

SOMMAIRE

Page 03 - 1 : SYNTHÈSE PROJET ET ENQUÊTE

Synthèse du Projet

- *Cadre général du projet*
- *Présentation du projet*
- *Etude environnementale*

Synthèse avis des Personnes Publiques associées

Synthèse de l'enquête

- *Organisation enquête*
- *Déroulement enquête*

Page 11 : Observations recueillies, commentaire du commissaire enquêteur, réponse communauté de communes, avis commissaire enquêteur.

Page 30 – 2 : CONCLUSIONS COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Analyse et bilan global

- *Analyse du commissaire enquêteur concernant le projet*
- *Analyse du commissaire enquêteur concernant l'organisation et le déroulement de l'enquête*
- *Avis du commissaire enquêteur sur les réponses apportées au procès-verbal de synthèse*
- *Bilan global*

Conclusions motivées commissaire enquêteur

Page 35 - : AVIS COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Page 36 – : Fin document

1 : SYNTHÈSE PROJET ET ENQUÊTE

Synthèse du Projet

Cadre général du projet

Le plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Bélinois approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 9 janvier 2020 a fait l'objet de deux modifications de droit commun n°1 et 2 approuvées le 18 mai 2021 et le 19 mars 2024.

La modification n° 3 concerne les 7 communes de la Communauté de communes. Les modifications envisagées portent sur le règlement graphique et écrit permettant les modifications de certains zonages urbains, les modifications et créations d'OAP (Orientations d'aménagements et de programmation), la suppression la modification et la création d'emplacements réservés, la modification d'un itinéraire de randonnée, la protection d'un élément de patrimoine bâti et d'un nouveau commerce, la réduction d'une zone constructible du fait de la présence de zone humide, l'adaptation des plans de hauteurs, la complétude de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à urbanisation et le complément du règlement écrit.

Les modifications apportées ne changent pas les orientations du PADD, ne réduisent pas les espaces boisés classés, les zones agricoles, les zones naturelles, les protections des risques de nuisance des sites paysages et milieux naturels, n'ouvrent pas à urbanisation de zones à urbaniser non ouvertes dans les 6 ans suivant leur création et ne créent pas d'OAP valant zone d'aménagement concerté.

Le projet ayant pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire d'une zone et de diminuer certaines possibilités de construire, une procédure de modification de droit commun avec enquête publique est nécessaire.

La procédure mise en place est conforme à la législation et à la réglementation en vigueur.

Un examen au cas par cas par saisine de mission Régionale d'Autorité Environnementale a conclu à la non nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale.

L'enquête n'étant pas soumise à évaluation environnementale, sa durée peut être réduite à 15 jours.

Présentation du projet

Les modifications envisagées par thème sont les suivantes :

Le déclassement d'une zone constructible à urbaniser tenant compte de la présence de zones humides.

- Commune de St Ouen en Belin : Un vide urbain de 2 ha en centre bourg avait fait l'objet d'un classement 1 AUh, Un inventaire a mis en avant la présence d'une zone humide de 1.4 ha à exclure de la zone urbanisable et à la reclasser en zone N. Cette modification entraîne d'autres modification d'emplacements réservés pour accès à cette zone.

La modification de zonages urbains.

- Commune de Laigné en Belin : Le reclassement de zones UA en UB, UZ en UE, UE en UZ doit permettre la densification d'espaces urbanisés et l'accueil de nouvelles activités.
- Commune de Moncé en Belin : Le reclassement de parcelles classées UE en UB permettra la création de logements locatifs sociaux (Loi SRU).

Enquête Publique modification n°3 PLUI Communauté de Communes Orée de Bercé-Bélinois.
Projet Périmètre des abords monuments historiques commune de Teloché.
Désignation TA E25000050/72 Arrêté communauté de Communes 2025-136

- Commune de St Gervais en Belin : Le reclassement de zones UA en Ub facilitera la densification et le renouvellement urbain.
- Commune de Teloché : Le reclassement de zones UZ vers UB, UA vers UB ou UE facilitera la densification et l'adaptation des parcelles à leur vocation réelle.
-

La création ou la modification d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP de zones de secteur.

- Commune d'Ecommoy : La modification de l'OAP ECO1 et son extension (6.6 ha) destinée à l'habitat permettront la création d'une nouvelle voie de desserte, la mutation d'un bâti existant et l'extension d'emplacements réservés à la mixité sociale avec 30 % de logements aidés. La réduction 2700 m² de l'OAP ECO5 (0.66ha initial) est prévue du fait de la présence après sondage d'une ancienne décharge non identifiée.
- Commune de Marigné Laillé : L'OAP MAR1 pour habitat est réduite de 225 m² pour tenir compte d'une construction liée à une habitation, sans incidence sur les objectifs de programmation.
- Commune de Moncé en Belin : L'OAP MON1 destinée à l'habitat a pour objectif d'augmenter à 50% minimum le pourcentage de logements locatifs sociaux dans le cadre de l'application de la loi SRU. L'OAP MON3 (1.8ha) est modifiée pour transformation d'un accès routier en liaison douce. L'OAP MON5 (0.15ha) est créée pour accueillir une offre exclusive de logements sociaux locatifs. L'OAP MON6 (0.43ha) est aussi créée avec les mêmes objectifs d'offre de logements locatifs sociaux.
- Commune de St Gervais en Belin : La création de l'OAP STG3 (0.22ha) sur plusieurs parcelles non bâties du centre bourg permet de garantir l'optimisation du potentiel constructible.
- Commune de St Ouen en Belin : La modification de l'OAP STO2 fait suite au changement de zonage après réduction due à la présence de zone humide (De 2.1 à 0.62ha) et son adaptation à son périmètre réduit sans changement d'objectif de construction de 15 logements/ha.
- Commune de St Biez en Belin : Modification de l'accès de l'OAP STB3 (2.2ha) en extension du bourg pour habitat, l'emplacement initial étant incertain au niveau acquisition.

La suppression d'emplacements réservés.

- Commune de Laigné en Belin : Suppression ER4 (Elargissement trottoir réalisé).
- Commune de St Biez en Belin : Suppression ER7 (projet abandonné).
- Commune de St Ouen en Belin : Suppression ER5 (liaison douce supprimée) et ER 3 (accès supprimé OAP STO2).

La création ou la modification d'emplacements réservés.

- Commune d'Ecommoy : ER10 pour création jonction médiathèque, ER11 et 12 pour Remplacement réseau EU et poste de relevage.
- Commune de Laigné en Belin : ER10 pour extension services médicaux et ER11 pour un bassin tampon EP.
- Commune de Marigné Laillé : ER8 pour création liaison douce entre camping et bourg.

- Commune de Moncé en Belin : ER5 pour élargissement ponctuel de chaussée en virage.
- Commune de St Biez en Belin : ER5 pour création accès OAP STB3, ER 11 et 12 pour accès équipement périscolaire et école, ER 13 pour création de stationnement public.
- Commune de St Gervais en Belin : ER 4 pour modification liaison douce vers le bourg, ER7 pour création d'un accès d'un cœur d'ilot.
- Commune de St Ouen en Belin : ER4 et ER10 pour création liaison douce et accès automobile pour l'OAP STO2.
- Commune de Teloché : ER 16 pour création liaison douce vers le bourg, ER 19 pour modification liaison douce traversant une parcelle agricole, ER 22 pour création de complément de liaison douce entre sites classés .

La protection d'un élément de patrimoine bâti.

- Commune de Marigné Laillé : Protection du lavoir de la Chauffière, élément patrimonial présentant un état avancé de vétusté mais pouvant être restauré.

La modification d'itinéraire d'un chemin de randonnée.

- Commune de St Gervais en Belin : Modification du tracé d'un chemin de randonnée traversant une propriété privée, en assurant sa continuité.

La protection d'un nouveau commerce dans le cadre du dispositif de protection de la diversité commerciale.

- Commune de Marigné Laillé : Dans le cadre du dispositif de protection de la diversité commerciale, identification d'un ancien restaurant dont les élus souhaitent conserver sa destination en cœur de bourg.

La complétude de l'échéancier d'ouverture à urbanisation des secteurs à vocation économique.

- Commune d'Ecommoy : ECO 10 zone 1AUzb et ECO 12 zone du Cruchet : A moyen terme 2023-2026.
- Commune de Laigné en Belin : LAI5 zone 1 AUzc : A moyen terme 2023-2026.
- Commune de Marigné Laillé : Zone 2 AUzb : A long terme 2027-2030.
- Commune de Moncé en Belin : Zone 2AUzb : A long terme 2027-2030

La modification de l'OAP « Patrimoine ». Toutes communes.

- Ouvertures fenêtres en toiture, il est maintenu de dimensions réduites mais enlevé « 80x10 cm maximum.
- Panneaux photovoltaïques et solaires en toiture, l'OAP demande une intégration dans le nu sans surépaisseur, il est rajouté « Il est fortement recommandé d'encastrer ces éléments ».

L'adaptation du règlement écrit.

- Les adaptations apportées au règlement écrit : Dispositions communes à toutes les zones : Article 2 définissant les normes précises de création de places de stationnement. Il est ajouté : ne s'appliquent pas aux opérations de démolition reconstruction en zone UA si non augmentation du nombre de logements. Règle concernant la diversité commerciale : Pour la création d'une entrée indépendante pour les locaux à l'étage, il est ajouté quel

que soit la destination de ces locaux à l'étage. Voies et emprises publiques zone UB : Le recul de 5m par rapport aux voies départementales ne s'applique pas aux travaux sur les constructions existantes si non réduction du recul existant, il est ajouté qu'il ne s'applique pas non plus aux annexes des habitations dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité et la sécurité des usagers des voies. Zone UB : Par rapport aux limites communes avec les zones A et N, le retrait de 5 m ne s'applique pas à l'adaptation, à la réfection, à l'extension des constructions existantes. Il est ajouté ainsi qu'aux annexes aux habitations. Clôtures en zones UB et AUh : Sans réglementation d'aspect au PLUI, il est ajouté qu'elles doivent avoir une simplicité d'aspect respectant l'environnement et une harmonie avec la façade de la construction principale, ne pas être opaques avec plaques de ciment brut, murs non enduits ou toiles, limitées à 1.60m de hauteur en limite d'espace public, 1.80 m si route bruyante et en limite séparative. Dans tous les cas, elle sera ajourée sur 0.60m de hauteur. Les haies seront composées d'essences locales. Les haies monospécifiques de résineux et d'essences allogènes persistantes (thuya, faux cyprès, lauriers palmes) sont interdites.

L'adaptation des plans de hauteurs maximales

- Communes de Ecommoy, St Ouen en Belin, Laigné en Belin, Teloché, Marigné Laillé : Adaptation des plans de hauteurs maximales. Ecommoy : Du fait de la présence d'une décharge, une partie de la zone AUh est reclassée en zone naturelle. Le plan des hauteurs exclu la zone naturelle du plan. St Ouen en Belin : Du faite de la présence d'une zone humide, une portion de la zone AUh est reclassée zone naturelle. Cette zone est exclue du plan. Laigné en Belin : Une partie de la zone UE autour de la salle de « La Belinoise » est reclassée UZ. Il est décidé d'appliquer les hauteurs en vigueur sur cette zone soit 7m en façade et 10 m en hauteur totale. Téloché : Plusieurs habitations en zone UZ sont reclassées en zone UB. Il est décidé d'appliquer les hauteurs en vigueur dans cette zone soit 7 m en façade et 10m en hauteur totale. Certaines parcelles classées UA deviennent UE. Il est décidé également d'appliquer la règle en vigueur dans cette zone soit absence de réglementation. Marigné Laillé : Il avait été oublié d'intégrer les hauteurs pour la zone UZb de l'Etre bouilli. Sur cette zone les hauteurs sont fixées à 8 m en hauteur façade et hauteur totale.

L'évolution du zonage du PLUI.

- Toutes les communes : Tableau d'évolution des zones du PLUI des zones U, AU et A, N avant et après modification n° 3. Ce tableau fait apparaitre une surface des zones urbaines et à urbaniser qui passe de 1143.19 ha à 1141.17 ha soit une diminution de 2.02 % et une surface des zones agricoles et naturelles qui passent de 13823.81 ha à 13852.83 ha soit une augmentation de 2.02 %.

L'évolution de programmation habitat.

- Toutes les communes : Evolution de programmation en matière d'habitat suite à modification n° 3. Les communes de Laigné en Belin, Marigné Laillé , St Biez en Belin, Téloché ne font l'objet d'aucune modification de programmation . Ecommoy : le potentiel de logements est accru de 25 logements soit + 7%. Moncé en Belin : le potentiel de logements est accru de 17 logements. St Gervais en Belin : Le potentiel logements est accru de 5 logements. St Ouen en Belin : Le potentiel logements est réduit de 23 logements du fait de la zone humide. A l'échelle intercommunale, la programmation porte sur 1351 logements dont 24 nouveaux logements à créer du fait de cette modification n° 3. Comparativement à l'objectif de production de 1300 logements entre 2019 et 2030, l'excédent de 51 logements représente 0.4 % du potentiel global et reste donc compatible

Enquête Publique modification n°3 PLUI Communauté de Communes Orée de Bercé-Bélinois.

Projet Périmètre des abords monuments historiques commune de Teloché.

Désignation TA E25000050/72 Arrêté communauté de Communes 2025-136

avec les orientations du PADD. La modification n°3 ne tend pas à modifier sensiblement les équilibres définis entre les pôles d'équilibre, les pôles intermédiaires et les pôles de proximité du territoire ni à générer une consommation supplémentaires d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Etude environnementale

Une Auto évaluation dans le cadre de de la procédure d'examen au cas par cas a été réalisée.

L' analyse des incidences des adaptations au PLUI sur :

Les milieux naturels et la biodiversité,

La consommation d'espaces agricoles, forestiers et naturels,

Les zones humides,

L'eau potable,

La gestion des eaux pluviales,

Le paysage et le patrimoine bâti,

Les sols pollués et les déchets,

Les risques et nuisances,

L'air, l'énergie et le climat,

Le site Natura 2000,

Est jugée sans incidence notable.

L'assainissement :

- La création de 25 logements à Ecommoy raccordés à la station d'Ecommoy d'une capacité nominale de 5000 équivalents-habitants présente des non-conformités liées à des surcharges ponctuelles en raison de nombreux réseaux unitaires sur la commune. Pour résoudre ce problème, la Communauté de communes envisage à court terme la réalisation de zones tampons pour la captation des eaux pluviales ainsi que le remplacement de 3 kms de réseaux unitaires par des réseaux séparatifs avec notamment la mise en place de 2 emplacements réservés n° 11 et 12 pour le remplacement d'une conduite eaux usées et un poste de relevage. Au vu de ces éléments et des travaux engagés par la Communauté de communes, la modification de PLUI n'a pas d'incidences négatives significatives.

En conclusions générales, compte tenu des éléments exposés ci-dessus la modification n° 3 du PLUI n'a pas d'effet notable sur l'environnement et la réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas requise.

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

En date du 20 février 2025, la MRAE en application du 2^{ème} alinéa de l'article R 104-33 du code de l'urbanisme, rend l'avis suivant :

Le projet de modification n° 3 du PLUI n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de soumettre à évaluation environnementale.

La MRAE recommande néanmoins de :

- **Mettre en cohérence la programmation du développement de l'habitat avec les travaux prévus sur la station d'épuration.**
- **De compléter l'encadrement du projet de lotissement secteur de la Boissière (via l'OAP par exemple) dans l'objectif d'assurer la protection de la zone humide située à l'ouest du périmètre de l'OAP.**

Synthèse avis des Personnes Publiques associées

Le CNPF, les communes de Moncé en Belin, St Ouen en Belin, Teloché, Laigné St Gervais en Belin, St Biez en Belin ont donné un avis favorable avec quelques corrections mineures à prendre en compte.

La SNCF a émis des observations générales d'usage.

UDAP 72 :

La modification de l'OAP ECO 1 à Ecommoy présente une certaine sensibilité sur le plan paysager et patrimonial susceptible de déséquilibrer visuellement cette entrée de ville, constituée actuellement, sur le tronçon, de typologies assez homogènes de maisons à rez de chaussée ou à R+1, d'un côté et de l'autre de la voie. Une vigilance devra être apportée aux formes urbaines sur ce secteur de renouvellement afin de préserver l'équilibre et la cohérence de cette entrée de ville.

Direction départementale des territoires Service urbanisme, aménagement et affaires juridiques.

- OAP ECO 1 « la Boissière » : il est prévu une voie d'accès traverse une zone humide en zone N. La construction d'une voirie pour un aménagement urbain n'y est donc pas possible. La zone humide est à préserver. Pour la partie de la zone à urbaniser la séquence ERC est à mettre en œuvre. Le périmètre de l'OAP nécessite une adaptation afin de retirer les zones humide et N de celui-ci conformément aux remarques formulées dans l'avis du 21 juin 2019.
- OAP ECO 04 « Gare est » : elle est modifiée du fait de l'évolution de l'emplacement réservé au sein de celle-ci. La réduction de l'emprise de cette OAP n'est pas présentée sur la notice. Elle est à rajouter.

Chambre d'agriculture

La chambre d'agriculture prend acte des évolutions du PLUI, certains changements d'OAP vont dans le sens d'une densification concrète des bourgs.

Toutefois concernant la création d'emplacements réservés destinés à des équipements de gestion des eaux pluviales ou de liaisons douces, il devra être tenu compte des alertes précédentes sur la nécessaire concertation avec les exploitants agricoles et autres riverains (accès aux parcelles, réduction des emprises, des risques de conflit d'usage etc.).

Conseil Départemental de la Sarthe DGA infrastructures et développement territorial, Direction de l'aménagement et des territoires, Service territoire et tourisme.

Plusieurs points appellent l'attention :

Enquête Publique modification n°3 PLUI Communauté de Communes Orée de Bercé-Bélinois.
Projet Périmètre des abords monuments historiques commune de Teloché.
Désignation TA E25000050/72 Arrêté communauté de Communes 2025-136

- OAP patrimoine : Dans un souci de préservation du caractère architectural des centres bourgs représentant un atout touristique, il est regrettable que l'encastrement des panneaux photovoltaïques et solaires en toiture ait été supprimé et remplacé par la mention fortement recommandée qui ne saurait se substituer à une obligation réglementaire risquant de nuire à la cohérence architecturale de ces secteurs sensibles.
- OAP ECO1 Ecommoy : Bien que le zonage soit inchangé, l'extension du périmètre de l'OAP en bordure de la RD 338 est envisagée pour améliorer sa desserte. Il serait judicieux que l'aménagement de cet accès soit du type « plateau » afin de réduire la vitesse et la sécurité du carrefour conformément aux enjeux de sécurité routière.
- OAP STO2 St Ouen en Belin : Le déclassement partiel d'une zone constructible en zone naturelle du fait de la présence d'une zone humide entraîne le déplacement de l'accès initial et la modification de l'OAP. Il est rappelé, comme mentionné dans l'avis départemental du 9 février 2021 que l'accès rue de la Forge (RD 32) nécessite un aménagement de type « plateau » pour sécuriser la circulation et abaisser les vitesses.

Synthèse de l'enquête

- **Organisation enquête**

Par décision n° E25000050/72 du 19/03/2025 de Madame la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes, j'ai été désigné pour assurer cette enquête publique.

Par arrêté n° 2025-136 du 22/04/2025, Madame la présidente de la communauté de l'Orée de Bercé-Bélinois a prescrit une enquête publique ayant pour objet le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Bélinois et le projet de Périmètre Délimité des Abords autour des monuments historiques de la commune de Teloché.

La préparation et l'organisation de l'enquête a été réalisée avec Madame la Directrice des services de la Communauté de communes et son responsable urbanisme en charge du dossier.

Cette enquête s'est déroulée du 13 mai 2025 9h00 au 3 juin 2025 16h30. 8 permanences ont été effectuées : 2 au siège de l'enquête de la communauté de communes, le 13 mai 2025 de 9h à 12h, le 3 juin 2025 de 14h à 16h30, 6 dans les mairies : le 15 mai de 9h à 10h mairie de Laigné St Gervais en Belin, le 15 mai de 11h à 12h mairie de Moncé en Belin, le 15 mai de 15h à 17h mairie de Teloché, le 20 mai de 9h à 10h mairie St Biez en Belin, le 20 mai de 11h à 12h mairie de Marigné Laillé, le 20 mai 2025 de 16h à 17h mairie de St Ouen en Belin. Le siège de la communauté de communes et la mairie d'Ecommoy étant voisines, les 2 permanences sur la commune d'Ecommoy se sont déroulées au siège de la communauté de communes. Huit dossiers d'enquête papier avec registres d'enquête étaient consultable toute la durée de l'enquête dans les sept mairies et à la communauté de communes. Le dossier était également consultable numériquement sur le site de la communauté de communes ainsi que sur un poste informatique mis spécialement à disposition. Les observations pouvaient être déposées toute la durée de l'enquête sur les 8 registres, par courrier à l'attention du commissaire enquêteur en mairies ou au siège de la communauté de communes, par mail à une adresse dédiée à la communauté de communes ou lors des permanences du commissaire enquêteur.

La publicité d'enquête par voie de presse (2 parutions dans les journaux Ouest France et Maine libre) et voie affichage (1 affiches aux abords de chaque site modifié, 1 affiches dans les 7 mairies et 1 au

siège de la communauté de communes soit une quarantaine de points d'affichage) a été conforme à la réglementation. Le public a été bien informé et l'enquête s'est déroulée de façon satisfaisante.

A la clôture de l'enquête le commissaire enquêteur a établi son Procès-verbal de synthèse qu'il a remis à Monsieur Lambert vice-président de la Communauté de communes et Maire de Teloché pour Madame la présidente de la communauté de communes de l'Orée de Bercé-Bélinois le 11 juin 2025. Le porteur de projet a produit ses observations dans un délai de 15 jours. Le mémoire en réponse a été reçu le 20 juin 2025. Le commissaire enquêteur a établi son rapport, ses conclusions et avis motivé dans un délai de 30 jours après la clôture de l'enquête. Ces documents ont été remis à Madame la présidente de la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Bélinois le 1^{er} juillet 2025 au siège de la Communauté de communes.

- **Déroulement enquête**

Permanence 1 communauté de communes Ecommoy le 13/05/2025 de 9h à 12h

Trois personnes ont été reçues, 1 observation a été déposée au registre par Madame Tessier.

La visite du site ER 22 de Teloché est programmée le 15/05 à 17h après la permanence de Teloché avec monsieur et Madame Péchabrier qui ont déposé un courrier joint au registre.

Permanence 2 Laigné / St Gervais en Belin le 15/05/2025 de 9h à 10h

Aucune personne reçue à cette permanence. Aucune observation au registre.

Permanence 3 Moncé en Belin le 15/05/2025 de 11h à 12h

3 personnes riveraines de l'OAP créée MON 6 ont été reçues. A l'issue de la permanence, j'ai effectué une visite sur site et rencontré ces 3 personnes qui déposeront un courrier.

Aucune observation au registre.

Permanence 4 Teloché le 15/05/2025 de 15h à 17h

J'ai rencontré Monsieur le Maire.

Aucune personne reçue à cette permanence. Aucune observation au registre.

Permanence 5 St Biez en Belin le 20/05/2025 de 9h à 10h

Aucune personne reçue à cette permanence. Aucune observation au registre.

Permanence 6 Marigné Laillé le 20/05/2025 de 11h à 12h

Aucune personne reçue à cette permanence. Aucune observation au registre.

Permanence 7 St Ouen en Belin le 20/05/2025 de 16h à 17h

J'ai reçu 3 personnes propriétaires de parcelles et d'une maison d'habitation lieu-dit le gué.

Cette demande ne concerne la présente modification n 3 du PLUI.

Aucune personne reçue à cette permanence. Aucune observation au registre.

Permanence 8 Communauté de communes le 22/05/2025 de 14h à 16h30

Deux courriers le 2 juin hors permanence. Ils ont été intégrés au registre. Cinq personnes reçues à cette permanence.

Le 3 juin à 16h30, j'ai procédé à la clôture de l'enquête. Les dossiers d'enquête et les registres des 7 communes de la communauté de communes ont été rapportés au siège de la communauté de communes. J'ai récupéré l'ensemble à 17h 15.

Au final, 14 personnes ont été reçues dont 3 hors sujet de l'enquête. 13 contributions ont été recueillies exclusivement au siège de la communauté de communes :

3 contributions déposées au registre d'enquête. (N° 2 : Mme Tessier, N° 11 :Mme Girardi, N° 12 : Mr Buscoz).

2 courriers remis hors permanence (N° 9 : Mr Masson P, N° 10 : Mr Masson R).

2 courrier remis en permanence. (N° 1 Mr et Mme Péchabrier, N° 13 : Mr Tessier).

6 mails reçus à la Communauté de communes (N° 3 : Mr Mme Brosset, N° 4 : Collectif habitants st Ouen en Belin, N° 5 : Mr Gaubert, N° 6 : Mme Coutant, N° 7 : Mme Tessier, N° 8 : Mr Decuq).

Observations recueillies, commentaire du commissaire enquêteur, réponse communauté de communes, avis commissaire enquêteur.

Mes avis au mémoire en réponse en gras feront l'objet d'une observation dans mon analyse du projet.

Légende

Colonne 1 : N° : Il s'agit du n° attribué à la contribution complété du mode de réception :

- C : Courrier
- R : Registre
- M : mail

Colonne 2 : Commune de dépôt :

- CC : Communauté de communes

Modification n° 3 PLUI : Points abordés

Sujet 1 : Hors sujet .

3 observations ne concernent pas les modifications envisagées dans ce dossier modification N° 3 du PLUI. Elles sont néanmoins rapportées pour information : N° 5, 6, 11.

Sujet 2 : Emplacements réservés.

1 observation concerne l'emplacement réservé 22 à Teloché : N° 1.

1 observation concerne l'emplacement réservé 12 à Ecommoy : N° 12.

1 observation concerne l'emplacement réservé 12 à Ecommoy : N° 8.

1 observation concerne l'emplacement réservé 10 à Ecommoy : N° 8.

Sujet 3 : OAO MON 6

Enquête Publique modification n°3 PLUI Communauté de Communes Orée de Bercé-Bélinois.
Projet Périmètre des abords monuments historiques commune de Teloché.
Désignation TA E25000050/72 Arrêté communauté de Communes 2025-136

2 observations concernent l'OAP MON 6 : N° 3, 4.

Sujet 4 : OAP ECO 1

6 observations concernent l'OAP ECO 1 : N° 2, 7, 8, 9, 10, 13.

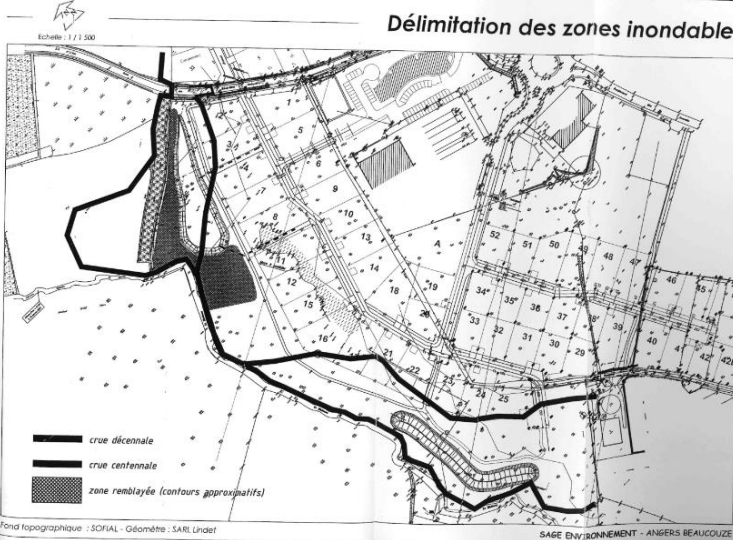
Sujet 5 : OAP ECO5

2 observations concernent l'OAP ECO 5 : N° 8, 11

Les 13 contributions ont généré 17 observations.

PDA Teloché

Aucune observation recueillie pour ce sujet.

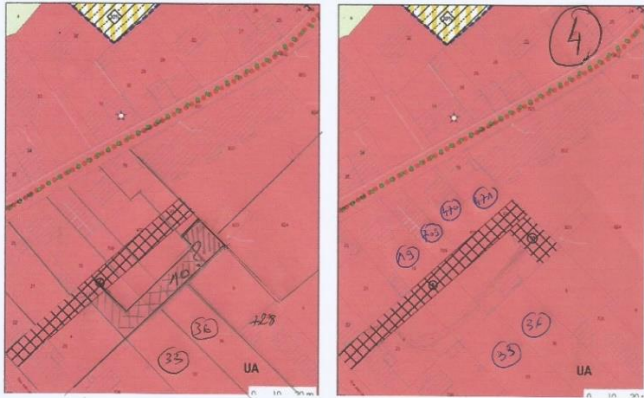
N°	Com	Nom	Adresse	Observation
S 1	HS			
5M	CC	Gaubert Jérôme	Moncé en Belin	<p>J'ai assisté à une réunion en mairie de Moncé en avril, pour nous présenter le projet du futur lotissement ZAC de la Massonnière. Nous sommes plusieurs voisins inquiets concernant les risques d'inondation sur ces terrains. Vous trouverez un plan issu du « dossier loi sur l'eau » qui m'a été remis en 2009 par le notaire JL de la Brocherie lors de l'achat de mon terrain. Ce plan concerne une crue centennale et une décennale. Suite à mon entrevue avec Mer Bellanger, élu à Moncé en Belin, je vais déposer en mairie, un dossier complet pour consultation.</p>  <p>Commentaire Commissaire enquêteur : Le contributeur remet en cause cette OAP qui est actée au PLUI, pour des raisons de crues, alors qu'il est impacté par le trafic routier induit par cette modification. La modification n° 3 concerne seulement une modification des accès à cette zone : un des 2 accès routier étant remplacé par une liaison douce pour des raisons de sécurité. Cette modification a pour effet de reporter tous les flux routiers sur un seul accès, riverain de la propriété du contributeur qui verra</p>

				les nuisances liées aux circulation de véhicule augmentées. Bien concerné par cette modification, une réponse doit être apportée.
				<p>Réponse Porteur de projet</p> <p>La commune de Moncé-en-Belin souhaite attirer l'attention sur un point fondamental concernant le projet d'aménagement de la zone de la Massonnière. La problématique autour d'une zone inondable était déjà connue lorsque Monsieur GAUBERT, propriétaire d'un bien proche de ce site, a fait l'acquisition de son terrain. Il détient un dossier loi sur l'eau qu'il nous a communiqué et qui met en exergue des inondations centenaires pour lesquelles le futur projet de Monsieur PARIS serait impacté. Ce document revêt une importance cruciale car il met en lumière les risques potentiels auxquels seront confrontés les futurs occupants de la zone.</p> <p>En conséquence, la commune a décidé d'informer le lotisseur de l'existence de ce dossier afin qu'il prenne en considération les implications environnementales de son projet.</p> <p>Par ailleurs, la commune adressera également une communication aux services de l'État pour les sensibiliser à ces problématiques et pour qu'ils puissent évaluer les conséquences de l'opération prévue.</p> <p>Suivant les retours, des suites pourront être données dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLUi (courant 2026).</p>
				<p>Avis Commissaire enquêteur</p> <p>Je prends acte de la réponse apportée. Compte tenu de ces nouveaux éléments fournis, une étude approfondie est nécessaire pour étudier la suite à donner pour cette zone à urbaniser.</p>
6M	CC	Coutant Nathalie	Laigné St Gervais	Je suis contre le projet de déménagement du supermarché de Laigné St Gervais car je suis contre l'artificialisation des sols pour implanter des supermarchés. Nous sommes le département ayant le plus grand nombre de supermarchés par habitant, quel est donc l'intérêt d'un tel projet ? Arrêtons de détruire la nature inutilement, nous sommes en 2025 et nous sommes tous conscients des problèmes climatiques.
				<p>Commentaire Commissaire enquêteur :</p> <p>La modification n° 3 du PLUi n'est pas concernée par ce projet intégré à une autre consultation. Cette contribution est rapportée pour prise de connaissance. Une réponse peut néanmoins être apportée.</p>
				<p>Réponse Porteur de projet</p> <p>Le projet de déménagement d'Intermarché sur l'agglomération de Laigné-St-Gervais fait l'objet d'une procédure d'évolution spécifique du PLUi (révision allégée n°1).</p> <p>Dans le cadre de cette procédure, la concertation est toujours ouverte et la population a la possibilité de faire part de ses observations dans le cadre de cette concertation (registre en mairie ou à la Communauté de Communes et adresse mail disponibles).</p>
				<p>Avis Commissaire enquêteur</p> <p>Dont acte. Cette observation est hors sujet de la modification n° 3.</p>
11R	CC	Girardi Bénédicte	Ecommoy	Je profite de mon intervention pour contester le PLU actuel sur la parcelle 16 actuellement constructible, mais qui devrait à nouveau devenir non constructible pour permettre aux arbres plantés depuis 40 ans de continuer à grandir et de nous offrir cet espace boisé près du centre-ville. (Parcelle 16 Champ de la Gare rue du Débarcadère)
				<p>Commentaire Commissaire enquêteur :</p> <p>La modification n° 3 du PLUi n'est pas concernée sur ce secteur. Cette contribution est rapportée pour prise de connaissance et réponse souhaitable au contributeur.</p>
				<p>Réponse Porteur de projet</p> <p>La modification n°3 ne porte pas sur ce secteur.</p> <p>L'observation formulée a été transmise à la mairie d'Ecommoy afin qu'elle puisse faire l'objet, au besoin, d'échanges dans le cadre de futures réflexions sur l'évolution du PLUi. La commune a connaissance des enjeux environnementaux présents sur ce site que l'aménageur devra prendre en compte dans le cadre de son projet. Le site présente toutefois un intérêt stratégique du fait de sa proximité immédiate avec la gare.</p>
				<p>Avis Commissaire enquêteur</p> <p>Dont acte. Cette observation est hors sujet de la modification n° 3.</p>
S2	ER			

1C	CC	Péchabrier texte intégral en annexe	Teloché	<p>ER 22 TELOCHE. Synthèse observation :</p> <p>Nous exprimons notre opposition formelle à la création d'une liaison douce traversant notre propriété (N° 22) pour les motifs suivants :</p> <p>1 Atteinte manifeste au droit de propriété. Violation de l'article 17 de la DDHC : art. 17 déclaration des droits de l'homme et aucune déclaration d'utilité publique et procédure d'expropriation.</p> <p>2 Atteinte grave à l'intégrité végétale et à notre cadre de vie : Accord verbal propriétaire parcelle AM 20 laissant supposer un tracé en ligne droite traversant notre propriété qui imposerait de couper l'intégralité les haies, arbustes arbres et modifierait considérablement notre cadre de vie sans étude d'impact environnemental réalisée.(art L 350-3 code de l'environnement) Au cas de décalage du tracé la parcelle AM 47 présentant une largeur de 14 m elle serait amputée de 5 m compromettant l'usage du terrain destiné à accueillir un verger et un cheval et la continuité d'exploitation. Du point de vue juridique, ces atteintes contreviendraient à l'article L 122-1 du code de l'environnement imposant l'étude de solutions alternatives quand elles sont évitables. Cette proximité de voie publique porterait atteinte à la jouissance paisible de notre bien (art 544 du code civil).la perte de l'écran végétal, la fragmentation de la parcelle, la rupture d'unité aurait des conséquences sur la valeur foncière, la qualité d'usage et sur la qualité de vie.</p> <p>3 Coupure physique du terrain. Perte de jouissance et d'usage.</p> <p>4 Atteinte à la vie privée et à la tranquillité des lieux.</p> <p>5 Insécurité du tracé pour les usagers. Zone accidentogène signalée et ignorée :le tracé imposerait le franchissement de la route départementale à fort trafic dans une zone reconnue pour sa dangerosité, dans virage sans visibilité et une pente prononcée. Nous avons alerté la mairie sur la vitesse excessive des véhicules et des dangers pour nos enfants sur leur trajet scolaire. La mairie répond que cet axe dépend du département. 2 accidents sont survenus à cet emplacement. Un miroir placé face à notre sortie s'est révélé insuffisant. Sur la fiche T du 3/5/24, sur le site communautaire à destination des promeneurs, il est stipulé la traversée dangereuse de la RD 144. L'implantation d'une voie douce à cet endroit constitue une mise en danger manifeste des usagers en contradiction avec l'article L 110-1 du code de la voirie routière imposant d'assurer la sécurité des aménagements publics et l'article L 110-1 du code de l'environnement concernant le principe de précaution. Monsieur le Maire, lors de nos échanges du 2/5/25 reconnaît une sous-estimation de ce risque.</p> <p>6 Manque de transparence. Contradiction entre le discours et les plans : Mr le Maire a indiqué lors de ces échanges la prolongation en face de notre habitation de la liaison douce pour contourner le four à chaux classé. : Le plan proposé ne fait pas apparaître ce prolongement, cette disparité entre déclarations orales et documents publics constitue une entorse au principe de sincérité (art L 1032 du code de l'environnement, art 7 de la charte de l'environnement. La liaison douce serait un cul de sac qui amènera à emprunter les abords non aménagés privés de la RD avec les risques inhérents d'accident.</p> <p>7 Incohérence patrimoniale. Une voie douce qui contourne au lieu de valoriser. L'objectif du PLUI est la mise en valeur des de 2 bâtiments classés. Le tracé contourne le four à chaux au lieu de l'intégrer . Cette incohérence affaiblit la logique patrimoniale et démontre une absence de cohérence</p> <p>8 Alternatives plus pertinentes et respectueuses non étudiées. Un tracé existant sous équipé, non dangereux par nature : Ce projet invoque la dangerosité du chemin actuel sans étude ni analyse du risque. Le tracé actuel existe et répond aux objectifs. Sa difficulté n'est pas son emplacement mais son absence d'aménagement (balisage, signalétique, éclairage, sécurité, confort) si bien que les promeneurs empruntent la route par ignorance. Sa dangerosité n'est pas liée à son tracé mais à l'absence d'infrastructures aisément corrigibles (Elargissements ponctuels, sécurisation accotements, limitation vitesse, marquage, éclairage, balisage revêtement) Il peut être envisagé le déplacement du</p>
----	----	---	---------	---

				<p>panneau d'agglomération de 140m sur la RD 140, la mise en place de ralentisseurs berlinois sur la RD 140, instaurer une zone 30 du panneau d'agglomération au carrefour route des lupins sur une distance de 140 m. Le projet méconnaît le principe d'évitement (art 122-1 du code de l'environnement). Il est regrettable la non présentation de solution alternative qui permettrait d'éviter les emprises privées, la préservation des haies et arbres, la réduction des coûts, le respect du cadre et des droits des riverains et l'atteinte des objectifs de déplacements doux et mise en valeur du territoire. Cette alternative du tracé actuel est plus équilibrée, plus respectueuse et réalisable.</p> <p>9 Absence de concertation et mise en danger libérée des riverains : Nous ne refusons pas notre participation à l'intérêt collectif (Présence transfo sur notre chemin) , nous regrettons de ne pas avoir été associés à ce projet. (Principe de concertation art L 103 du code de l'urbanisme) qui aurait permis un examen des contraintes, des alternatives dans les intérêts privés et généraux. Ce projet a été élaboré sans considération des réalités du terrain, des objections légitimes, des préjudices des riverains. Nous ne comprenons pas comment il peut être envisagé un itinéraire non sécurisé en zone reconnue accidentogène mettant sciemment en danger les usagers alors qu'un tracé existant améliorable et exempt de risques. Cela engage la responsabilité de la commune.</p> <p>10 Incohérences sur les dimensions du projet. Absence de clarté et de transparence. Les documents indiquent une emprise de 5 m et monsieur le Maire nous indique 2.5 m, une incertitude qui empêche toute évaluation fiable des impacts réels (emprise foncière, destruction végétation, perte d'intimité). Cette absence de clarté contrevient aux exigences de transparence et d'information du public (art 123-1 du code de l'environnement).</p> <p>En conclusion, nous demandons expressément que : Le tracé actuel du sentier soit maintenu.</p> <p>Nos parcelles privées (AM 45, 46, 47) soient strictement exclues de tout nouveau tracé ou emprise publique.</p> <p>Les alternatives existantes soient étudiées sérieusement dans le respect du droit de propriété, de la sécurité publique, de l'intégrité du patrimoine végétal et du cadre de vie rural.</p>
				<p>Commentaire Commissaire enquêteur</p> <p>Au vu de cette observation fort documentée, le cheminement actuel de l'ER est remis en question, le contributeur ayant acquis la parcelle voisine ce qui aurait pour effet de couper sa propriété en deux. Le report sur l'autre limite de la parcelle acquise pourrait être une option envisageable dont la largeur reste à définir. Le dossier précise 5m largeur et Mr le maire rectifie à 2.5m. Cependant il n'est pas prévu de prolongation de cette liaison douce au-delà de la route de St Mars d'Outillé. M'étant rendu sur place, je confirme que la traversée de la route à cet endroit est fort dangereuse car située dans un virage en descente avec une circulation intense à des vitesses excessives pour permettre une traversée piétonnière en toute sécurité. Une décision ne peut être prise sans connaître le prolongement de cette voie douce au sud. La solution alternative proposée par le contributeur en longeant le chemin de la grande vigne puis la route de St Mars d'Outillé en partie aménagée pour rejoindre la route d'accès au four à chaux est plus sécurisante pour la traversée de la D 140 en permettant d'avoir sur ce parcours, 2 maisons de vignes conservées indiquées patrimoine remarquable. Un manque d'information et de concertation préalable sont avancées par le contributeur.</p>
				<p>Réponse Porteur de projet</p> <p>Après échanges avec la commune de Teloché, bénéficiaire de l'emplacement réservé dont la création est envisagée, les élus communaux ont pris en compte les observations formulées notamment en ce qui concerne la sécurité routière.</p> <p>La commune de Teloché et la Communauté de Communes proposent donc en conséquence de ne pas donner suite à cet emplacement réservé n°22, la traversée</p>

				de la route départementale posant effectivement un problème de sécurité pour les promeneurs.
				Avis Commissaire enquêteur Je prends note de la décision d'abandon de cet emplacement réservé dont la continuité n'est pas définie pour la traversée de la RD 140. Les problèmes de sécurité sont avérés pour les utilisateurs sur ce secteur en virage et en descente avec une circulation et une vitesse soutenues. Cet emplacement réservé réduisait également la largeur de la parcelle impactée étroite.
12R	CC	Buscoz	Ecommoy	ER 12 ECOMMROY. Je vous informe que je suis surpris de l'expropriation de 120 m ² sur mon terrain emplacement réservé n° 12, suite déjà à un classement à 50% de logements sociaux. Comment voulez-vous vendre à la construction moi qui ai tout fait propre pour rendre le secteur propre et éviter les hangars que vous avez connu. Je compte sur votre bon sens pour rectifier cela pour la SAS Eloeste.
				Commentaire Commissaire enquêteur Voir mon commentaire sur l'observation suivante.
				Réponse Porteur de projet cf. réponse apportée à l'observation 8M ci-après.
8M	CC	Decuq Alain	Ecommoy	<p>ER 12 ECOMMROY. PLAN N° 3 Pourquoi écorner la façade d'un terrain constructible OAP gare Est; Ce qui le rend moins attractif à la vente.</p> <p>N'est-il pas techniquement possible de construire cet aménagement en un lieu moins pénalisant?</p>
				Commentaire Commissaire enquêteur Cette remarque pertinente peut être étudiée. Des précisions sont à apporter.
				Réponse Porteur de projet L'emplacement réservé n°12 est mis en place en vue de la création d'un poste de relevage dans le cadre des travaux de mise en séparatif du réseau d'assainissement d'Ecommoy. Le service assainissement de la Communauté de Communes confirme

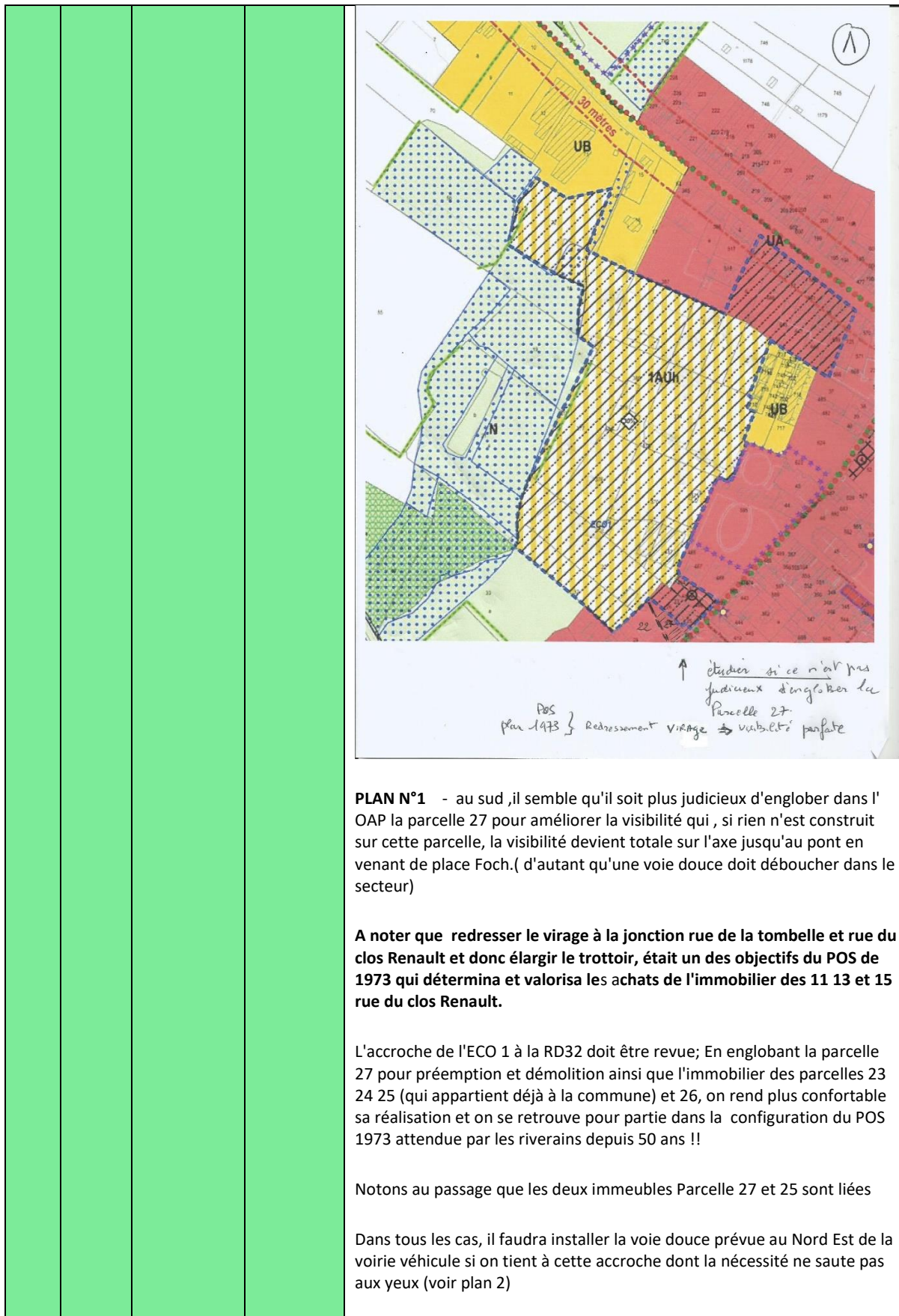
				la nécessité de maintenir l'emplacement réservé à cet endroit conformément aux études relatives à la mise en séparatif du réseau.
				<p>Avis Commissaire enquêteur</p> <p>Le réseau public desservi par ce poste de relevage ne peut en effet traverser un espace privé. Son installation notifiée nécessaire ne peut donc se faire qu'en limite du domaine public. Sauf à le déplacer sur une autre parcelle, si cela est possible, pour apporter une réponse au propriétaire.</p>
8M	CC	Decuq Alain	Ecommoy	 <p>L'emplacement réservé n° 10 est-il désormais judicieux ? Ne vaut-il pas mieux au prix de virages donner la possibilité en plus aux parcelles (36 et 33) d'être désenclavées (1000 m² de demande) et de ne pas couper en deux parcelles les parcelles 19-709-470-471 alors raccorder les à l'espace réservé. Au moins que la commune donne l'accès par le percé nouveau en 728 aux parties 36 et 33 !!! ? Densification oblige de dents creuses !!! cohérence ! - cohérence !</p> <p>ER 10 ECOMMOY. PLAN N°4: espace réservé N°10 pour jonction de la médiathèque à l'espace réservé au PLUi conduisant de la résidence des enfants de Paris à la rue JJ Drouard;</p> <p>Pourquoi ne pas en profiter pour revoir ce dernier dans une configuration qui donnerait accès à des dents creuses, impacterait moins les terrains qui sont traversés, en l'instituant plus au sud en fond de parcelle?</p>
				<p>Commentaire Commissaire enquêteur</p> <p>Cette proposition éviterait le découpage des parcelles en deux parties dont une deviendrait peu utilisable étant séparée de la parcelle principale.</p>
				<p>Réponse Porteur de projet</p> <p>Le tracé de l'emplacement réservé tel que dessiné permet de créer une rue droite et de désenclaver les fonds de jardin des maisons situées en bordure de la rue de la Tombelle dans la perspective où leurs propriétaires souhaiteraient urbaniser. Il va donc permettre de créer des opportunités.</p> <p>Le positionnement de l'emplacement réservé permet de conserver des parcelles de 20/25 mètres de profondeur, permettant d'imaginer, en densification, un petit habitat proche du cœur de ville.</p>
				<p>Avis Commissaire enquêteur</p>

				Je prends acte de la position de la collectivité souhaitant offrir des possibilités d'urbanisation complémentaire en cœur de ville en cohérence avec les objectifs de densification.
S3	OAP MON6			
3C	CC	Brosset et habitants lotissement le Verger	Moncé en Belin	Suite à notre entretien du 15 mai, nous vous exposons les faits qui nous opposent au changement du terrain AA 2 rue de Castilles à Moncé en Belin. Cet espace vert est le « poumon » du centre bourg de Moncé en Belin, il dispose d'un terrain de pétanque où se retrouvent chaque weekend des familles des lotissements aux alentours : le verger, les charmes et les routes avoisinantes. Chaque année depuis 20 ans, nous y organisons le repas des voisins. Pour revenir à l'histoire de ce terrain, avant 1999 seule une partie (côté sapins) existait. Il a été créé par de nombreux dépôts sauvages des constructeurs des lotissements : dépôt de ferraille, placo, laine de verre, pots de peinture, troncs d'arbres, Nous alertons donc sur la stabilité en vue d'éventuelles constructions. Il nous a été informé que 5 logements sociaux pourraient être construits, ce qui nous interpelle. En contrebas de ce dernier, se trouvent de nombreuses maisons avec risque si constructions de ruissèlement d'eau en tant que pluie forte. Ou serait placé le bassin de rétention ? Il a été rapporté que ces maisons en contrebas ont déjà été inondées par le passé, c'est pourquoi la butte a été surélevée. D'autre part la sortie de ces nouveaux logements serait faite sur les 5 places de parking existantes pour le lotissement « le Verger 2 » qui est déjà en manque. Cette dernière se ferait également sur un virage déjà très dangereux. Nous estimons que ces constructions n'ont pas leur place dans un centre bourg il n'y a aucun commerce, aucune école. Tous les commerces, écoles et activités sportives se trouvent côté « Ponthibault », l'autre côté de la ligne de chemin de fer. Il est déjà très dangereux pour les enfants actuels de s'y rendre sachant que le projet d'une passerelle a complètement été abandonné depuis des années. Nous tenons à rappeler que de chaque côté de ce terrain, se trouvent 2 lotissements de logements sociaux. Nous espérons avoir retenu toute votre attention pour les éléments cités ci-dessus. Nous vous joignons « une requête collective ». Recevez, monsieur le commissaire enquêteur l'expression de nos sentiments les plus dévoués.
4C	CC	Habitants Lotissement le Verger et alentours 75 signataires. Requête jointe en annexe	Moncé en Belin	Refus du projet de modification du PLUI Parcelle AA 2 rue des Castilles Moncé en Belin. Espace vert et terrain de pétanque. Refus contre la construction de 5 logements sociaux.
				Commentaire Commissaire enquêteur Ces 2 observations sont liées. Cette création d'OAP provoque des réactions de rejets massifs des habitants du quartier. La création de logements sociaux est certes un objectif à atteindre pour la commune en retard sur ce point qui la pénalise. Existe-t-il des solutions alternatives à la suppression de cet espace public en choisissant un terrain directement accessible aux équipements publics tous situés de l'autre côté de ligne de chemin de fer : Pas de liaison piétonne directe de ce terrain vers les équipements publics, problèmes de sécurité. La nature du terrain et son niveau par rapport aux constructions voisines semble poser problème de stabilité et d'eau. Le stationnement dans cette rue est limité aux quelques places situées sur cet espace. Cet espace vert commun est un lien social indiscutable du quartier existe-t-il un autre emplacement pour compensation ? Des réponse à ces points sont à apporter.
				Réponse Porteur de projet

				<p>La commune de Moncé en Belin est dans l'obligation de réaliser au minimum 175 logements sociaux. L'équipe municipale a souhaité répondre au déficit de logements ainsi qu'à la politique de densification préconisée. Elle a donc identifié l'ensemble des espaces libres (ou dents creuses) de la commune, afin de réaliser la construction d'une partie de ces logements.</p> <p>La parcelle faisant débat n'est pas le seul poumon vert de la commune. À proximité (à moins de 260 mètres), il existe un autre espace public d'une surface de 5 800 m² accessible à tous, comprenant un espace vert, des aires de jeux pour enfants et un espace boisé. Des équipements publics existent de part et d'autre de la ligne de chemin de fer qui divise la commune.</p> <p>Contrairement à ce qui est affirmé, il existe un cheminement piéton qui permet de rejoindre la rue Jean Fouassier.</p> <p>Concernant la nature du sol (présence d'un ancien dépôt d'ordures), cette affirmation interpelle la commune. Elle demande à être vérifiée lors de l'étude de sol qui sera réalisée dans le cadre de ce projet.</p> <p>La commune de Moncé-en-Belin a un besoin essentiel de ces logements locatifs pour permettre l'installation de familles, le développement et le maintien de nos classes au sein de notre commune.</p>
				<p>Avis Commissaire enquêteur</p> <p>Il est indéniable que le déficit de logements sociaux sur cette commune la pénalisant financièrement se traduit par la création de plusieurs OAP intégrant des « dents creuses » et la densification d'autres secteurs pour générer les conditions nécessaires à l'atteinte de ces objectifs. Cependant, concernant cette OAP, des études complémentaires de faisabilité ou d'étude d'un autre site demeurent à mettre en place en concertation avec les riverains, 75 personnes ayant manifesté leur hostilité au projet.</p> <p>Les problèmes d'accès, de maintien du stationnement, de nature de terrain, d'accessibilité des équipements publics entravés par la voie de chemin de fer, de lien social du quartier, de compensation sont à prendre en compte.</p>
S4	OAP ECO1			
2R	CC	Tessier	Ecommoy	Un constat. OAP 1 trop succinct, non lisible. Demande à ce que l'OAP 1 comporte un plan plus lisible et à jour.
				<p>Commentaire Commissaire enquêteur</p> <p>Il est vrai que les plans joints sont succincts et peu lisibles en ce qui concerne l'extension de l'OAP.</p>
				<p>Réponse Porteur de projet</p> <p>La mise en forme sera revue pour faciliter la lecture du plan dans la notice.</p> <p>Il est à noter que le document OAP intégré dans le PLUi et qui constitue le document opposable présente un schéma en plus grand format sans doute plus lisible.</p>
				<p>Avis Commissaire enquêteur</p> <p>Cette information est à communiquer au contributeur.</p>
7M	CC	Tessier Jacqueline élue opposition	Ecommoy	<p>Habitante de la route du Mans et de l'extension de l'OAP ECO1 telle qu'elle est envisagée par le maire d'Ecommoy, je suis totalement défavorable à ce projets pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que des parcelles soient libres à l'urbanisation, oui on urbanise • Que celles-ci ne le sont pas, n'ont pas lieu d'être incluses dans une OAP, cela s'appelle de la pugnacité envers les propriétaires. • Qu'un accès à double sens sur la route du Mans à hauteur du 17 route du Mans est une aberration, une incohérence, compte tenu de l'incessant et intense flux routier sur la D338, avec de nouvelles nuisances, bruit, santé, etc.... Pour les riverains. • Que la Communauté de communes envisage dans un premier temps une déviation du pluvial en centre-ville par des zones tampons, ok, mais sans pour autant résoudre les surcharges aux abords de la station d'épuration, • Que le remplacement de 3 km de réseaux unitaires n'est pas programmé ni définitif et pas facile à mettre en place. Cela fait

				<p>déjà plus de 10 ans que ce problème cherche une solution, (voir MRAE secteur Ecommoy).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comment oser se projeter sur une extension de l'OAP ECO1 vers la route du Mans pour permettre une mutation du bâti et ouvrir une voie d'accès à double sens quand aucune concertation n'a été réalisée préalablement et promettre des illusions de logements à créer. • Il n'est pas question de déséquilibrer la typologie de cette route constituée en majorité de RC ou R+1. Une seule propriété de – de 3000 m2 est à vendre et son accès pourrait s'envisager de la Route du Mans vers le parking de la place Foch ou vers la résidence de la Boissière. • Avant de s'approprier les propriétés qui ne sont pas à vendre, la collectivité ferait mieux de se projeter sur ses parcelles et celles dont les propriétaires veulent bien construire, cela s'appelle de la démocratie. • Je dis Merci au Président du Conseil Départemental pour sa proposition de plateau fin de réduire la vitesse sur la RD338, mais je suis contre un accès à double sens à hauteur du 17 Route du Mans qui occasionnera encore plus de nuisances sonores, qui nuira à la santé des riverains. • Dans cette OAP : • 1/ l'accès concernant la rue de la Boissière et la rue du clos Renault n'appelle pas d'observations • 2/ l'accès donnant sur le croisement rue des perrières, rue du clos Renault, rue de la tombelle a été modifié et favorise les piétons, vélos et limite les véhicules. A approfondir lors de l'aménagement futur de ce secteur. Par contre, la réserve foncière N°5 relative à ce futur accès devrait figurer dans les modifications des réserves foncières avec une superficie différente, ce que je n'ai pas vu. • L'accès au nord à côté du futur ALDI, sur la RD338, sur laquelle existe une réserve foncière (N°)permettant d'y prévoir un aménagement futur vers la zone du Muras et de la Boissière semble poser question voir avis Préfet DTT Sce urbanisme). <p>Ce que je regrette également, c'est que l'on n'a pas de considération sur la présentation des plans qui ne sont pas à jour ou très flous et présentés en demi format, donc pas facilement exploitables.</p> <p>Par ailleurs, un PLUI devrait être véritablement étudié en commission urbanisme dans chaque collectivité et non pas par uniquement des élus communautaires. On se demande à quoi sert les commissions urbanisme.</p> <p>Ecommoy, le 30 mai 2025 TESSIER JACQUELINE Elue d'opposition</p>
				<p>Commentaire Commissaire enquêteur</p> <p>Il est mis l'accent sur le manque d'information du public et de concertation préalable pour inclure dans cette OAP constituée à l'origine de locaux principalement d'activité, une zone constituée de maisons particulières. Les problèmes d'accès, de nuisances dues au trafic, d'eaux pluviales sont abordés. Une réponse à chaque point est indispensable pour une bonne compréhension de cette extension par les habitants impactés.</p>
				<p>Commentaire Commissaire enquêteur</p> <p>En préambule, il est rappelé que l'objectif d'une OAP n'est pas d'urbaniser mais de cadrer l'aménagement des secteurs concernés si ceux-ci venaient à être aménagés</p>

				<p>un jour. Les propriétaires des terrains concernés restent donc libres d'aménager ou non leur parcelle.</p> <p>Dans le même sens, l'objectif n'est pas non plus de créer l'illusion de nouveaux logements à créer. Comme à l'intérieur de l'ensemble des zones constructibles du PLUi, ces logements pourront ou non être créés. Dans les secteurs OAP, la création de ces logements devra toutefois s'inscrire dans le cadre d'un projet compatible avec les principes déclinés dans l'OAP.</p> <p>Concernant le traitement des eaux pluviales, le Communauté de Communes exerce sa compétence en mettant en œuvre des programmes de travaux dans l'agglomération d'Ecommoy afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales (mise en séparatif du réseau). Il s'agit d'un programme important, en cours de réalisation et qui nécessite du temps pour être complètement mis en œuvre.</p> <p>Concernant la création des accès sur la RD338 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur l'accès le plus au nord, la commune d'Ecommoy souhaite modifier sa localisation pour éviter la zone humide (cf. réponse à la question 2 du commissaire-enquêteur) - Sur l'accès nouvellement créé dans le cadre de l'OAP, son objectif est de permettre une meilleure répartition des flux automobiles au sein de l'opération et vers l'extérieur. Au vu des observations transmises et dans l'attente d'études plus précises permettant de définir la meilleure solution à adopter suivant le ou les projets envisagés, la commune d'Ecommoy souhaite laisser la possibilité de plusieurs hypothèses pour desservir les fonds de jardin : <ul style="list-style-type: none"> ○ soit depuis la RD338 : dans ce cadre, les modalités précises de l'aménagement sur la RD338 seront à définir lors de la réalisation de la ou des opérations, si celles-ci viennent à être réalisées, ○ soit depuis la voie desservant les logements Sarthe Habitat (parcelle AC774) ○ soit vers la place Foch comme suggéré dans le cadre des observations <p>De cette façon, les perspectives ne sont pas figées et laissent davantage de souplesse pour établir le meilleur choix d'accès en fonction des besoins (sécurité, nombre de logements à desservir, coût, etc.)</p> <p>Sur la modification des formes bâties en bordure de la RD338, cf. réponse à la question 3 du commissaire-enquêteur.</p> <p>Concernant l'emplacement réservé n°5, la correction sera apportée et la commune propose d'y intégrer la parcelle At27 (cf. réponse à l'observation 8M ci-après).</p>
				<p>Avis Commissaire enquêteur</p> <p>Les réponses apportées sont satisfaisantes. Une OAP est une orientation d'aménagement du secteur qui définit des principes d'aménagement futurs qui pourront (ou pas) se réaliser suivant les besoins et éventuellement partiellement ou par tranches. Il est logique que, à ce stade, des interrogations subsistent concernant notamment les accès. Pour une bonne acceptabilité de ces projets, une bonne information et une concertation avec les personnes impactées est primordiale pour la suite des études.</p>
8M	CC	Decuq Alain	Ecommoy	Concernant les modifications ECO1 (voir plans)



PLAN N°1 - au sud ,il semble qu'il soit plus judicieux d'englober dans l' OAP la parcelle 27 pour améliorer la visibilité qui , si rien n'est construit sur cette parcelle, la visibilité devient totale sur l'axe jusqu'au pont en venant de place Foch.(d'autant qu'une voie douce doit déboucher dans le secteur)

A noter que redresser le virage à la jonction rue de la tombelle et rue du clos Renault et donc élargir le trottoir, était un des objectifs du POS de 1973 qui détermina et valorisa les achats de l'immobilier des 11 13 et 15 rue du clos Renault.

L'accroche de l'ECO 1 à la RD32 doit être revue; En englobant la parcelle 27 pour préemption et démolition ainsi que l'immobilier des parcelles 23 24 25 (qui appartient déjà à la commune) et 26, on rend plus confortable sa réalisation et on se retrouve pour partie dans la configuration du POS 1973 attendue par les riverains depuis 50 ans !!

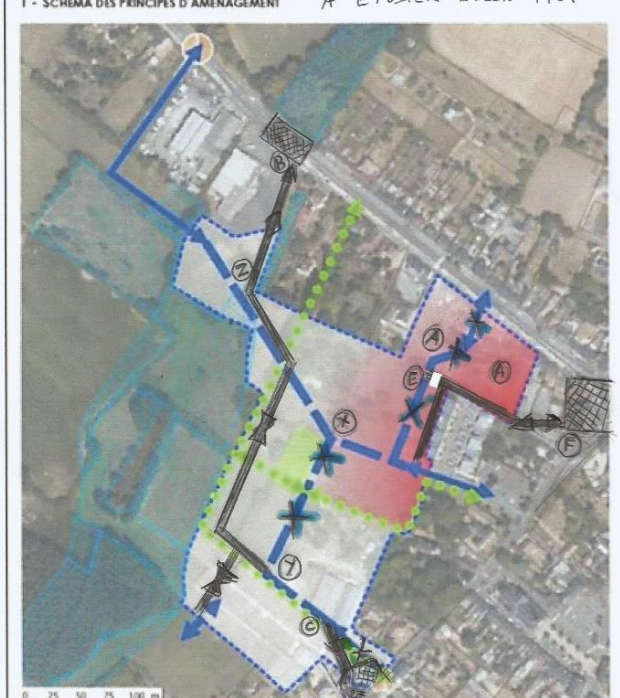
Notons au passage que les deux immeubles Parcelle 27 et 25 sont liés

Dans tous les cas, il faudra installer la voie douce prévue au Nord Est de la voirie véhicule si on tient à cette accroche dont la nécessité ne saute pas aux yeux (voir plan 2)

②

Secteur ECO1 – La Boissière

1 - SCHEMA DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A ETUDIER SELON MOI



→ Possibilité d'élargir trottoir - voir pos 497
 → Réaliser vitrage
 → aménagement avec P.22 (Pavillon)
 2 - PROGRAMMATION URBAINE et Rondes plus confortables
 (collaboration de L'Agence ECO1 = AXE D32)

PLAN N°2 il semblerait plus logique de revoir le schéma routier prévu (bien qu'il soit " glissant" dans une OAP)

La construction du dernier bâtiment impose de faire une route de jonction vers la rd338 en rive du pont à l'âne .(**XZB**.)Ce qui permet de ne plus franchir la zone humide (que sur quelques mètres) comme demandé par la préfecture. Et emprunter le parking pour faible partie de la salle des sports **avec accord des riverains impactés**,

Le schéma routier **XY** n'a donc plus lieu d'être

La présence d'ALDI où se rendront les habitants de l'OAP ECO1 milite en ce sens;

A l'est, **en A**, un espace réservé devrait être institué , pour rejoindre la place Foch en passant par le parking(**FE**). (Trouver accord avec le propriétaire)Ce qui désenclaverait les parcelles de tout le secteur, permettrait leur accès aisé et leur constructibilité en accord avec le SCOT bien sûr ,sans s'accrocher de la RD338 si près du carrefour Foch, aménagé en rond-point ou non;

				<p>La combinaison de ces voiries reliables structurent le secteur et rendent opérationnels les garages de la résidence Boissière</p> <p>Au sud, en C, l'aménagement décalé vers la rue de la tombelle et donc déporté permet aussi à la parcelle 22 une connexion viaire totalement sécurisée;</p> <p>CONCLUSION SUR L'ECO1 : REVOIR OBLIGATOIREMENT LE SCHEMA DE CIRCULATION</p> <p>Mon avis: dans tous les cas, les riverains des OAP et les personnes impactées par un document d'urbanisme devraient, par la loi, être obligatoirement informées par la partie instructrice toujours en amont de l'arrêt de projet</p> <p>Merci d'avoir prêté attention à mon étude.</p>
				<p>Commentaire Commissaire enquêteur</p> <p>Ces propositions pertinentes et légitimes de circulations dont une évitant la zone humide mis en avant par les services de l'état méritent une étude pour une meilleure desserte du site. Une réponse à tous ces points abordés doit être apportée avec une information aux personnes concernées.</p>
				<p>Réponse Porteur de Projet</p> <p>Concernant la sortie au niveau de la jonction Perrières/Clos Renaud, comme relevé dans l'observation, le tracé précis de l'accès à créer n'est pas figé et est « glissant ». Toutefois, la commune d'Ecommoy adhère à l'idée d'intégrer également la parcelle 27 dans le périmètre de l'OAP pour renforcer la sécurité de l'aménagement de cet accès. Elle propose également d'étendre l'emplacement réservé n°5 destiné à la création de l'accès sur la parcelle 27.</p> <p>Concernant l'accès sur la RD 338 au nord, la commune valide la modification de l'accès afin que celui-ci passe par le parking existant en bordure de la RD338 et évite la zone humide (cf. réponse à la question 2 du commissaire-enquêteur ci-après).</p> <p>Concernant la nouvelle sortie sur la RD 338, cf. réponse à l'observation 7M ci-avant.</p>
				<p>Avis Commissaire enquêteur</p> <p>Je note les réponses apportées qui répondent aux interrogations en complément à mon avis sur l'observation précédente.</p>
9C	CC	Masson Patrice	Ecommoy	<p>Je prends connaissance de la modification du PLUI. Je ne comprends pas cette extension de l'OAP ECO 1 intégrant la totalité de la propriété de mon père et encore moins le projet d'accès sur sa propriété qui sera dangereuse à cet endroit. La circulation sur la route du Mans est déjà très dense. Mon père n'a pas l'intention de se séparer de son bien. Il a 2 enfants et 4 petits enfants. Ce bien a toujours été dans la famille et nous souhaitons le conserver. Je suis contre cette extension.</p>
				<p>Commentaire Commissaire enquêteur</p> <p>Voir commentaire observation suivante.</p>
				<p>Réponse Porteur de Projet</p> <p>Il est rappelé que la mise en place d'une OAP tout comme son extension n'a pas pour objectif d'imposer à un propriétaire d'urbaniser ou de construire sur son terrain. Celui-ci reste libre du devenir de son terrain.</p> <p>Elle a seulement pour objectif de préciser que <u>si</u> celui-ci souhaite réaliser un aménagement et/ou des constructions, ceux-ci doivent s'inscrire dans le cadre des principes définis dans l'OAP.</p>
10C	CC	Masson Rémy	Ecommoy	<p>Consultation pour modification n° 3 OAP 1. Je suis surpris de voir ma propriété in... dans une OAP et de voir une route la traverser en double sens. Ce qui veut dire que ma maison sera abattue. Jamais je n'ai été au courant de ce projet. Il s'agit d'un bien de famille et qui doit le rester. J'ai 2 enfants et 4 petits enfants. Je suis contre cette construction.</p>
				<p>Commentaire commissaire enquêteur</p> <p>Ces 2 contributeurs sont impactés par l'extension de l'OAP le long de la RD 338 car propriétaire d'un bien auquel ils sont attachés qui est intégré à</p>

				l'extension de l'OAP. Ils sont opposés à ce projet. Là encore, le manque d'information et de concertation préalable est rapporté.
				Réponse Porteur de projet Cf. réponse apportée à l'observation 9C. Par ailleurs, il est précisé qu'une OAP définit des principes de desserte sans que le positionnement de la voirie à créer ne soit figé.
				Avis Commissaire enquêteur En complément à mon avis à l'observation 7M : La réponse apportée répond aux inquiétudes formulées par ces 2 contributeurs, l'OAP étant une orientation d'aménagement.
13C	CC	Tessier Emmanuel	Ecommoy	<p>On ne peut pas s'étendre sur tous les sujets. Dommage que peu de gens s'y intéressent et pourtant il y a beaucoup à dire . Je ne suis pas d'accord sur la nouvelle mouture de L'OAP ECO 1. Je ne parlerai que de 3 sujets : Circulation D338, bruit, pollution.</p> <p><u>La circulation</u> route du Mans telle qu'elle est aujourd'hui, n'est plus possible. Des files de véhicules du rond-point Hyper U au nord. Ce n'est pas lui qui pose problème , ce sont les feux de la place Foch (La Poste) ce qui engendre ralentissements, bruit, pollution. Il avait été demandé qu'il soit fait un rond-point place Foch. Nous avons eu une fin de non-recevoir avec tous les arguments liés au mensonge.</p> <p>En attendant , nous subissons une circulation intense avec de réelles nuisances, difficultés pour sortir de chez soi et vitesse excessive. Il faut des ralentisseurs de vitesse et une vitesse limitée à 30 km/h entre le place Foch et la zone commerciale du nouvel ALDI et un radar pédagogique à hauteur des 28-30 route du Mans. Le passage piéton c'est bien mais insuffisant.</p> <p>Mr LE MENER Président du conseil de la Sarthe va dans mon sens, merci à lui ou à sa représentante qui habite Ecommoy, que l'on voit peu. Oui il faut de larges plateaux pour ralentir la vitesse et étudiés pour réduire le bruit des véhicules PL toujours plus nombreux. Il y avait à une époque une interdiction pour les PL de plus de 7.5 T. Qu'est-elle devenue ?</p> <p>Maintenant, on nous parle d'entrepôts XXL au Cruchet, pour recevoir moult camions alors qu'à l'origine ces lieux étaient réservés pour les activités locales, commerces, artisanat.</p> <p>Moi, je souhaite une signalisation interdisant l'accès en traversée d'Ecommoy et contraindre tous les PL à prendre uniquement l'autoroute sauf nécessité absolue. Pour cela, il faudrait rendre gratuit les autoroutes dans un rayon de 20 kms autour des grandes villes. Nous y serions gagnants. C'est possible.</p> <p><u>Le bruit</u> : Venez vivre sur ces axes, vous nous direz « vous n'êtes pas obligés ». Je rappelle que, lorsque l'on vieillit, on recherche la proximité des services. Nous sommes tenus de fermer portes et fenêtres avec double isolation en continu et malgré tout nous subissons les bruits incessants de ce trafic. Sans oublier aussi les tracteurs agricoles très polluants et bruyants en charge notamment pour ceux qui font du transport de terre et roulant au fuel alors qu'ils font du TP (Travaux publics).</p> <p><u>La pollution</u> est la cause de dégradation de santé pour les riverains. Elle s'incruste sur et dans nos maisons. Elle est partout mais peu de personnes ne se penchent sur ce problème. Par exemple, ayez la curiosité de vérifier vos conduits de VMC, la pollution est partout.</p> <p><u>Pollution par les eaux</u> : Les plus anciens ont le souvenir de voir la D338 « l'ancienne nationale » coupée par les eaux du ruisseau du Pont à l'Ane, au niveau du futur ALDI. Tout le secteur a été remonté, côté ouest. Ou pourront passer les eaux de ruissellement ou pluviales si besoin ? Rien n'est prévu. Aucun entretien dans ce domaine notamment pour la canalisation qui traverse des propriétés privées avant de traverser la route deu Mans. Qui le sait ? A cet endroit, il a été fait dernièrement un agrandissement d'un ilot central qui n'apporte rien à la circulation, on se pose des questions sur l'intérêt, sinon de nuire à certains.</p> <p>Quand on écrit à tous les niveaux pour signaler des faits, nous n'avons que des réponses laconiques hors sujet.</p>

				Par ailleurs, pour diverses raisons, trop de moutons ont peur des grands méchants loups et tous se taisent ou presque. Ceux qui parlent, paient l'addition à un moment ou à un autre. Les exemples sont nombreux, c'est la loi du pot de terre contre le pot de fer.
				Commentaire Commissaire enquêteur L'accent est mis sur les nuisances existantes et les effets environnementaux néfastes causés par la circulation intense sur la RD 338 ainsi que sur les conditions d'accès à cette zone, l'OAP prévoyant un accès routier de l'extension depuis la RD 338. Des aménagements sont proposés. Pour avoir visité ce site, je peux affirmer que la circulation est intense avec la présence à certaines heures (fin de journée d'un bouchon depuis l'hyper marché jusqu'au feu rouge en haut de l'avenue). Une réponse à chaque point est nécessaire avec prise en compte des arguments et solutions proposée pour une bonne information du public.
				Réponse Porteur de projet Concernant les observations sur la circulation, le bruit et la pollution, si la Communauté de Communes reconnaît l'importance de la circulation et des nuisances qui lui sont associées, elle n'a pas compétence pour décider ou même se prononcer sur les aménagements à réaliser sur cette voie départementale. La création d'un plateau préconisé par le Département ne paraît toutefois s'envisager que dans l'hypothèse où l'accès sur la RD338 inscrit dans l'OAP ECO1 serait réalisé, en vue de ralentir la circulation à l'approche de ce nouveau carrefour. Concernant les eaux pluviales, la Communauté de Communes travaille à l'amélioration du réseau sur la commune d'Ecommoy (mise en séparatif du réseau) pour limiter les incidences du ruissellement.
				Avis Commissaire enquêteur En complément à mon avis de l'observation 7M : La RD 338, axe le Mans Tours, est une voie structurante du département qui traverse et coupe l'agglomération d'Ecommoy du nord au sud avec tous les inconvénients et nuisances que sa circulation intense apporte à tous ses riverains. Seule une déviation ou rocade de contournement résoudrait ces problèmes. En l'absence de cet équipement, il est donc important de tenir compte de sa présence dans tous les aménagements à venir au niveau des accès, des logements créés en rive de cet axe, des impacts sur l'eau, sur l'air, sur le bruit pour en limiter les nuisances. Il est important d'y associer les personnes impactées pour une bonne acceptabilité.
S5	OAP ECO5			
8M	CC	Decuk Alain	Ecommoy	ECO 5 Rien à dire! À part que cette " ignorance "d'un dépôt d'ordures dans ce secteur me conforte dans l'idée que les documents d'urbanisme doivent être étudiés, certes par les élus du moment et les cabinets conseils compétents en matière d'urbanisme, mais aussi avec une commission de citoyens connaissant l'histoire des bourgs. Et ce, en amont de l'arrêt de projet.
				Commentaire Commissaire enquêteur Il est étonnant de constater que ce site pollué n'ait pas été identifié dans les bases des sites pollués au moment de l'élaboration du PLUi.
				Réponse Porteur de projet Le site avait été identifié lors de l'élaboration du PLUi mais sa localisation, dans la base de l'Etat, était située plus à l'ouest. La modification n°3 permet de corriger cette erreur en prenant en compte les dernières études de sol réalisées sur le site.
				Avis Commissaire enquêteur Je prends acte de la réponse et de la modification visant à rectifier cette erreur.
11R	CC	Girardi Bénédicte	Ecommoy	Ne faut-il pas modifier à nouveau le PLUi sur l'ECO 5 pour laisser les parcelles de la Pinelle non constructible ?
				Commentaire Commissaire enquêteur

				La personne est propriétaire de la parcelle conservée de l'OAP destinée à une opération de construction.
				Réponse Porteur de projet La commune d'Ecommoy ne souhaite pas supprimer intégralement la constructibilité de ce secteur, susceptible de permettre l'accueil de plusieurs logements à 300 mètres de la gare d'Ecommoy. Il est une nouvelle fois rappelé que rien ne contraint un propriétaire à construire sur ses parcelles.
				Avis Commissaire enquêteur Dont acte.

QUESTIONS COMMISSAIRE ENQUETEUR

En complément à la synthèse des contributions reçues lors de l'enquête, les Personne publiques associées au moment de l'instruction ont formulé des observations et remarques à prendre en compte. Certaines ont un lien avec les observations du public. Aussi, je demande au porteur de projet, de préciser la suite qu'il envisage de donner à ces remarques (Questions de 1 à 5).

Question 1 : Eau pluviales. Assainissement

MRAE : Mise en cohérence la programmation du développement de l'habitat avec les travaux prévus sur la station d'épuration.

Conseil départemental : OAP ECO 04 « Gare est » : elle est modifiée du fait de l'évolution de l'emplacement réservé au sein de celle-ci pour station de relevage. La réduction de l'emprise de cette OAP n'est pas présentée sur la notice. Elle est à rajouter. Il est mentionné l'emplacement réservé n° 13. Après vérification il s'agit de la n° 12 et non 13 . Ce numéro doit être modifié sur la notice.

Chambre d'agriculture : concernant la création d'emplacements réservés destinés à des équipements de gestion des eaux pluviales ou de liaisons douces, il devra être tenu compte des alertes précédentes sur la nécessaire concertation avec les exploitants agricoles et autres riverains (accès aux parcelles, réduction des emprises, des risques de conflit d'usage etc.).

Réponse Porteur de projet

Les demandes de compléments et corrections soulevées par le Département seront prises en compte dans le document soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Avis Commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse apportée à l'observation du département pour l'OAP ECO4.

Il n'est pas apporté de réponse à la recommandation de la MRAE concernant la cohérence du développement de l'habitat avec les travaux sur la station d'épuration. Il est indiqué au dossier dans l'auto évaluation environnementale la création de 25 logements à Ecommoy raccordés à la station d'Ecommoy d'une capacité nominale de 5000 équivalents-habitants qui présente des non-conformités liées à des surcharges ponctuelles en raison de nombreux réseaux unitaires sur la commune. Pour résoudre ce problème, la Communauté de communes envisage à court terme la réalisation de zones tampons pour la captation des eaux pluviales ainsi que le remplacement de 3 kms de réseaux unitaires par des réseaux séparatifs avec notamment la mise en place de 2 emplacements réservés n° 11 et 12 pour le remplacement d'une conduite eaux usées et un poste de relevage. Au vu de ces éléments et des travaux engagés par la Communauté de communes, la modification de PLUI n'a pas d'incidences négatives significatives.

Cette mise en cohérence est préalable à toute urbanisation.

Question 2 : Zones humides

MRAE : Compléter l'encadrement du projet de l'OAP ECO1 pour assurer la protection de la zone humide à l'ouest.

DDT : OAP ECO 1 « la Boissière » : il est prévu une voie d'accès traverse une zone humide en zone N. Le règlement écrit autorise les affouillements et exhaussements uniquement pour les travaux pour les constructions autorisées dans la zone. La construction d'une voirie pour un aménagement urbain n'y est donc pas possible. La zone humide est à préserver. Pour la partie de la zone à urbaniser la séquence ERC est à mettre en œuvre. Le périmètre de l'OAP nécessite une adaptation afin de retirer les zones humide et N de celui-ci conformément aux remarques formulées dans l'avis du 21 juin 2019.

Réponse Porteur de projet

Après analyse des observations transmises et suite à certaines évolutions récentes, la commune d'Ecommoy souhaite modifier le principe de desserte de l'OAP ECO1 sur la RD338 au nord afin d'éviter la zone humide. La sortie serait envisagée désormais au niveau du parking existant et permettrait d'éviter la zone humide, répondant en cela aux observations formulées.

Avis Commissaire enquêteur

Je prends acte que cette zone humide sera préservée de tout aménagement notamment routier en cohérence avec la recommandation de la MRAE et la réserve de la DDT.

Question 3 : Architecture Patrimoine

UDAP : L'extension de l'OAP ECO1 en limite de la RD 338 est constituée actuellement de maisons à R de C à R +1 de chaque côté de la voie. Une densité plus forte de renouvellement urbain est susceptible de modifier visuellement l'entrée de ville. Une vigilance devra être apportée aux formes urbaines pour préserver l'équilibre et la cohérence de l'entrée de ville.

Conseil départemental : OAP patrimoine : Dans un souci de préservation du caractère architectural des centres bourgs représentant un atout touristique, il est regrettable que l'encastrement des panneaux photovoltaïques et solaires en toiture ait été supprimé et remplacé par la mention « fortement recommandé » qui ne saurait se substituer à une obligation réglementaire risquant de nuire à la cohérence architecturale de ces secteurs sensibles

Réponse Porteur de projet

Les collectivités doivent aujourd'hui répondre à des impératifs en matière de réduction de la consommation d'espaces.

Pour se faire, elles doivent chercher des solutions en densification ou en renouvellement urbain permettant de répondre aux besoins en logements sur leur territoire.

Pour autant, elles sont engagées afin d'éviter que cette densification ne vienne dénaturer les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.

Sur la zone OAP ECO1 et notamment sur le secteur nouvellement intégré dans cette OAP, il est rappelé que les parcelles concernées sont situées (sauf l'une d'entre elles) dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques d'Ecommoy.

Les services de l'Architecte des Bâtiments de France seront donc pleinement associés à la réflexion dans l'hypothèse de la création d'un projet d'aménagement et/ou de constructions. Cela permettra d'engager une réflexion sur l'aménagement de ce secteur susceptible de répondre aux enjeux de densification tout en préservant l'équilibre bâti de l'entrée de ville.

Concernant la modification de l'OAP Patrimoine sur la recommandation d'encastrement des panneaux photovoltaïques et solaires, il ne s'agit pas d'une modification mais d'un ajout souhaité par les 7 communes. L'OAP ne comportait jusqu'à présent aucune obligation d'encastrement des panneaux photovoltaïques ou solaires dans la toiture. L'ajout permet, sans l'imposer, d'orienter les porteurs de projet vers un encastrement, celui-ci pouvant toutefois se révéler parfois difficile dans le cadre de toitures existantes (remise en cause des plans de charpente).

Avis Commissaire enquêteur

Je prends acte des réponses apportées. Les constructions de l'OAP ECO1 en bordure de la RD 338 seront projetées avec l'aval des bâtiments de France. L'incitation à l'encastrement des panneaux photovoltaïques constitue une recommandation supplémentaire.

Question 4

Desserte routière OAP

Conseil Départemental : OAP ECO1 Ecommoy : Bien que le zonage soit inchangé, l'extension du périmètre de l'OAP en bordure de la RD 338 est envisagée pour améliorer sa desserte. Il serait judicieux que l'aménagement de cet accès soit du type « plateau » afin de réduire la vitesse et la sécurité du carrefour conformément aux enjeux de sécurité routière.

OAP STO2 St Ouen en Belin : Le déclassement partiel d'une zone constructible en zone naturelle du fait de la présence d'une zone humide entraîne le déplacement de l'accès initial et la modification de l'OAP. Il est rappelé, comme mentionné dans l'avis départemental du 9 février 2021 que l'accès rue de la Forge (RD 32) nécessite un aménagement de type « plateau » pour sécuriser la circulation et abaisser les vitesses.

Réponse Porteur de projet

La typologie des aménagements à réaliser sur les voies départementales n'est pas arrêtée à ce stade. Ces aménagements seront précisément définis en concertation avec le Département lors de la réalisation des opérations afin que ceux-ci soient adaptées aux besoins du projet et puissent permettre d'assurer la parfaite sécurité des usagers des voies.

Avis Commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse apportée.

Question 5 : Information du public Concertation préalable : Lors du déroulement de cette enquête et dans les observations recueillies, les personnes reçues concernées par une création, une modification d'OAP ou d'emplacements réservés ont souligné le manque d'information, de concertation préalable en amont ou d'informations formelles différentes de celles des pièces écrites. Le dossier ne fait pas état d'information du public hormis les délibérations, qui sont publiques, des conseils communaux et communautaires. En général, quelle procédure a-t-elle appliquée en la matière pour harmoniser l'intérêt général, l'intérêt particulier et la bonne information des gens concernés par l'opération ?

Réponse Porteur de projet

La procédure de modification est une procédure d'évolution simple du PLUi. Dans ce cadre, le code de l'urbanisme n'impose pas la réalisation d'une concertation préalable (sauf dans le cas où la procédure serait soumise à évaluation environnementale).

Les évolutions apportées ont été travaillées en amont avec les 7 communes du territoire (adjoint en charge de l'urbanisme, maire et service urbanisme) sur la base des besoins identifiés par les communes.

L'enquête publique a précisément pour objectif d'intégrer la population à la réflexion et de lui permettre d'apporter ses contributions. Ces contributions alimentent les choix finaux des collectivités, comme en témoignent les différentes évolutions apportées au projet initial pour tenir compte de certaines observations communiquées lors de l'enquête publique.

Avis Commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse apportée. Je précise que pour la bonne information du public, une affiche de l'avis d'enquête format A2 couleur jaune et noir a été posée au droit de toutes les modifications prévues au dossier : modifications de zonages, modifications ou créations d'OAP et d'emplacements réservés, patrimoine bâti, chemin de randonnée.

2 : CONCLUSIONS COMMISSAIRE ENQUETEUR

Analyse et bilan global

- **Analyse du commissaire enquêteur concernant le projet**

Le cadre général du projet, le cadre juridique et l'objet de l'enquête sont bien définis. Le dossier d'enquête est structuré.

Dans la notice de présentation nous retrouvons L'historique, les évolutions envisagées, la nature et le déroulement de la procédure ainsi que les adaptations apportées au PLUI avec exposé des motifs. Les modifications sont classées par sujet et ensuite par commune ordonnées par ordre alphabétique. Pour chaque modification, un exposé synthétise la modification et les motifs la justifiant complété par les plans avant et après modification. Ce document est terminé par le tableau des évolutions des zones du PLUI avant et après modification et l'évolution de programmation en matière d'habitat.

La réalisation d'une auto évaluation des impacts environnementaux du projet dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas pour examen par la MRAE sur la nécessité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale dispense la collectivité de cette évaluation, le projet n'ayant pas d'incidences sur l'environnement et la santé humaine.

Les délibérations de la communauté de commune pour le lancement de la procédure et sa poursuite sont jointes au dossier.

Les avis PPA sont tous favorables. Les avis de l'UDAP 72, de la DDT, la SNCF, la Chambre d'agriculture, le Conseil départemental, les communes de Teloché et Laigné St Gervais sont assorties de réserves et observations à prendre en compte. Les avis de la CNPF, les communes de St Ouen en Belin, ST Biez en Belin, Moncé en Belin n'ont pas d'observations à formuler.

Les modifications concernent :

- Une réduction de 2 zones urbanisées après découverte d'une zone humide et d'une ancienne décharge.
- Des modifications de zonage avec des objectifs principaux de densification de l'habitat et de création d'habitat social collectif loi SRU (UA-> UB, UE->UB, UZ->UB) et d'activités ou d'équipements publics (UZ->UE, UE->UZ, UA->UE).
- Des créations et modifications d'OAP avec également des objectifs de densification de l'habitat et de création d'habitat social collectif loi SRU (EC01, MON1, MON5, MON6, STG3), des réductions de zones habitables suite à inventaires zone humide ou polluées ou construction existante conservée (ECO5, STO2, MAR1) et des modifications d'accès (MON3, STB3)
- 4 suppressions d'emplacements réservés pour projets abandonnés ou réalisés.
- Des créations ou modifications d'emplacements réservés : 5 pour des équipements publics (accès médiathèque école, extension équipement médical et périscolaire, stationnement), 4 pour des équipements d'assainissement ou de voirie (canalisations, poste de relevage, bassin tampon, élargissement de virage), 4 pour des créations ou modifications d'accès à des OAP, 5 pour des modifications ou créations de liaisons douces urbaines et paysagères.
- Des modifications ponctuelles concernant la protection d'un patrimoine bâti, la modification d'un chemin de randonnée, la diversité commerciale pour protection d'un commerce.

- Un nouvel échancier d'ouverture à urbanisation.
- Une modification d'OAP thématique patrimoine.
- Des adaptations du règlement écrit, des hauteurs maximales, des évolutions du PLUI, de l'évolution de la programmation habitat suite à la modification 3.

La réduction des zones urbanisées sur les communes d'Ecommoy et de St Ouen en Belin pour cause d'ancienne décharge et de zone humide répertoriée après des études de terrain avant ouverture à urbanisation diminuent ces zones de 2.02 ha que nous retrouvons en classement A et N. La consommation d'espaces agricoles et naturels se trouve donc diminuée.

Les modifications de zonage et d'OAP, la création d'OAP pour des logements est les activités se font entièrement sur des zones déjà classées en zones urbanisables avec deux priorités :

- La densification de l'habitat en zones UA et UB.
- La création de logements sociaux locatifs dans le cadre de la loi SRU pour atteinte des objectifs dans ce domaine. La commune de ST Ouen en Belin est actuellement pénalisée, son nombre de logements sociaux étant insuffisants.

Le résultat global est la création de nouveaux logements sans emprise nouvelle donc sans impact sur la loi ZAN.

Les emplacements réservés créés peuvent être considérés d'intérêt général pour desservir ou créer des équipements publics, des accès d'OAP enclavées ou des liaisons douces favorisant des déplacements alternatifs.

Les modifications ponctuelles concernent la protection de 3 sites bien définis souhaités par les élus dont la légitimité est crédible.

La modification de l'OAP patrimoine va dans le sens d'un assouplissement des règles en vigueur pour les ouvertures et d'incitation pour les panneaux photovoltaïques en toiture .

Globalement, cette modification n° 3 est une adaptation et une amélioration du PLUI

Cependant les Personnes publiques associées ont émis des réserves sur certains points qui sont à préciser par la collectivité :

Commune d'Ecommoy :

La MRAE demande la mise en cohérence la programmation du développement de l'habitat avec les travaux prévus sur la station d'épuration.

OAP ECO 1 :

L'UDAP demande une attention sur les formes urbaines le long de la D 223 en cohérence avec l'entrée de ville actuelle.

La MRAE et la DDT demande que l'accès à cette zone traversant une zone humide à préserver est à proscrire. Une solution alternative devra être proposée. Une séquence ERC est également demandée.

Le Département demande l'aménagement d'un accès sur la D 223 de type plateau pour réduire la vitesse des véhicules.

OAP STO2

Le Département demande l'aménagement d'un accès routier de type plateau pour réduire la vitesse des véhicules.

OAP Patrimoine

Le Département qualifie de regrettable la non obligation d'encastrement des panneaux photovoltaïques risquant de nuire à la qualité architecturale de ces secteurs sensibles.

- **Analyse du commissaire enquêteur concernant l'organisation et le déroulement de l'enquête**

La préparation et l'organisation de l'enquête ont été réalisées dans de bonnes conditions.

La bonne information du public a été assurée par les dispositifs mis en place.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'accueil dans les locaux de la Communauté de communes et les mairies. Les salles mises à disposition ont permis une bonne réception du public. 8 dossiers et 8 registres étaient à disposition. Les observations déposées par courrier et mails ont été intégrées au registre au fil de l'eau. Ceci a permis au public d'avoir l'information complète.

- **Avis du commissaire enquêteur sur les réponses apportées au procès-verbal de synthèse**

Dans l'ensemble, les réponses apportées aux observations sont satisfaisantes. Le porteur de projet a apporté des réponses positives aux observations de l'UDAP, la MRAE et du département concernant les formes urbaines, la préservation de la zone humide et les accès.

Compte tenu du nombre de personnes qui se sont manifestées pour les OAP ECO1 et MON6, une attention particulière devra être apportée à leurs évolutions avec une bonne information des personnes impactées dans l'attente de réponses à leurs interrogations conformément à mes avis au PV de synthèse.

Les mesures ERC recommandées par la DDT pour l'OAP ECO1 sont à définir.

La cohérence entre l'urbanisation et la mise en conformité des réseaux d'assainissement prévue au dossier est aussi importante. Le porteur de projet n'a pas apporté de réponse à ma question à ce sujet au PV de synthèse.

- **Bilan global**

A partir de ma synthèse du projet et de l'enquête, mon analyse du projet et de l'enquête, des réponses et mes avis apportés au procès-verbal de synthèse par le porteur de projet, je peux maintenant dresser un bilan global de l'opération et de l'enquête publique.

L'objet de l'enquête est la modification n° 3 du PLUI.

Cette procédure est bien adaptée à la situation, les modifications apportées sont conformes aux documents supérieurs d'urbanisme.

Je considère :

Que les modifications apportées au PLUI sont des adaptations d'intérêt général.

Que la modification n° 3 présentée a fait l'objet d'avis favorables des PPA et des communes concernées avec des observations à prendre en compte.

Que la procédure de saisine de la MRAE a conclu à l'absence d'évaluation environnementale

L'impact du projet :

Au niveau économique, est positif pour le territoire :

- Augmentation de l'offre de logements.
- Aménagements de zones d'activité.

Au niveau social :

- Augmentation notable de l'offre de logements sociaux locatifs.

Au niveau environnemental est favorable :

- Préservation des zones humides.
- Créations de liaisons douces urbaines favorisant les déplacements alternatifs.
- Créations de liaisons douces extra urbaines.
- Préservation des zones agricoles et naturelles.
- Densification de l'habitat au sein des enveloppes urbaines actuelles sans nouvelles extensions.

Ces impacts sont donc favorables à l'acceptabilité du projet

Les réponses apportées par la collectivité aux observations du public et aux observations et recommandations des PPA sont satisfaisantes et les prennent bien en compte.

L'enquête n'a pas mobilisé le public sauf pour 2 OAP. Les 13 personnes reçues se sont exprimées pour des points précis. Sur 17 observations, 3 sont hors sujet, 4 concernent 3 emplacements réservés, 6 concernent l'extension de l'OAP ECO1 commune d'Ecommoy et 2 l'OAP ECO5 commune d'Ecommoy, 2 concernent la création de l'OAP MON6 commune de Moncé en Belin sur un terrain classé équipement public. Une de ces observations a recueilli 75 signatures.

Nous avons une bonne acceptabilité du projet par le public Impacté **sauf pour les OAP ECO1 et MON6**.

Aussi, je considère que cette procédure de modification n° 3 du PLUI est recevable et conforme et peut être engagée.

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Au vu du bilan global dressé après analyse de l'ensemble de l'opération et de l'enquête publique,

Le projet présenté, la procédure de modification n° 3 du PLUI n'appelle en général pas d'observations particulière. La procédure est conforme à la réglementation et à la législation en vigueur. L'intérêt général du projet est démontré. La conformité aux documents supérieurs est vérifiée. Les PPA ont validé la procédure. Les impacts environnementaux minimes sont maîtrisés. La consommation d'espaces agricoles est et d'espaces naturels est positive. L'artificialisation des sols est maîtrisée.

Les impacts économiques, sociaux et environnementaux sont positifs donc favorables.

La bonne information du public a été assurée. L'organisation et le déroulement de l'enquête a été satisfaisante. Les observations du public ont été prises en compte.

Je ne relève pas de points défavorables. Les observations et recommandations des PPA sont prises en compte par la collectivité dans son mémoire en réponse.

Ce projet permet à la collectivité de renforcer son offre habitat et notamment en termes de densification urbaines et de création d'habitat social locatif dans le cadre des objectifs de la loi SRU.

Cependant les points relevés dans les réponses de la collectivité au PV de synthèse et mon avis sur les réponses, mon analyse et mon bilan global (**en gras dans le texte**) appellent une attention particulière :

La mise en cohérence du développement habitat avec les travaux sur la station d'épuration et des réseaux d'assainissement

L'évolution de l'extension de l'OAP ECO1 et de la création de l'OAP MON6 objet de mobilisation des personnes impactées devront être étudiées avec une bonne information et une concertation du public, en abordant tous les points en gras mentionnés dans mes avis au mémoire en réponse.

Aussi, je donne un avis favorable à la demande de modification n° 3 du PLUi de la Communauté de communes de l'Orée Bercé-Bélinois assorti d'une recommandation et d'une réserve.

Recommandation :

L'évolution de l'extension de l'OAP ECO1 et de la création de l'OAP MON6 objet de mobilisation des personnes impactées devront être étudiées avec une bonne information et en concertation avec le public. A cet effet, les mesures ERC recommandées par la DDT pour l'OAP ECO1 sont à définir.

Réserve :

Commune d'Ecommoy : Il est nécessaire d'assurer la mise en cohérence du développement habitat avec les travaux sur la station d'épuration et des réseaux d'assainissement.

Le Mans le 25 juin 2025

Claude Barbé

Commissaire enquêteur



3 - : AVIS COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conformité avec :

L'arrêté du tribunal administratif,

L'arrêté d'enquête de Madame la Présidente de la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Bélinois,

Vu les éléments suivants :

La complétude et la conformité du dossier,

La bonne information du public,

Le bon déroulement de l'enquête,

Le bon respect de la procédure,

Tenant compte :

De la visite des sites,

Des échanges avec les élus et les habitants,

Des avis de la MRAE,

Des recommandations de la MRAE,

Des avis des PPA et leurs observations,

Des avis des communes de la communauté de communes de l'Orée de Bercé-Bélinois

Des observations recueillies,

De l'avis favorable du conseil communautaire,

De l'acceptation sociale du projet,

De ses impacts économiques positifs,

De ses impacts environnementaux réduits et maîtrisés,

De la justification du caractère d'intérêt général du projet,

De la mise en compatibilité du PLUI et de sa conformité aux documents supérieurs,

Du mémoire en réponse de la communauté de communes au procès-verbal de synthèse,

De mon analyse, de mon bilan global et de mes conclusions motivées,

Considérant que :

Le projet porté par la collectivité répond aux objectifs de développement économique et de logements
L'impact sur le paysage, la biodiversité est négligeable,

Je donne un avis favorable à la demande à la demande de modification n° 3 du PLUi de la Communauté de communes de l'Orée Bercé-Bélinois assorti d'une recommandation et d'une réserve.

Recommandation :

L'évolution de l'extension de l'OAP ECO1 et de la création de l'OAP MON6 objet de mobilisation des personnes impactées devront être étudiées avec une bonne information et en concertation avec le public. A cet effet, les mesures ERC recommandées par la DDT pour l'OAP ECO1 sont à définir.

Réserve :

Commune d'Ecommoy : Il est nécessaire d'assurer la mise en cohérence du développement habitat avec les travaux sur la station d'épuration et des réseaux d'assainissement.

Le Mans le 25 juin 2025

Claude Barbé

Commissaire enquêteur

