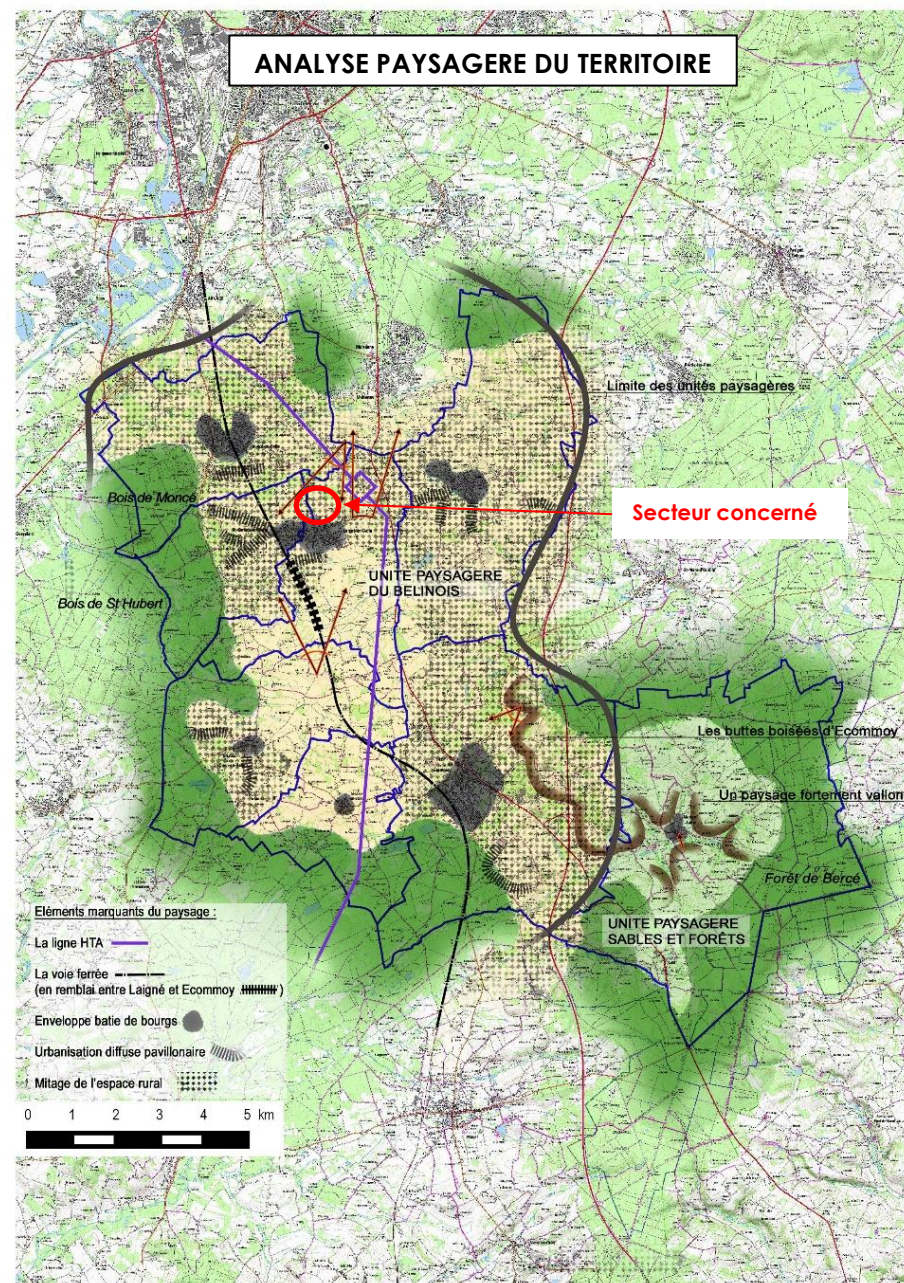


- Paysages

A l'échelle du territoire intercommunal, le site du projet s'inscrit dans le paysage du Belinois, un paysage anthropisé et confus.

La lecture de ce paysage est difficile en raison d'un mélange entre paysages agricoles et urbanisés couplé à la multiplication d'éléments divers juxtaposés (habitations, bâtiments agricoles, secteurs d'activités, pylônes, réseau routier, boisements).

L'urbanisation diffuse (ancienne ou plus récente) ne fait que renforcer cette impression de confusion.



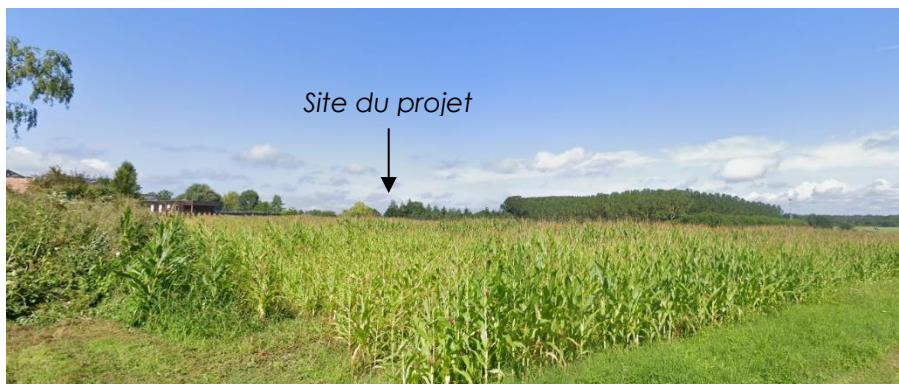
Dans un contexte plus proche, le site s'inscrit à l'articulation entre les espaces ruraux du Belinois et les espaces urbanisés de l'agglomération de Laigné/St-Gervais.

Le site retenu conserve une discrétion dans le grand paysage du fait :

- de la présence d'importantes surfaces boisées (peupliers) au nord immédiat de la parcelle mais également dans un environnement proche à l'est,
- de sa localisation sur un point bas du territoire,
- de la présence d'un habitat linéaire le long de la RD139 sur la lisière ouest, qui forme un masque paysager.

Seuls des points de vue limités subsistent depuis un chemin rural à l'est.

Vue n°1



Le secteur est donc perceptible uniquement en approche immédiate, depuis la RD139 :

- depuis Le Mans, passé la peupleraie longeant la limite nord du secteur,
- depuis Laigné, passé le cimetière, son haut mur puis les haies ornementales accompagnant son extension.

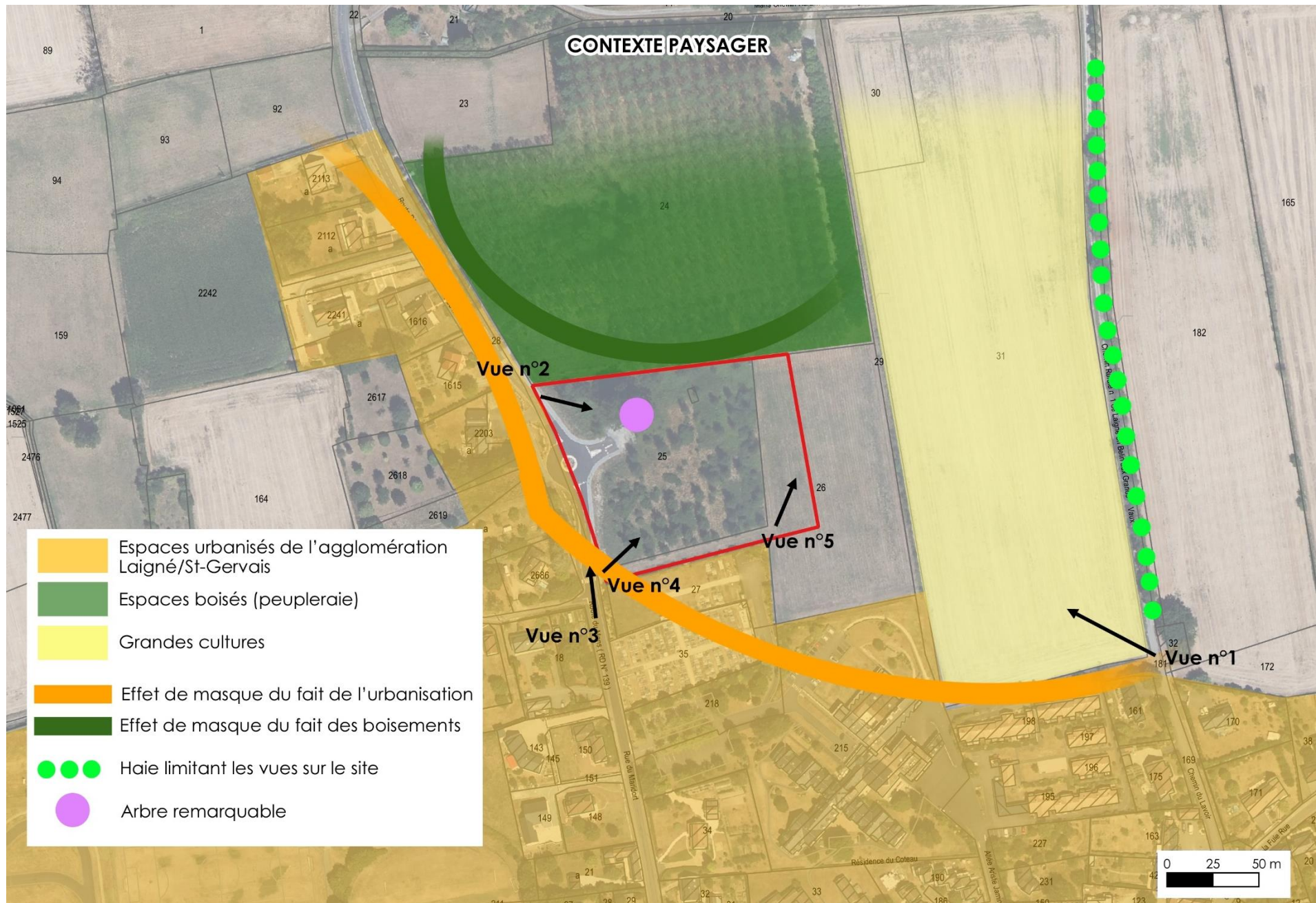
L'arrivée sur le secteur est alors marquée par les aménagements urbains réalisés dans le cadre de la future desserte du site avec la réalisation d'un rond-point, de trottoirs favorisant l'accessibilité vers le centre-bourg pour les habitations implantées en bordure de la RD139 ainsi que quelques aménagements paysagers (massifs).

L'aménagement créé permet de réduire la vitesse des véhicules au niveau de leur entrée dans l'agglomération de Laigné/St-Gervais.

Depuis la RD139, les vues sont ouvertes sur le site du fait de la suppression d'une partie de la haie initialement existante en bordure de la RD139 dans le cadre des aménagements d'entrée de ville. Cette haie protégée dans le cadre du PLUi visait à garantir, autant que possible, sa conservation et en cas de suppression, une replantation d'un linéaire identique dans le cadre du projet.

Les vues ouvertes offrent un paysage en transformation du fait de la suppression du boisement en formation (moins de 10 ans).

Proche de la RD 139, un chêne centenaire de grande hauteur marque la parcelle.



Vue n°2 (août 2022)



Vue n°4 (janvier 2024)



Vue n°3 (janvier 2024)



Vue n°5 (janvier 2024)



- Patrimoine

Le secteur est localisé :

- hors de tout périmètre de protection d'un monument historique,
- hors de tout site classé ou inscrit. Le site classé le plus proche est l'étang de Clairefontaine et ses abords, localisé à environ 6 km au sud-ouest, sur le territoire de St-Ouen en Belin,
- hors de toute zone de présomption de prescriptions archéologiques ou de toute entité archéologique.

- Risques naturels et technologiques

Suivant les données issues du site Géorisques et du Dossier Départementale des Risques Majeurs, le secteur objet de la révision allégée est concerné par :

- un risque « tempête » qui affecte l'ensemble du territoire départemental,
- un risque de mouvement différentiel lié au retrait-gonflement des argiles d'aléa modéré,
- Un risque de potentiel faible concernant le radon sur l'ensemble du territoire communal,
- Un risque de feux de forêt. Considérant le caractère boisé initial de la parcelle, le secteur est localisé au sein du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage. Ce zonage concerne également la parcelle boisée (peupleraie) longeant le secteur au nord (arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2019).

La commune de Laigné en Belin est également concernée par un risque lié à l'existence de canalisations de transport de matières dangereuses sur le territoire (hydrocarbures et gaz naturel). Le secteur est toutefois localisé à l'écart des périmètres de protection (servitudes d'utilité publique) délimités aux abords de ces canalisations.

- Pollution et nuisances

Le secteur objet de la révision allégée n'est concerné par :

- aucune installation classée pour la protection de l'environnement,
- aucun site pollué ou potentiellement pollué,
- aucun secteur d'information sur les sols.

Le secteur est par ailleurs localisé hors des zones de bruit délimitées dans le cadre du classement sonore des infrastructures terrestres de transports traversant le territoire.

- Patrimoine naturel et biodiversité

Le site n'est concerné par aucun zonage de type Réserve Naturelle Nationale (RNN), Réserves Naturelle Régionale (RNR), terrain du Conservatoire du Littoral, Arrêté de Protection de Biotope (APB) et Parc Naturel Régionaux (PNR), Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique,

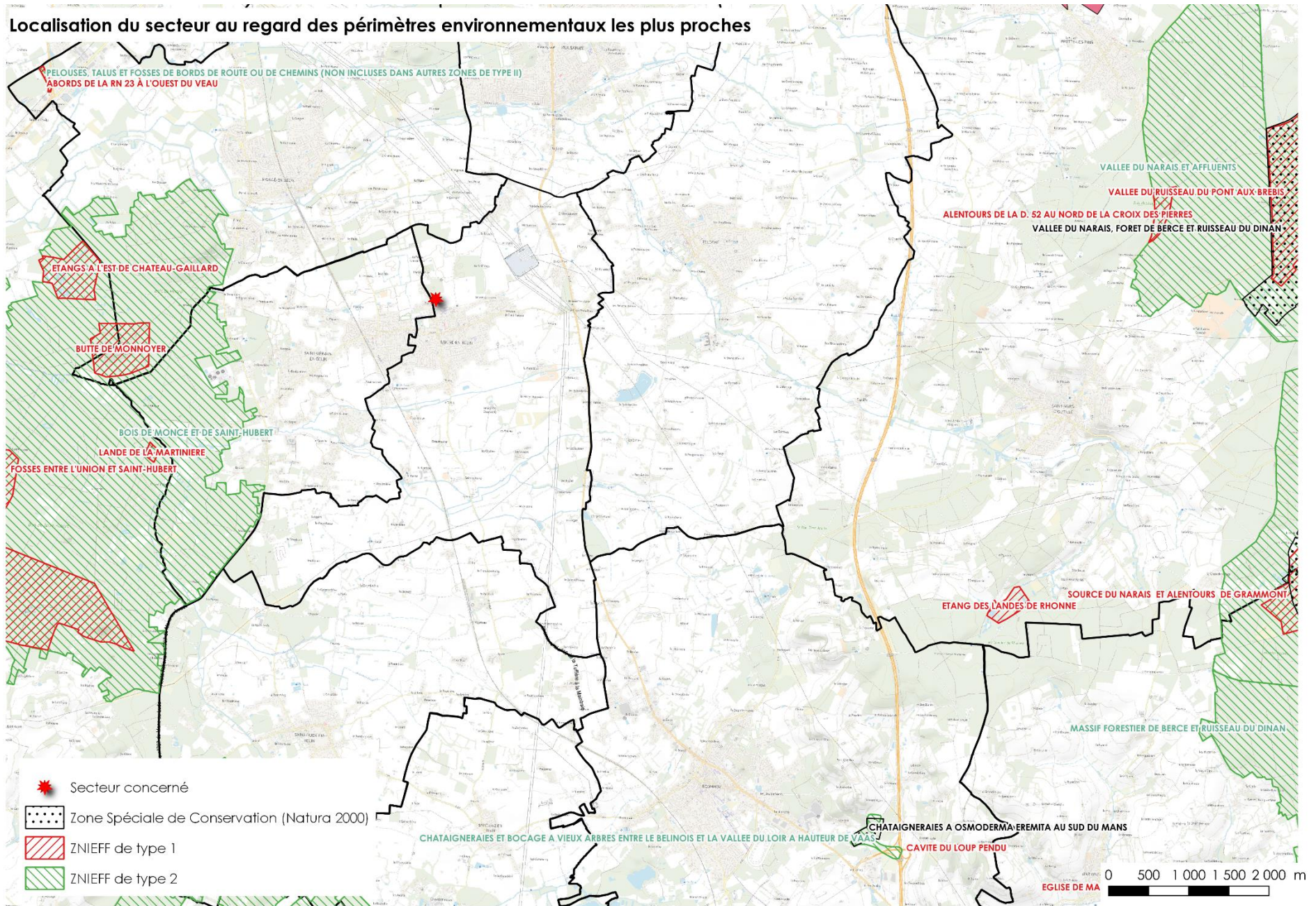
Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Il n'est pas non plus concerné par un site du réseau Natura 2000.

Le tableau ci-contre présente les secteurs du patrimoine naturel les plus proches du site objet de la révision allégée.

Désignation	Description	Distance par rapport au secteur
Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR5202005 « Châtaigneraies à <i>Osmoderma eremita</i> au Sud du Mans »	Anciens vergers de châtaigniers à fruits, dont l'exploitation est aujourd'hui en régression. Ces châtaigneraies, parfois de petite superficie, constituent des sites de très grande densité de l'habitat, et, de ce fait, des territoires à enjeux forts pour la conservation des espèces. Ce site est également caractérisé par la présence d'arbres têtards isolés ou en haie.	8,5 km au sud-est
Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR5200647 « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan »	Ensemble regroupant les vallées de deux cours d'eau et une partie du massif forestier de Bercé. Plusieurs étangs et zones humides enserrées dans des massifs forestiers privés et dans le camp militaire d'Auvours. Plusieurs parcelles de la forêt de Bercé, incluses dans le site, contiennent des vieux arbres remarquables, habitats potentiels du cortège des insectes sapro-xylophages. Située à proximité de l'agglomération du Mans, la forêt de Bercé connaît une fréquentation importante.	10,5 km à l'est
ZNIEFF de type 1 520420034 « Butte de Monnoyer »	Butte sablonneuse dominé par le pin Maritime (<i>Pinus pineaster</i>), offrant un panorama original et accueillant une végétation très peu diversifiée mais présentant deux espèces protégées dans les Pays de la Loire, en limite de leur aire de répartition : le Genêt poilu (<i>Genista pilosa</i>) et l'Hélianthème faux-alysson (<i>Halimium lasianthum</i> subsp. <i>alyssoides</i>).	3,5 km à l'ouest
ZNIEFF de type 1 520016179 « Etangs à l'est de Château-Gaillard »	Cette zone est composée d'un assemblage de pièces d'eau et d'étangs à vocation de loisirs, au sein d'un environnement dominé de longue date par les résineux et notamment le Pin maritime. La nature du sous-sol (sables cénomaniens acides), le contexte hydromorphe, la configuration des pièces d'eau (berges en pente douce, faible profondeur) associés à leur assèchement progressif (bonne perméabilité des sols en surface) ont permis à des communautés végétales remarquables de se développer. Alors que des faciès de lande humide s'établissent çà et là sur l'ensemble du secteur avec la présence du Jonc squarreux (<i>Juncus squarrosus</i>), des espèces	4,2 km à l'ouest

	généralement caractéristiques des stades initiaux des tourbières occupent ici des surfaces non négligeables. On notera ainsi ! sur le site le Rhynchospora blanc (<i>Rhynchospora alba</i>) et les Rossolis à feuilles rondes et intermédiaires (<i>Drosera rotundifolia</i> , <i>intermedia</i>). Des surfaces d'eau libre peu profondes sont propices à l'Utriculaire mineure (<i>Utricularia minor</i>). Toutes ces espèces sont protégées dans la région ou sur l'ensemble du territoire national.	
ZNIEFF de type 2 520016178 « Bois de Moncé et de St-Hubert »	Ce vaste secteur forestier dominé par le Pin maritime, repose en majorité sur les sables cénomaniens. Il présente, en fonction du degré d'hydromorphie, une flore acidiphile d'intérêt patrimonial. Les faciès les plus xérophiles (collines, buttons) accueillent de manière très diffuse le Genêt poilu (<i>Genista pilosa</i>) ou plus ponctuellement l'Hélianthemum faux-alysson (<i>Halimium lasianthum</i> subsp. <i>alyssoides</i>) dans les sous-bois à Callune et Bruyère cendrée. Lorsque le caractère d'hydromorphie s'accroît, la lande mésophile à humide s'installe ainsi que le Jonc squarrosus (<i>Juncus squarrosus</i>). La nature du sous-sol (sables acides), le contexte hydromorphe, la présence de pièces d'eau, de fossés de drainage ont également permis à des communautés végétales remarquables de se développer avec des espèces généralement caractéristiques des stades initiaux des tourbières qui peuvent occuper ici de vastes surfaces. On y trouve le Rhynchospora blanc (<i>Rhynchospora alba</i>) et les Rossolis à feuilles rondes et intermédiaires (<i>Drosera rotundifolia</i> , <i>intermedia</i>). Certaines zones d'eau libre de très faible profondeur sont propices à l'Utriculaire mineure (<i>Utricularia minor</i>). Huit espèces végétales protégées dans la région ou sur l'ensemble du territoire national trouvent ainsi là des conditions optimales à leur développement avec parfois de considérables populations.	2,5 km à l'ouest

Localisation du secteur au regard des périmètres environnementaux les plus proches



Le secteur a fait l'objet d'inventaires naturalistes entre novembre 2021 et aout 2022. Les résultats complets de ces inventaires sont joints à la présente notice de présentation (SET Environnement).

➤ *Pour les habitats*

Les habitats naturels identifiés sur le secteur sont reportés sur la cartographie présentée ci-après.

Il est possible d'identifier :

Typologie EUNIS	Espèces principales	Espèces secondaires
F3.1 Fourrés tempérés	Ronce, Chêne	Prunelier
FA.3 Haie d'espèce indigènes riches en espèces	Chêne pédonculé	Châtaignier
G1.C1 Plantations de Populus	Peuplier	Ficaire
I1.5 Friches, jachères ou terres arables récemment abandonnées	Dactyle	Lierre terrestre
C2.5 Eaux courantes temporaires (fossé)	Saule à trois étamines	Ronce
FA.1 Haies d'espèces non indigènes	Cotonéaster de Franchet	Sureau

EUNIS : Système d'information européen sur la nature

Aucun des habitats identifiés ne constitue un habitat déterminant pour les ZNIEFF en Pays de la Loire ou un habitat d'intérêt communautaire.

➤ *Pour la flore*

Le tableau ci-dessous identifie exclusivement les espèces floristiques déterminantes des ZNIEFF.

Nom commun	Nom scientifique	Habitat naturel
Folle avoine	Avena fatua L., 1753	F3.1 Fourré tempéré
Molinie bleue	Molinia caerulea (L.) Moench, 1794	F3.1 Fourré tempéré

Guimauve officinale	Althaea officinalis L., 1753	G1.C1 Plantations de Populus
----------------------------	-------------------------------------	------------------------------

➤ *Pour la faune*

- Concernant les oiseaux nicheurs, les espèces recensées sont communes à très communes, au total 9 espèces reproductrices potentielles ont été inventoriées lors du passage de terrain. La plupart se reproduisant dans les haies et boisement à proximité du site.
- Concernant les amphibiens et reptiles, aucun individu n'a pu être observé sur le périmètre de la zone du site d'étude. Cela peut être expliqué par la faible diversité des habitats favorables aux amphibiens et reptiles sur le site d'étude. Les haies et bordures peuvent permettre ce type d'observation, cependant la matrice environnante n'est pas favorable pour ces espèces.
- Concernant les odonates et lépidoptères rhopalocères (papillons diurnes)

En gras : les espèces déterminantes ZNIEFF

	Nom français	Nom scientifique
Lépidoptères	Piéride du chou	Pieris brassicae
	Nacré de la Ronce	Brenthis daphne
	Paon-du-jour	Aglais io
	Tristan	Aphantopus hyperantus
Odonates	Caloptéryx vierge	Calopteryx virgo

- Concernant les chauve-souris, les haies sur le site en projet peuvent présenter des zones pouvant potentiellement accueillir des chauves-souris. Lors de la visite de terrain, aucune espèce de chiroptères n'a été observée. Seule une étude plus approfondie permettrait d'affirmer ou non la présence de ces individus sur le site.

➤ *Eléments complémentaires*

Dans le cadre des réflexions conduites concernant les incidences sur la zone humide, des inventaires complémentaires ont été menés par le CPIE Val de la Sarthe et du Loir et sont joints à la présente notice. Ils ont relevé la présence de certaines espèces faunistiques d'intérêt patrimonial :

- Au niveau de l'avifaune, la linotte mélodieuse et la tourterelle des bois.

L'inventaire précise ainsi qu'on « *note une activité aviaire importante, au niveau de la friche au sud de la zone d'étude, due à la présence d'habitats favorables à la nidification de nombreuses espèces d'oiseaux (strate arbustive dense, présence de vieux arbres). A cet endroit la diversité est considérée comme intéressante, avec 19 espèces d'oiseaux contactées lors de la période de nidification. Les espèces observées adoptent des comportements qui traduisent une nidification possible ou probable le plus souvent (majoritairement des comportements nuptiaux, notamment pour la Linotte mélodieuse et la Fauvette grisette).* »

Il convient cependant de préciser que, depuis la réalisation de ces inventaires, la friche a été déboisée et présente un potentiel d'accueil désormais limité.

- Concernant les insectes, des trous d'émergence du Grand Capricorne du Chêne (*Cerambyx cerdo*) ont été observés au niveau du chêne pédonculé remarquable présent sur le site.

- Zones humides

Lors de l'élaboration du PLUi, un inventaire des zones humides a été réalisé sur le secteur d'implantation du projet de commerce alimentaire. Cet inventaire avait conclu à l'existence d'une zone humide en limite nord-est du site du projet. Ceci avait conduit à la

protection de la zone humide identifiée et à son exclusion du secteur de développement à vocation commerciale (zone 1AUzc).

Depuis l'entrée en vigueur du PLUi, plusieurs inventaires complémentaires ont été réalisés sur le site, en lien avec l'Office Français de la Biodiversité. Ces inventaires sont joints à la présente notice.

Ils concluent que l'entièreté de la zone 1AUzc délimitée pour la réalisation du projet se situe en zone humide.

Le secteur du projet est localisé dans le bassin versant de la Sarthe et est soumis aux dispositions du SAGE Sarthe Aval approuvé le 10 juillet 2020.

Ce SAGE porte pour ambition de limiter les impacts aux zones humides. De ce fait, le règlement du SAGE, d'application directe, prévoit dans son article 2, d'interdire la destruction de zones humides.

Article N°2 : Interdire la destruction de zones humides

Les installations, ouvrages, travaux et activités emportant assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, soumis à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement (rubrique n°3.3.1.0), sont interdits, sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants, incluant les opérations d'entretien lié à la conservation de ces bâtiments et infrastructures de transport ;

- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;

- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces

zones, des extensions d'installations ou de bâtiments d'activité économique existant, ou des retenues de substitution ;

- l'existence d'un projet autorisé par déclaration d'utilité publique ;
- la nécessité d'autoriser la réalisation d'accès pour gérer et mettre en valeur les zones humides, dans le respect de leurs fonctionnalités, ou pour permettre le désenclavement de parcelles agricoles ;
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211 -7 du code de l'environnement ;
- l'impossibilité de réaliser en dehors des zones humides, à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés de l'enveloppe urbaine, une nouvelle construction à usage de logement, une installation ou équipement d'intérêt collectif ou général, ou d'activité économique. Cette construction ne doit ainsi pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant.

Cette mesure s'applique aux récépissés de déclaration et autorisation délivrés à compter du lendemain de la date de publication du SAGE.

Il est rappelé que pour les cas de dérogations cités précédemment, la séquence « éviter, réduire et compenser » (ERC) devra s'appliquer. Elle vise la conservation globale de la qualité environnementale des zones humides, incite le maître d'ouvrage à éviter impérativement les impacts, sinon à les réduire et en présence d'impacts résiduels sur le milieu, il se doit de les compenser. Les mesures compensatoires visent à obtenir une équivalence écologique, c'est-à-dire la non perte des fonctionnalités des zones humides impactées par le projet et, si possible, dans certains cas, un gain net. Les mesures compensatoires doivent être mises en place à proximité du site engagé ou à proximité fonctionnelle.

Préalablement à la réalisation du projet, une demande de compatibilité du projet avec les dispositions réglementaires du SAGE

Sarthe Aval a été effectuée auprès de la Commission Locale de l'Eau. Dans sa séance plénière du 2 décembre 2022 (jointe à la présente notice), « la CLE estime que le dossier présenté par le porteur de projet à ce jour répond à au moins un des cas de dérogation de l'article 2 du SAGE Sarthe Aval ».

La réalisation du projet peut donc s'envisager sur le site dès lors que la démarche « éviter, réduire, compenser » est mise en œuvre.

➤ **Eviter**

Dans le cas présent, considérant la présence d'une zone humide sur l'ensemble des parcelles du projet, l'évitement induit une relocalisation du projet sur un autre lieu géographique.

Il a été présenté les autres lieux envisagés pour l'implantation du projet précédemment (impossibilité du développement sur le site actuel, incohérence du déplacement dans la zone du Fromenteau ou en bordure de la RD338, absence d'autres sites présentant une surface suffisante dans l'enveloppe urbanisée de l'agglomération St-Gervais/Laigné).

➤ **Réduire**

L'identification d'une zone humide a conduit le porteur de projet à revoir son projet pour modérer l'incidence sur la zone humide. L'étude environnementale menée dans le cadre de la compensation précise que « le projet d'aménagement sur la zone impactera environ un hectare de zone humide sur les parcelles ZA 25 et ZA 26 sur un ensemble d'environ 2 ha. Grâce à différentes réflexions sur l'implantation du projet, 1 ha de surface en zone humide a pu être ainsi évité. »

➤ **Compenser**

Les démarches d'évitement et de réduction n'ayant pu permettre de limiter toutes les incidences sur la zone humide et afin de répondre aux exigences du SAGE Sarthe Aval, le porteur de projet envisage une compensation de la surface de zone humide affectée par le projet sur la parcelle ZA24 située immédiatement au nord du projet ainsi que sur une partie des parcelles ZA25 et 26, non impactées par le projet. La compensation portera ainsi sur une surface d'environ 2,76 h sur la parcelle ZA24 ainsi que 0,68 ha sur la parcelle ZA26 soit un total de 3,44 ha pour compenser une hectare de zone humide impactée par le projet.

Afin de renforcer la fonctionnalité des zones humides, le scénario choisi propose la reconversion de la peupleraie (parcelle ZA24) vers un boisement humide avec des essences autochtones.

Sur la parcelle ZA26 concernée par une ancienne zone de culture à l'abandon, il est proposé de retrouver des milieux naturels humides plus diversifiés.

L'étude définit également d'autres mesures en lien avec la zone aménagée mais également des mesures de sensibilisation.

L'étude de compensation est jointe à la présente notice.



Source : CPIE Val de la Sarthe et du Loir

Figure 37 : Emplacement des surfaces de compensations autour du projet

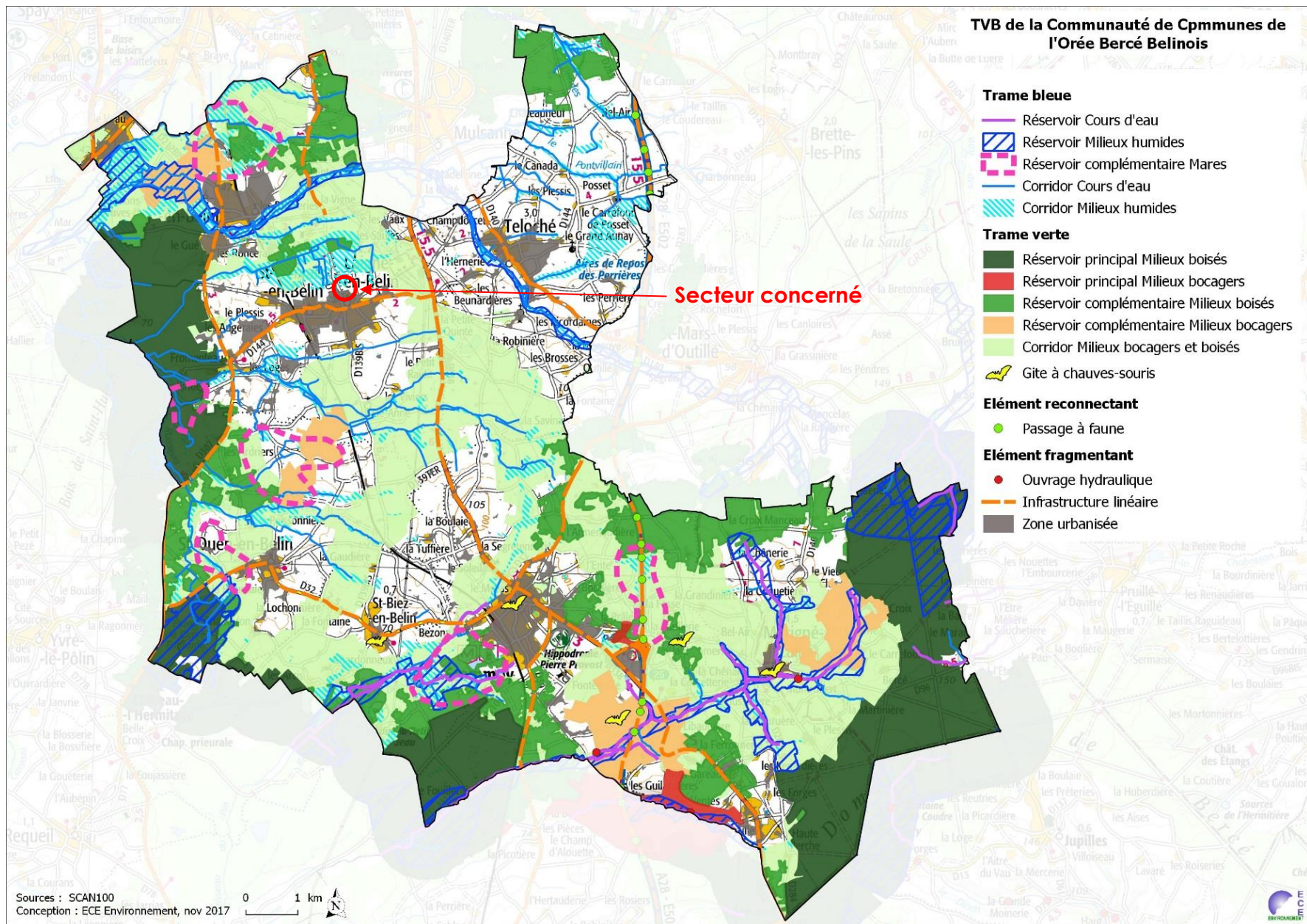
- Trame Verte et Bleue

En cohérence avec le SCOT du Pays du Mans, le PLUi de l'Orée de Bercé-Belinois identifie les continuités écologiques du territoire intercommunal.

Ces continuités écologiques intègrent l'ensemble des espaces contribuant à la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue et à la préservation de la biodiversité sur le territoire.

Au sein de la Trame Verte et Bleue du territoire, le secteur concerné par la révision allégée est localisé en continuité d'un corridor écologique « Milieux humides ». Le secteur s'insère en effet d'un ensemble plus vaste de zones humides délimitées au nord de l'agglomération de Laigné/St-Gervais.

La cartographie de la Trame Verte et Bleue intercommunale est présentée en page suivante.



- Desserte et réseaux

La desserte du secteur est assurée depuis un rond-point aménagé sur la RD139 et dont l'une des branches permet de desservir la zone 1AUzc d'implantation du commerce. La création du rond-point s'est accompagnée d'un aménagement plus large de l'entrée de ville avec la création de cheminements et trottoirs destinés aux piétons.

La zone aménagée est également desservie par l'ensemble des réseaux présents en bordure de la RD139, y compris le réseau d'assainissement collectif raccordé à la station d'épuration de l'agglomération de Laigné/St-Gervais.

La station d'épuration de Laigné/St-Gervais est une station d'épuration de type boues activées en aération prolongée d'une capacité nominale de 3000 équivalent-habitants (EH).

Le bilan 2022 de la station d'épuration montre :

- que la charge de pollution maximale entrante était de 1920 EH soit une charge correspondant à 64% de la capacité nominale de la station,
- que le volume annuel traité entrant est de 162167m³ soit un débit moyen de 444,3m³/j pour une capacité de 525m³/j soit 84,6% de la capacité hydraulique de la station,
- que la mesure du trop-plein en tête de station est actuellement non conforme en ce qui concerne les équipements d'autosurveillance. L'objectif de la Communauté de communes est de rendre ce point e mesure conforme en 2024.
- que plusieurs rues ont été réhabilitées courant 2022 et 2023 afin de réduire les arrivées d'eaux claires parasites.

L'estimation de la charge supplémentaire induite par le projet est de l'ordre de 10 EH.

- Situation par rapport aux documents d'urbanisme actuel et élément

Le secteur du projet est actuellement classé pour sa plus large partie en zone 1AUzc. La zone 1AUzc se définit comme une zone couvrant les secteurs d'extension à vocation spécifique d'activités commerciales et tertiaires. Ce zonage est compatible avec le projet envisagé sur le secteur.

Le projet va également concerner une portion de la zone naturelle N délimitée au nord dans le cadre du PLUi et destinée à protéger la zone humide initialement délimitée sur ce secteur et protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, pour les zones humides protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement du PLUi prévoit que :
« Les zones humides identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dans les zones humides protégées, les installations, ouvrages, travaux et activités emportant assèchement, mise en eau, imperméabilisation ou remblais, sont interdits, sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions d'installations ou de bâtiments d'activité économique existant, ou des retenues de substitution ;
- l'existence d'un projet autorisé par déclaration d'utilité publique ;
- la nécessité d'autoriser la réalisation d'accès pour gérer les zones

humides ou pour permettre le désenclavement de parcelles agricoles ;

- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211 -7 du code de l'environnement.

Les travaux permettant la restauration, l'entretien et la préservation de ces zones humides ou nécessaires à la restauration de la continuité écologique ne sont pas concernés par cette règle.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides y compris dans le cadre des cas dérogatoires mentionnés ci-dessus, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors être appliquées

Les périmètres des zones humides inscrites sur les documents graphiques pourront être réinterrogés en phase opérationnelle notamment en vue d'affiner leur délimitation. »

Le règlement graphique du PLUi identifie également :

- Une haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, en bordure de la RD139. Une partie de cette haie a été supprimée dans le cadre des aménagements d'entrée de ville de la RD139 et devra être compensée dans le cadre de l'aménagement (une déclaration préalable a été obtenue pour procéder à l'arrachage de la haie dans le cadre de la réalisation des aménagements d'entrée de ville – la compensation sera réalisée après finalisation du projet commercial),
- Un arbre isolé protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme au niveau du chêne centenaire. La suppression de ce type d'élément végétal n'est possible que lorsque l'état sanitaire de l'arbre le justifie.

Il est précisé qu'aucune servitude d'utilité publique n'affecte l'emprise actuelle du site d'implantation du projet.

- Synthèse

Le tableau ci-après synthétise les principaux éléments relevés dans le cadre de l'analyse de l'état initial du site et les enjeux en découlant. Il identifie également le niveau d'enjeu pour chaque thématique suivant le code couleur suivant :

Nul	Faible	Modéré	Fort
-----	--------	--------	------

Thématique	Etat initial	Enjeux
Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> o Un secteur en continuité immédiate des espaces urbanisés de l'agglomération de Laigné/St-Gervais o Un secteur principalement occupé par un boisement en formation aujourd'hui déboisé et par des prairies à l'est o La présence d'un chêne centenaire remarquable protégé dans le cadre du PLUi 	La préservation de l'arbre remarquable identifié
Contexte agricole	<ul style="list-style-type: none"> o Un secteur sans valorisation agricole 	-
Relief	<ul style="list-style-type: none"> o Un secteur présentant un relief en pente régulière vers le nord o Un secteur localisé en contrebas des espaces urbanisés du bourg de Laigné en Belin 	-
Hydrographie	<ul style="list-style-type: none"> o Une absence de tout élément hydrographique (cours d'eau, mare, etc.) o Un secteur localisé dans le bassin versant de la Sarthe (SAGE Sarthe Vala) 	-
Paysages	<ul style="list-style-type: none"> o Un secteur discret dans le paysage communal du fait de la localisation du site entre les espaces urbanisés à l'ouest et au sud et d'un boisement (peupleraie) au nord) o Un secteur qui marque l'entrée de l'agglomération en bordure d'un axe majeur de déplacement o Un paysage plus ouvert sur la lisière est du projet 	L'intégration paysagère de l'opération à l'est et le maintien de la qualité de l'entrée de ville
Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> o Un secteur non concerné par des périmètres de protection du patrimoine culturel ou archéologique 	-
Risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> o Un secteur localisé à l'écart de toute zone soumise à un risque naturel ou technologique majeur 	-
Pollutions et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> o Un secteur non concerné par des sites pollués ou potentiellement pollués o Un secteur localisé à l'écart de tout secteur ou activité génératrice de nuisances 	-
Patrimoine naturel et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> o Un secteur à l'écart de tout périmètre ou zonage naturel (ZNIEFF, zone Natura 2000, etc.) o Un intérêt faunistique et floristique limité notamment depuis le déboisement de la parcelle ZA25 o La présence d'un arbre centenaire présentant des trous d'émergence du Grand Capricorne du Chêne 	La préservation de l'arbre remarquable identifié

Zones humides	<ul style="list-style-type: none"> ○ Une zone humide couvrant l'intégralité de la zone du projet ○ Une réflexion menée en amont de la réalisation du projet dans le cadre de la démarche « éviter-réduire-compenser » ayant permis de limiter les incidences du projet sur la zone humide et de définir des mesures de compensation adaptées 	La prise en compte des mesures de réduction et de compensation envisagées dans le cadre du projet au regard de la présence de la zone humide
Trame Verte et Bleue	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur localisé hors des continuités écologiques identifiées dans le cadre de la Trame Verte et Bleue du territoire intercommunal ○ Une situation à proximité d'un corridor « Milieux humides » 	
Desserte et réseaux	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur entièrement desservi par les voies et réseaux ○ Un réseau d'assainissement collectif suffisant pour permettre de gérer les effluents issus du projet 	-
Urbanisme et servitudes	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur classé en zone 1AUzc dans le PLUi avec une protection mise en place sur les haies bocagères présentes dans la zone. ○ Un secteur non affecté par des servitudes d'utilité publique 	L'adaptation du PLUi pour permettre l'implantation du projet déjà autorisé dans le PLUi et prendre en compte les enjeux identifiés

II – Adaptations apportées au PLUi

Les adaptations apportées aux documents règlementaires du Plan Local d'Urbanisme doivent permettre de prendre en compte les différents enjeux exposés ci-avant.

Adaptations apportées aux documents graphiques

Dans le cadre de la révision allégée, il est proposé de modifier la délimitation de la zone 1AUzc à vocation commerciale pour que celle-ci corresponde au nouveau périmètre du projet.

La zone 1AUzc est ainsi :

- supprimée pour la portion située sur la parcelle ZA24, en bordure de la RD139, au profit de la zone naturelle N
- supprimée pour une large partie de la parcelle ZA26, intégrée en zone N pour permettre la préservation de la zone humide présente sur cette parcelle et le renforcement de sa fonctionnalité dans le cadre des mesures de compensation mises en place,
- étendue sur la portion de la zone N localisée au nord-est du site du projet, en bordure de la parcelle ZA24,
- étendue sur le chemin longeant le cimetière au sud et initialement classée sur la zone UB et intégré dans le projet.

Ces adaptations contribuent :

- à réduire l'emprise de la zone 1AUzc d'environ 0,48 ha,
- à réduire l'emprise de la zone UB d'environ 0,07 ha,
- à accroître l'emprise de la zone N d'environ 0,55 ha.

Elles permettent de mieux prendre en compte les enjeux liés à la présence d'une zone humide sur la parcelle d'implantation du projet et de garantir au mieux la prise en compte de la démarche « éviter-réduire-compenser ».

Les documents graphiques font également apparaître le nouveau périmètre de l'OAP, adapté pour tenir compte de la nouvelle délimitation de la zone 1AUzc (cf. ci-après).

Concernant les autres éléments figurant sur les documents graphiques :

- la protection relative à la zone humide est supprimée pour la portion située au sein de la nouvelle zone 1AUzc. En effet, la zone humide et les impacts du projet sont pris en compte dans le cadre de la démarche « éviter-réduire-compenser » exposée précédemment, en cohérence avec les dispositions du SAGE Sarthe Aval. Sur cette base, une protection de la zone humide au titre du code de l'urbanisme ne paraît pas opportune et serait contradictoire avec l'objectif de réalisation du projet. La surface initialement protégée et supprimée va concerner environ 2030 m².

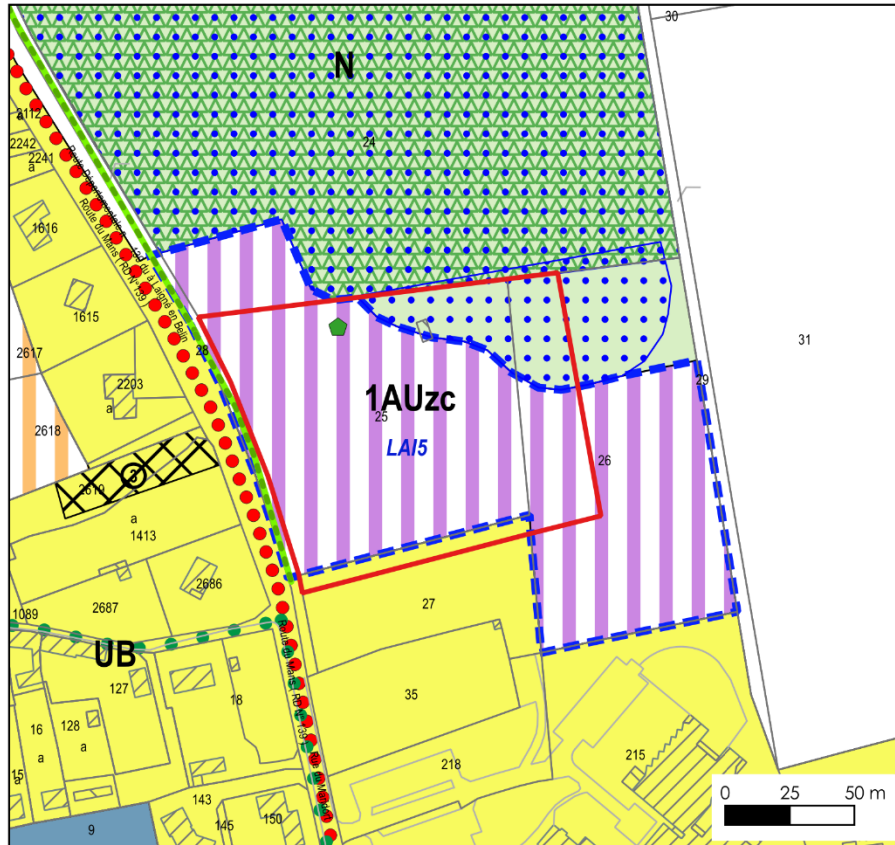
La protection de la zone humide au titre de l'article

L.151-23 du code de l'urbanisme est en revanche étendue sur la portion de la parcelle ZA26 non concernée par le projet et susceptible de faire l'objet de mesures destinées à renforcer la fonctionnalité de la zone humide existante. Il est rappelé que, sur les zones humides protégées par le PLUi, le règlement autorise « les travaux permettant la restauration, l'entretien et la préservation de ces zones humides ou nécessaires à la restauration de la continuité écologique ». Environ 6370m² supplémentaires de zones humides sont ainsi protégées dans le cadre du PLUi sur la parcelle ZA26.

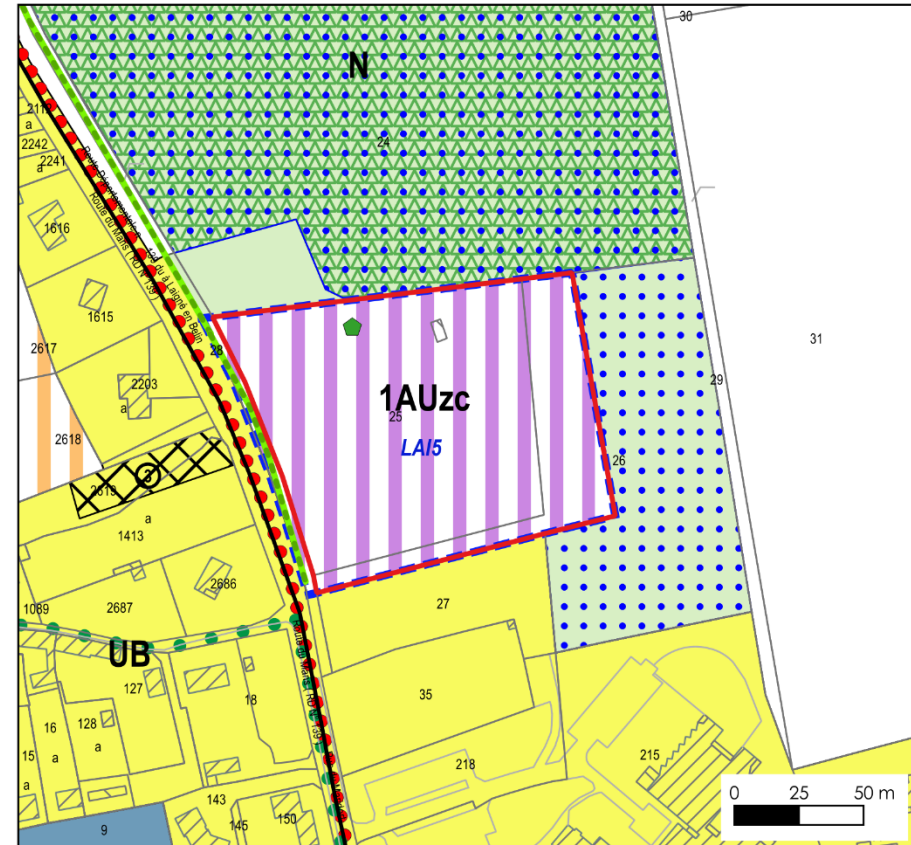
- la protection de l'arbre isolé remarquable au titre de l'article L.151-19 (chêne pédonculé centenaire) du code de l'urbanisme n'est pas remise en cause,
- la protection de la haie en bordure de la RD139 au titre de l'article L. 151-23 n'est pas modifiée. Même si la haie n'existe plus, le maintien de la protection permet de garantir la mise en œuvre des mesures de compensation prévues dans le cadre du règlement du PLUi (mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur, composé d'essences locales à une distance maximale de 500 mètres de la haie supprimée).
- les autres éléments figurant aux documents graphiques restent inchangés.

Enfin, le plan des hauteurs maximales annexé aux plans de zonage est mis en cohérence avec la nouvelle délimitation de la zone 1AUzc.

Extrait du zonage avant révision allégée n°1

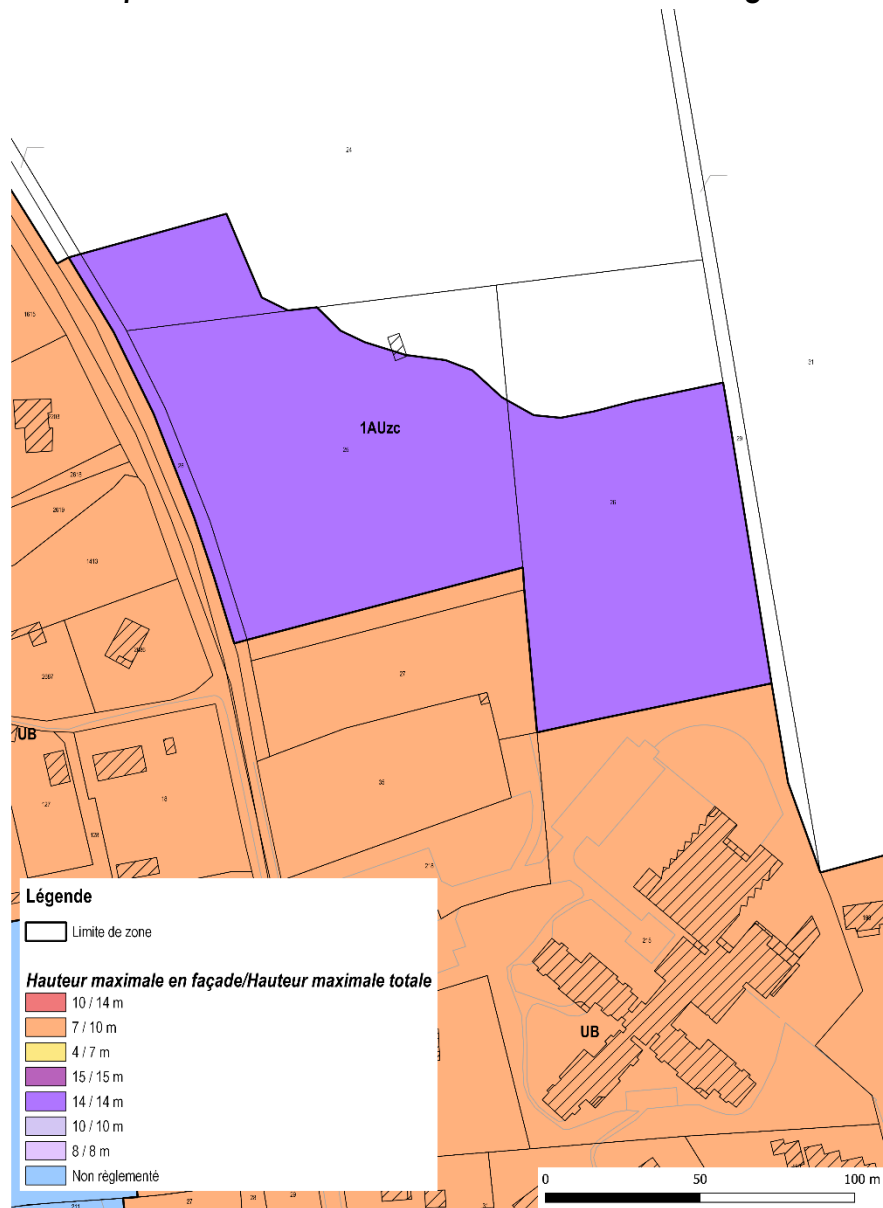


Extrait du zonage après révision allégée n°1

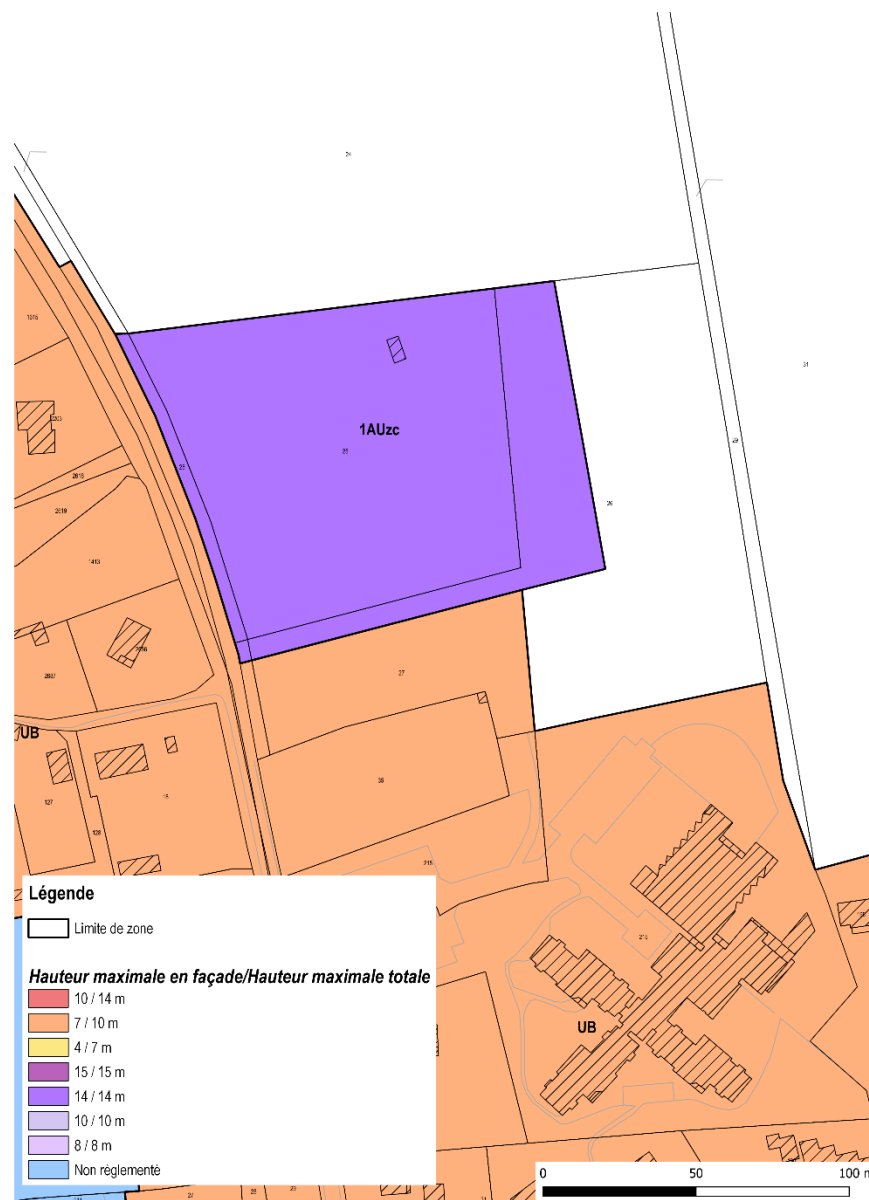


- Périmètre du projet
- UB - Zone urbanisée multifonctionnelle couvrant les secteurs d'extension récente des agglomérations
- 1AUzc - Secteur d'extension à vocation spécifique d'activités commerciales et tertiaires
- A - Zone réservée au développement des activités agricoles
- N - Zone naturelle couvrant les secteurs naturels et forestiers à préserver
- Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation
- Emplacement réservé
- Zone humide protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Espace boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Arbre isolé protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Voies départementales structurantes en bordure desquelles la création d'accès est réglementée

Extrait du plan des hauteurs maximales avant révision allégée n°1



Extrait du plan des hauteurs maximales avant révision allégée n°1



Adaptations apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

La nouvelle délimitation de la zone 1AUzc justifie d'adapter en conséquence l'orientation d'aménagement et de programmation initialement mise en place sur le secteur et exposée ci-après.

Secteur LAI5 – Zone 1AUzc à vocation commerciale

1 - SCHEMA DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



2 - ACCES ET VOIRIE

Le secteur sera exclusivement desservi à l'ouest depuis la Route du Mans (RD139).

L'indication d'accès portée au schéma ci-dessus est « glissante » le long de la voie.

3 - LIAISONS DOUCES ET CONNECTIONS AVEC LE BOURG

La zone sera directement connectée au reste de l'agglomération, notamment par la création d'une liaison douce vers le cimetière.

Les indications de liaisons douces portées au schéma ci-dessus sont « glissantes ».

4 - LISIERES URBAINES ET ENTREE DE VILLE

L'aménagement du secteur devra prendre en compte l'enjeu de requalification de l'entrée d'agglomération nord Laigné/St Gervais depuis la RD139 dans un souci de valorisation et de sécurité. Notamment, la haie existante le long de la Route du Mans devra être autant que possible maintenue et valorisée tout en prenant en compte les nécessités d'aménagement d'un rond-point nécessaire à la sécurisation de l'accès au site commercial. Il est rappelé que toute suppression d'une portion de la haie devra faire l'objet d'une compensation conforme aux

dispositions du règlement.

A l'Est, la future lisière urbaine devra faire l'objet d'un traitement paysager sous la forme d'une haie bocagère intégrant, entre autres, des arbres de haut jet d'essences locales. Elle devra permettre d'assurer l'intégration du projet commercial (bâtiments de grands volumes, zone de stockage et de stationnement, ...) dans le paysage ouvert de la zone agricole adjacente.

L'aménagement des aires de stationnement devra favoriser autant que possible l'infiltration des eaux dans le sol tout en veillant à la maîtrise des risques de rejets de produits polluants dans le sol. La maîtrise des rejets polluants devra être assurée par la mise en place de dispositifs de filtration ou récupération des graisses (débourbeur, déshuileur).

L'arbre existant sur le site sera conservé.

5 - GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales feront l'objet d'une insertion paysagère soignée (noues paysagères, ...)

L'orientation d'aménagement et de programmation est modifiée :

- au niveau de son périmètre pour correspondre à la nouvelle délimitation de la zone 1AUzc,
- concernant l'accès automobile, depuis l'approbation du PLUi, le rond-point d'accès a été réalisé. L'OAP est adaptée pour prendre en compte ce nouvel aménagement.
- l'OAP est complétée pour rappeler que l'ensemble du secteur est concerné par une zone humide. En conséquence, il est précisé que le projet doit mettre en œuvre les mesures d'évitement, de réduction et de compensation exigées par le SAGE de la Sarthe Aval et la SDAGE Loire-Bretagne. Ces mesures ont été exposées précédemment et seront mises en œuvre dans le cadre du dossier « loi sur l'eau » obligatoire dans le cadre du projet.
- à l'est, l'obligation de traitement de la lisière urbaine par une haie bocagère est adaptée pour prendre en compte la nouvelle limite de la zone 1AUzc.
- L'OAP maintient l'orientation relative à la haie protégée en bordure de la RD139. Cette orientation est toutefois complétée pour préciser que la compensation à mettre en œuvre suite à la suppression de la haie protégée sera à réaliser préférentiellement en bordure de la RD139,
- les autres principes définis dans l'OAP restent inchangés (liaisons douces, traitement de l'entrée de ville, traitement des aires de stationnement, gestion des eaux pluviales).

L'orientation d'aménagement et de programmation modifiée est exposée en page suivante.

Secteur LAI5 – Zone 1AUzc à vocation commerciale

1 - SCHEMA DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



2 - ACCES ET VOIRIE

Le secteur sera exclusivement desservi à l'ouest depuis le rond-point existant sur la route du Mans (RD139).

3 - LIAISONS DOUCES ET CONNECTIONS AVEC LE BOURG

La zone sera directement connectée au reste de l'agglomération, notamment par la création d'une liaison douce vers le cimetière.

Les indications de liaisons douces portées au schéma ci-dessus sont « glissantes ».

4 - LISIERES URBAINES ET ENTREE DE VILLE

L'aménagement du secteur devra prendre en compte l'enjeu de requalification de l'entrée d'agglomération nord Laigné/St Gervais depuis la RD139 dans un souci de valorisation et de sécurité. Notamment, la haie existante le long de la Route du Mans devra être autant que possible maintenue et valorisée tout en prenant en compte les nécessités d'aménagement d'un rond-point nécessaire à la sécurisation de l'accès au site commercial. Il est rappelé que toute suppression d'une portion de la haie devra faire l'objet d'une compensation conforme aux dispositions du

règlement. Cette compensation sera à réaliser, si possible, en bordure de la RD139.

A l'Est, la future lisière devra faire l'objet d'un traitement paysager sous la forme d'une haie bocagère intégrant, entre autres, des arbres de haut jet d'essences locales. Elle devra permettre d'assurer l'intégration du projet commercial (bâtiments de grands volumes, zone de stockage et de stationnement, ...) dans le paysage ouvert de la zone agricole adjacente.

L'aménagement des aires de stationnement devra favoriser autant que possible l'infiltration des eaux dans le sol tout en veillant à la maîtrise des risques de rejets de produits polluants dans le sol. La maîtrise des rejets polluants devra être assurée par la mise en place de dispositifs de filtration ou récupération des graisses (déboureur, déshuileur).

L'arbre existant sur le site sera conservé.

5 - GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales feront l'objet d'une insertion paysagère soignée (noues paysagères, ...)

6 - ZONE HUMIDE

L'ensemble de la zone est concerné par une zone humide.

Dans le cadre de la réalisation du projet, le porteur de projet devra prendre en compte la zone humide et mettre en œuvre les mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation, en cohérence avec les prescriptions du SAGE de la Sarthe Aval et du SDAGE Loire-Bretagne.

Légende

	Arbre à conserver
	Interdiction de création de tout nouvel accès viaire
	Accès viaire et/ou mixte (voiture/piéton/vélo) à double sens à créer
	Accès viaire et/ou mixte (voiture/piéton/vélo) à sens unique à créer
	Accroche de voirie à préserver (en vue d'une poursuite de l'urbanisation)
	Création d'une voie structurante entre les points d'accès
	Voie de desserte en impasse
	Accès au parcellaire agricole à préserver
	Liaison douce à créer ou à maintenir (en site propre ou emprise partagée)
	Front bâti à préserver ou à créer
	Haie ou alignement d'arbres à préserver
	Lisière urbaine à aménager/planter
	Sens de la pente
	Secteur d'implantation préférentielle d'une résidence senioriale
	Carrefour à aménager
	Espace vert à préserver, créer et/ou valoriser
	Aménagements paysagers à créer en bord de voie
	Traitement qualitatif de l'entrée d'agglomération
	Zone humide à prendre en compte dans le cadre du projet (démarche éviter-réduire-compenser)
	Bassin de régulation des eaux pluviales
	Point bas

Par ailleurs, conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience du 21 août 2021, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation applicable sur le territoire de Laigné en Belin et intégré aux OAP est mis à jour pour faire apparaître le secteur OAP LAI5 avec une échéance de réalisation sur la période 2023-2026 (moyen terme au regard de la date d'approbation du PLUi).

Echéancier prévisionnel après révision allégée n°1

Secteur à aménager	Terme prévisionnel		
	COURT (2019-2022)	MOYEN (2023-2026)	LONG (2027-2030)
LA11 Le Calvaire	13 logements 0,7 ha		
LA12 La Grande Maison		20 logements 1 ha	
LA13 La Croix		5 logements 0,5 ha	
LA14 L'Oisonnière		115 logements 6,4 ha	
LA15 Zone 1AUzc		Surface commerciale à partir de 2024	

Autres documents du PLUi

- **Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation du PLUi est complété par la présente note relative à l'exposé des motifs de la révision allégée du PLUi.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Considérant la compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, celui-ci ne fait l'objet d'aucune modification dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLUi.

- **Le règlement écrit**

Le règlement de la zone 1AUzc est parfaitement adapté pour permettre la création du projet de construction commerciale. En conséquence, le règlement écrit du PLUi ne fait l'objet d'aucune évolution dans le cadre de la procédure.

- **Les annexes**

Elles ne sont pas concernées ni affectées par la présente révision allégée.