

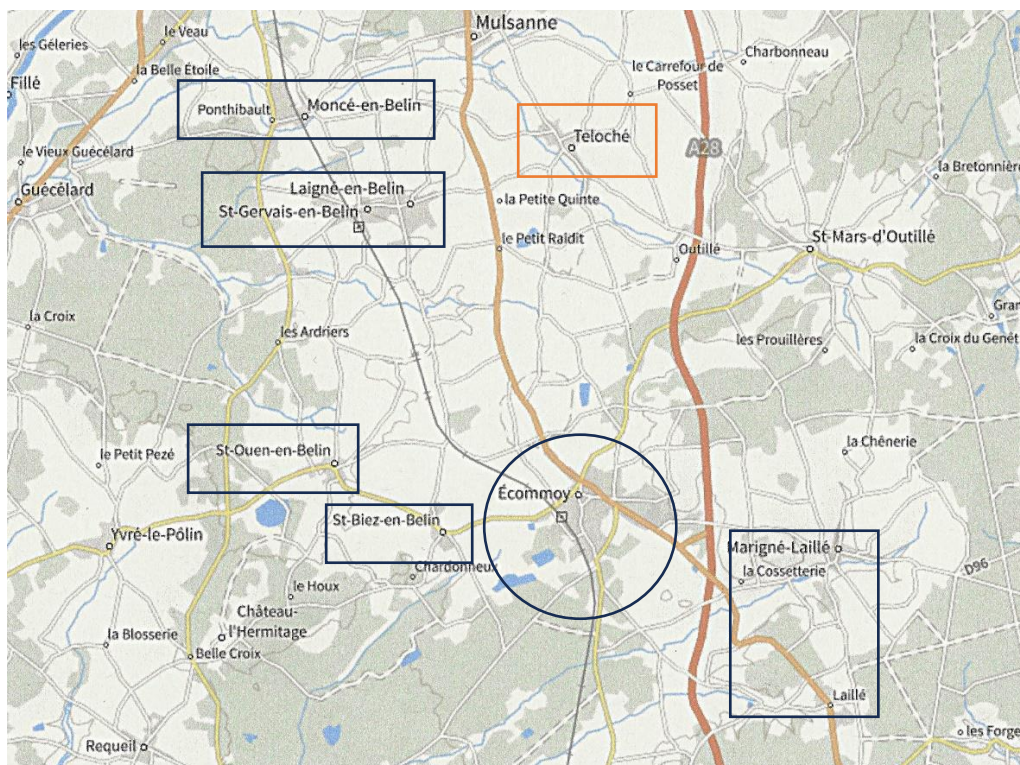
DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNAUTE DE COMMUNE DE L'OREE DE BERCE- BELINOIS

ENQUETE PUBLIQUE
MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
(PLUI)
PROJET DE PERIMETRE DES ABORDS MONUMENTS HISTORIQUES
COMMUNE DE TELOCHE (PDA)

ENQUETE PUBLIQUE REALISEE DU 13 MAI 2025 9H00 AU 03 JUIN 2025 16H30

RAPPORT D'ENQUETE

Claude Barbé commissaire enquêteur



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

SOMMAIRE

Page 3 : 1 : PRESENTATION PROJET ET ENQUETE

Cadre général du projet

Objet de l'enquête

Cadre juridique de l'enquête

Présentation du projet

Etude environnementale

Dossier d'enquête : Contenu

Synthèse avis des Personnes Publiques Associées

Délibérations

[Commentaire du commissaire enquêteur sur la présentation du projet et enquête](#)

Page 47 : 2 : ORGANISATION DE L'ENQUETE

Désignation du commissaire enquêteur

Arrêté d'ouverture d'enquête et publicité d'enquête

Préparation de l'enquête visite des lieux réunions

Page 53 : 3 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Permanences

Clôture enquête

Procès-verbal de synthèse

[Commentaire du commissaire enquêteur sur l'organisation et le déroulement de l'enquête](#)

Page 55 : 4 : ANALYSE OBSERVATIONS ET REPONSES PORTEUR DE PROJET

[Commentaire du commissaire enquêteur sur l'analyse des observations et réponses](#)

Page 74 : 5 : ANNEXES

Attestations de parution presse

Attestation de remise Procès-Verbal de synthèse

Textes intégraux observations

Page 84 : Fin rapport

1 : PRESENTATION PROJET ET ENQUETE

Cadre général du projet

Le plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Bélinois a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 9 janvier 2020.

Il 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 objet du présent projet porte sur le règlement graphique, le règlement écrit et sur les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette modification concernant les 7 communes de la Communauté de communes comprend :

- La suppression, la modification et la création d'emplacements réservés.
- La protection d'un nouvel élément bâti.
- La protection d'un nouveau commerce dans le cadre de du dispositif de protection de la diversité commerciale.
- La modification d'itinéraires protégés de randonnées.
- La modification de zonages urbains.
- La réduction de zone constructible à urbaniser tenant compte de la présence de zones humides.
- La modification de principes d'orientation et d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques patrimoine et la modification ou création d'OAP de secteurs.
- La complétude de l'échéancier d'ouverture à urbanisation.
- La modification du règlement écrit.
- L'adaptation du plan de hauteurs maximales tenant compte des modifications apportées.

Il est également ajouté un projet de périmètre de bâtiments historiques d'une commune de la Communauté de communes :

Le projet de périmètre délimité des abords autour des monuments historiques de Teloché, qui doit permettre d'adapter le périmètre de 500 mètres actuellement applicable autour des monuments historiques présents sur le territoire de Teloché (ancienne usine de préparation de la chaux et chapelle Notre-Dame de l'Épine) par un périmètre plus adapté aux enjeux urbains, paysagers et patrimoniaux.

Objet de l'enquête

Modification n° 3 du PLUI :

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, il est nécessaire de recourir à une procédure de modification de droit commun et de soumettre le projet de modification à enquête publique, objet de la présente enquête.

Un examen au cas par cas par saisine de mission Régionale d'Autorité Environnementale a été réalisé ainsi qu'une notification aux personnes publiques associées et aux maires des communes membres.

Périmètre délimité des abords de monuments historiques commune de Teloché :

Les PDA ont été créés par la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) de juillet 2016. Les immeubles ou ensembles formant avec un monument historique, un ensemble cohérent, ou contribuant à sa conservation, sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection s'applique à tout immeuble bâti dans un périmètre délimité (PDA) par l'autorité administrative : le Préfet de région sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France et à défaut à tout immeuble visible du monument historique ou en même temps à moins de 500 m de celui-ci.

Deux objectifs sont recherchés par le législateur : conditionner l'obtention de demandes d'urbanisme à un avis conforme de l'ABF et clarifier la situation vis à vis des porteurs de projets en identifiant ce qui représente un intérêt patrimonial autour d'un monument historique, ceci en mettant fin au rayon de 500 m mais en offrant la possibilité de le déformer, de l'étendre ou le réduire. Cette délimitation s'effectue en identifiant le champ de visibilité et la qualité patrimoniale des abords. Le PDA est proposé par l'ABF, il est soumis à avis par l'autorité compétente en matière de PLU, PLUI.

La commune souhaite que ces deux monuments aient un périmètre délimité des abords afin de ne pas ajouter de contraintes sur le tissu pavillonnaire existant en périphérie du bourg.

Il fait l'objet d'une enquête publique éventuellement conjointe avec le PLU.

Cadre juridique de l'enquête

Liste non exhaustive des principaux textes régissant ces enquêtes.

Modification 3 PLUI

Texte	Contenu
Code de l'urbanisme, articles L 153-36 à L153-44	Procédure de modification de droit commun
Code de l'urbanisme , articles L132-7 et L132-9	Notification de projet de modification aux personnes publiques associées
Code de l'urbanisme , article R 104-33	
Directive 2001/42/CE parlement européen	Evaluation des incidences plans et programmes sur l'environnement
Décret n° 2016-519 28 avril 2016	Réforme de l'autorité environnementale

PDA

Texte	Contenu
Ordonnance n° 2025-1128 8 septembre 2005	Monuments historiques. Espaces protégés
Loi SRU n° 2000-1208 13 décembre 2000, article 40	
Décret n° 2007-487 30 mars 2007	Monuments historiques. Zones de protection du patrimoine de l'architecture, du paysage (ZPPAUP)
Circulaire 6 aout 2004	PPM
Circulaire 4 mai 2007. Note octobre 2007 Direction de l'Architecture et du Patrimoine	Réforme des périmètres de protection autour des monuments historiques
Code du Patrimoine , article L 621-30-1	Dispositions relatives aux immeubles adossés aux immeubles classés situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits
Code de l'environnement , articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants	Champ d'application et objet de l'enquête publique
Loi 2016-925 7 juillet 2016, article 75, modifiant le code de code de l'environnement aux articles	Liberté de la création à l'architecture et au patrimoine

L 621-30 et L 621-32 portant sur les abords et R 621-92 à R621-95

Présentation du projet

Modification n° 3 du PLUI

Les adaptations apportées au PLUi sont regroupées en 14 thèmes et concernent les 7 communes de la communauté de communes.

Le tableau ci-dessous synthétise les 14 thèmes objet de cette modification et les adaptations par commune.

D : Déclassement

R : Reclassement

M : Modification

C : création

S : Suppression

E : Extension

Thème	N°	Ecommoy 4748 hab.	Laigné en belin St Gervais en Belin 4503 hab.	Moncé en Belin 3720 hab.	Teloché 3136 hab.	Marigné Laillé 1659 hab.	St Ouen en Belin 1326 hab.	St Biez en Belin 275 hab.
Déclassement zone constructible	1						D zone 1AUh Cœur de bourg en zone N (humide)	
Modifications zonage urbain	2		R portions zone UA Cœur de bourg en UB					
	3		R zone UZ en UE rue de la Noë Gourdé					
	4		R parcelles UE en UZ de l'Oisonniè re					
	5			M zone UE aggloméra tion en UB				
	6		M 2 zones cœur de					

			bourg de UA en Ub					
	7				R parcelles de UZ en UB zone du Gué			
	8				R parcelles de UA vers UB Ouest cœur de bourg			
Création ou modification OAP	9	M OAP ECO 1						
	10	M OAP ECO 5						
	11					M OAP MAR 1		
	12			M OAP MON 1				
	13			M OAP MON 3				
	14			C OAP MON 5				
	15			C OAP MON 6				
	16		C OAP STG3					
	17						M OAP STO2	
	18							M OAP STB3
Suppression emplacements réservés	19		S ER 4					
	20							S ER 7
	21						S ER 5	
	22						S ER 3	
Création ou modifications emplacements réservés	23	C ER 10, 11, 12						
	24		C ER 10, 11					
	25					C ER 8		
	26			CER 5				
	27							C out E ER 5, 11, 12, 13
	28		C ou M ER 4, 7					
	29						C ou M EP 4, 10	

	30				C ou M ER 16, 19, 22			
Protection d'élément de patrimoine bâti	31					Protection Lavoir de la Chauffière		
Modification itinéraire de randonnée protégé	32		M itinéraire traversant propriété privée					
Protection diversité commerciale	33					Protection bâtiment usage de restaurant		
Complément apporté à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à urbanisation	34	ECO 10 zone 1 AUzc : 2023-2026 ECO 11 zone 1 Auz : réalisée ECO 12 zone du Cruchet Activité logistique, industrie, artisanat, bureaux 2023-2026						
	35		LAI 5 zone 1Auzc 2023-2026					
	36					Zone 2 AUzb Activité bois 2027-2030		
	37			Zone 2 AUz Activité industrie artisanat 2027-2030				
TOTAL	37	4	10	6	4	5	5	3
Modification OAP thème Patrimoine	38 CC	Adaptations pour création ouverture en toiture et panneaux solaires						
Adaptions apportées au	39 CC							

règlement écrit								
Adaptation des plans de hauteurs maximales	40 CC							
Tableau d'évolution des zones PLUI	41 CC							
Evolution de programmation en matière d'habitat suite à modification 3	42 CC							

Détail des adaptations :

Thème 1 : N° 1 : Déclassement zone constructible .

Thème 2 : N° 2 à 8 : Reclassement de portions de zones urbaines pour prise en compte des caractéristiques des parcelles ou les besoins liés à des projets.

Thème 3 : N° 9 à 18 : Créations ou modifications d'orientations d'aménagement ou d'orientations (OAP) : l'élaboration du PLUI a conduit à la création d'OAP notamment sur des parcelles intra-urbaines susceptibles de constituer un potentiel d'accueil pour des logements sans incidence sur les zones agricoles, naturelles, ou forestières. Les réflexions menées depuis l'adoption du PLUI conduisent à envisager la créations ou la modification d'OAP.

Thème 4 : N°19 à 22 : Suppression d'emplacements réservés.

Thème 5 : N° 23 à 30 : Création ou modification emplacements réservés.

Thème 6 N° 31 : Protection d'un élément patrimonial bâti. Au sein du PLUI, des éléments bâtis sont préservés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme imposant l'obtention d'un permis de démolir préalable à tous travaux limitant celle-ci aux raisons de péril ou d'insalubrité et pour la mise en valeur de l'élément patrimonial lors d'aménagement ou d'extension.

Thème 7 N° 32 : Modification d'un itinéraire de randonnée protégé. Les itinéraires de randonnée font l'objet d'une protection au titre de l'article L 158-38 du code de l'urbanisme qui assure leur conservation, la continuité des tracés et des caractéristiques.

Thème 8 : N° 33 : Protection de la diversité commerciale. Dans la modification n° 2 du PLUI, plusieurs communes avaient fait le choix de mettre en place des mesures de protection de la diversité commerciale dans leurs bourgs au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme pour assurer la préservation de commerces ou services en réglementant les possibilités de changement de destination. Cette protection induit principalement l'encadrement des destinations possibles en rez de chaussée : artisanat, commerce de détail, restauration, activités ou services ou s'effectuent l'accueil de clientèle, hôtel ou équipement d'intérêt collectif et services publics.

Thème 9 : N° 34, 35, 36, 37 : Lors de de la modification n° 2 du PLUI, la Communauté de communes a procédé à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUz du Cruchet et de sa transformation en 1AUz. Dans le cadre de u contrôle de légalité la préfecture demande à faire figurer l'échéancier pour l'ensemble des zones à urbaniser. Dans le cadre de la modification 3 , la Communauté de communes souhaite intégrer les échéances relatives à cette zone et aux autres secteurs concernés.

Thème 10 : N° Modification de l'OAP thématique « Patrimoine ». Cette OAP a pour objectif d'encadrer la préservation du patrimoine bâti dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Deux adaptations sont apportées à ces principes dans le cadre de l'aménagement et du traitement des toitures sans remettre en cause l'esprit général de l'OAP. Elles concernent les ouvertures de fenêtres en toiture et les panneaux photovoltaïques et solaires.

Thème 11 : N° 39 : Adaptations apportées au règlement écrit : Il est procédé à l'ajustement de dispositions, rectification de dysfonctionnements, facilitation des instructions de droit de sol, limitation des risques d'interprétation.

Thème 12 : N° 40 : Adaptation des plans des hauteurs maximales : Au sein des zones urbaines et à urbaniser du PLUi, la hauteur des constructions est réglementée sur un document spécifique. Il définit 2 hauteurs : la hauteur maximale en façade (hauteur nu de la façade) et la hauteur maximale totale de la construction dont sont exclus les éléments de faible importance (cheminées, machineries, éoliennes, etc.). Dans le cadre de la modification plusieurs modifications de zonage sont prévues entre zones urbaines et entre zones urbaines et naturelles et un oubli est à corriger.

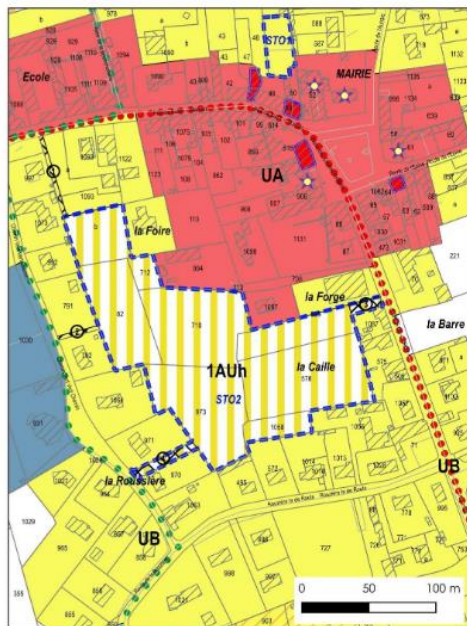
Thème 13 : N° 41 : Tableau d'évolution des zones du PLUI des zones U, AU et A, N après modification N° 3.

Thème 14 : N°42 : Evolution de programmation en matière d'habitat suit à modification n° 3. Il est dressé par commune le tableau de ces évolutions de programmation.

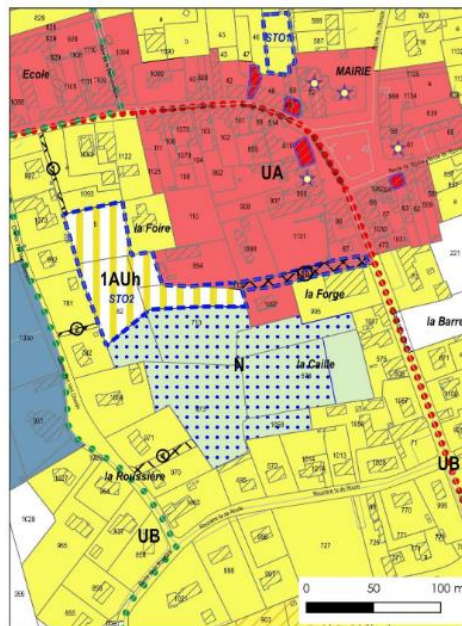
Synthèse par modification :

1. Commune de St Ouen en Belin : Un vaste vide urbain de 2 ha en cœur de bourg avait fait l'objet d'un classement en zone à urbaniser. Les études complémentaires, inventaires et sondages menés en 2020 en vue d'une urbanisation future ont déterminé la présence d'une zone humide sur une large partie de la zone soit 1.32 ha. Cette portion au sud de la zone est prévue reclassée en zone naturelle (N) pour garantir la protection de la zone humide. Cela conduit à modifier l'OAP STO2 notamment les principes d'accès : Reclassement des accès routiers en zone UB, suppression de l'emplacement réservé n°3, modification de l'emplacement réservé n°4 pour création d'une liaison douce et non plus routière et création d'un emplacement réservé pour accès routier à la partie conservée constructible. Ces modifications et créations sont repris dans les thèmes concernés.

Extrait du document graphique avant modification n°3



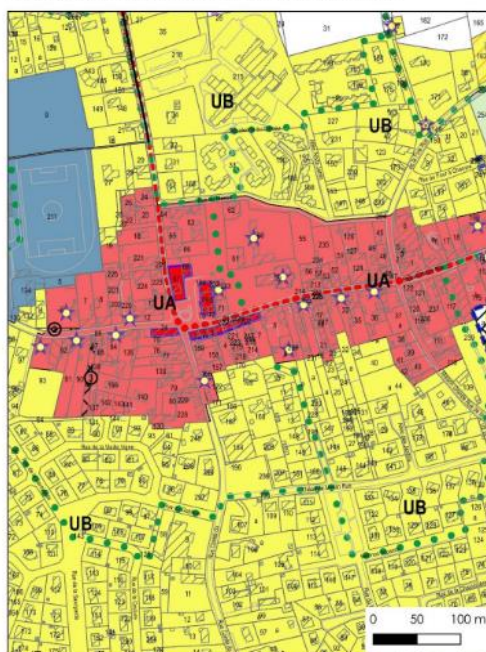
Extrait du document graphique après modification n°3



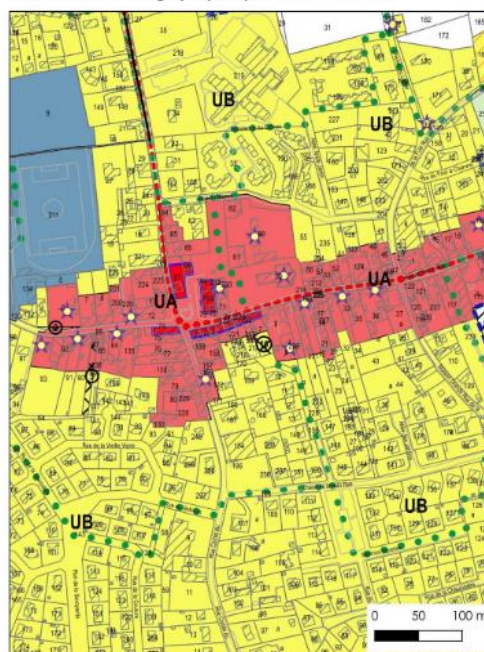
2. Commune de Laigné en Belin : Plusieurs secteurs intégrés en zone UA en cœur de bourg ont des caractéristiques de zone urbaine UB correspondant à des secteurs d'extension récentes. Il est donc prévu de les reclasser en zone UB permettant de bénéficier de règles plus souples favorisant également une densification des espaces urbanisés.

Laigné en Belin – modification de zonages UA/UB dans le cœur de bourg

Extrait du document graphique avant modification n°3



Extrait du document graphique après modification n°3

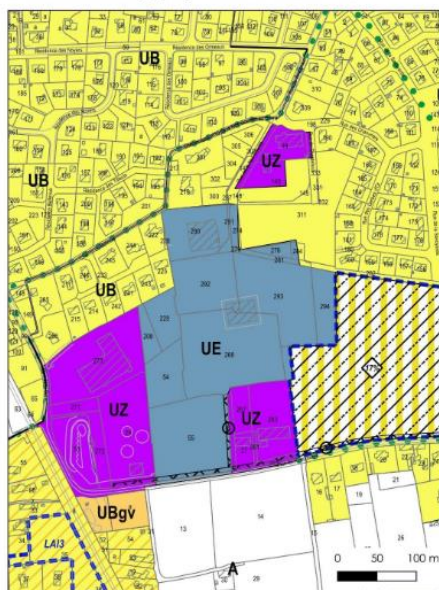


3. Commune de Laigné en Belin : Rue de la Noë Gourdé, une zone UZ avait été déterminée autour d'une activité maintenant disparue. Afin de donner à ce secteur une vocation d'équipement public, il est prévu son reclassement en zone UE.
4. Commune de Laigné en Belin : Au sud de l'agglomération en continuité avec des parcelles à vocation activités, plusieurs parcelles ont été intégrées en zone UE dont la salle intercommunale « La Béloise ». Ces parcelles non bâties, en absence de projets

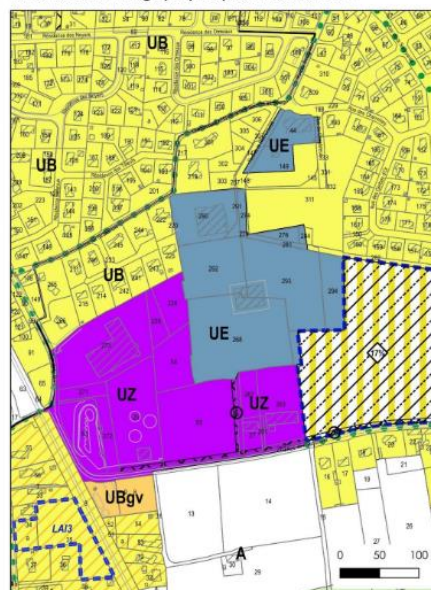
d'équipements, peuvent constituer un potentiel pour l'accueil de nouvelles activités. Aussi, il est prévu leur reclassement en zone UZ intégrant la zone artisanale de l'Oisonnière.

Laigné en Belin – modification de zonages UZ/UE de la rue de la Noë Gourdé et de UE/UZ de l'Oisonnière

Extrait du document graphique avant modification n°3



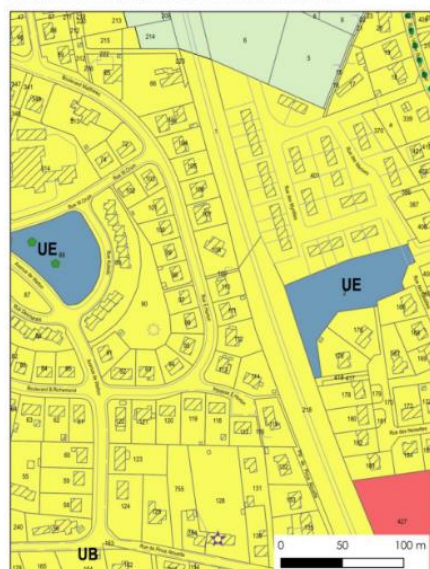
Extrait du document graphique après modification n°3



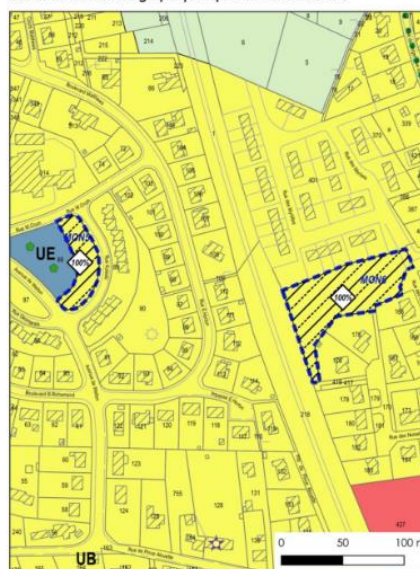
5. Commune de Moncé en Belin : Au sein de l'agglomération, la commune souhaite reclasser plusieurs parcelles de UE en UB pour permettre plusieurs opérations de logements locatifs sociaux et ainsi satisfaire à ses obligations au regard de la loi SRU. Ces parcelles feront l'objet d'une OAP et d'un emplacement réservé pour mixité sociale. Les 2 secteurs seront soumis à la création de 100% de logements aidés permettant une atteinte progressive des obligations en matière de création de logements locatifs sociaux.

Moncé en Belin – modification de zonages UE vers la zone UB

Extrait du document graphique avant modification n°3



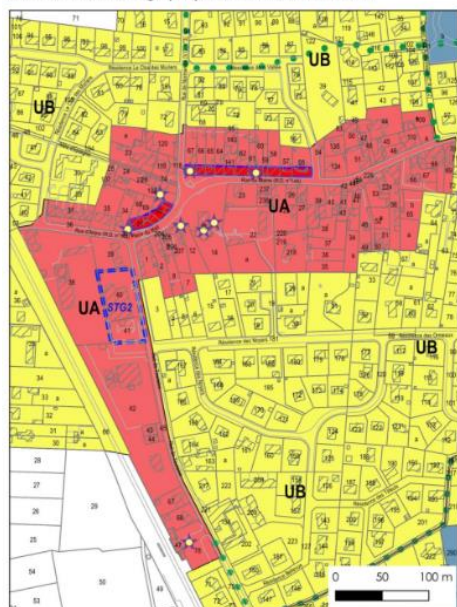
Extrait du document graphique après modification n°3



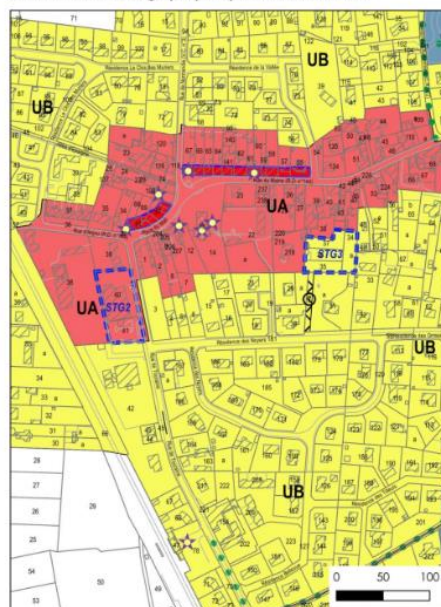
6. Commune de St Gervais en Belin : En cœur d'agglomération, il est proposé le reclassement de plusieurs parcelles de la zone UA vers la zone UB au fond d'un îlot en arrière du cœur de bourg et rue de la gare pour faciliter leur densification et le renouvellement urbain. Certaines de ces parcelles seront intégrées à une OAP.

St-Gervais en Belin – modification du zonage UA vers la zone UB dans le cœur de bourg

Extrait du document graphique avant modification n°3



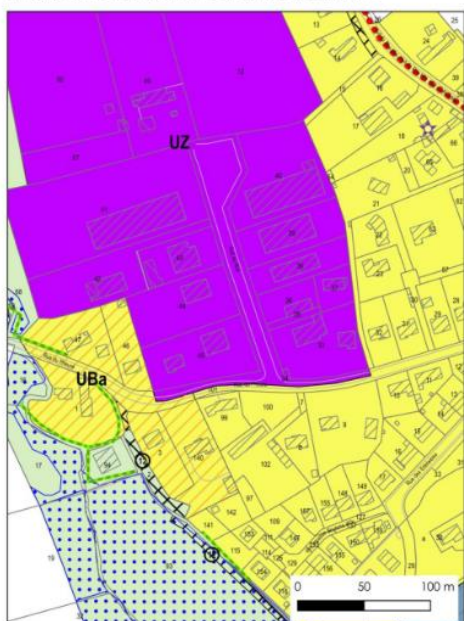
Extrait du document graphique après modification n°3



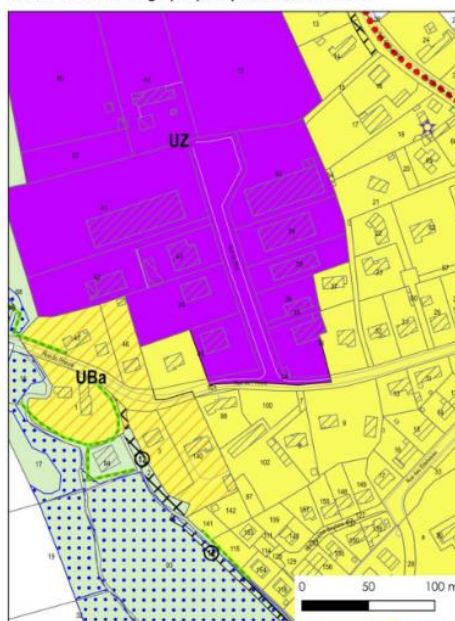
7. Commune de Teloché : Au nord de l'agglomération plusieurs habitations initialement liées à des activités étaient classées en zone UZ couvrant la zone d'activités du Gué. Afin de permettre une évolution des constructions, la densification des parcelles bâties, il est décidé leur reclassement en zone UB.

Teloché – modification de zonages UZ/UB au niveau de la zone du Gué

Extrait du document graphique avant modification n°3



Extrait du document graphique après modification n°3



8. Commune de Teloché : La commune souhaite reclasser plusieurs parcelles actuellement en zone UA vers la zone UB pour permettre l'évolution et la densification de ces parcelles bâties et vers la zone UE des parcelles accueillant des équipements pour prendre en compte leur vocation réelle.

Teloché – modification du zonage UA vers la zone UB (Est du cœur de bourg)

Extrait du document graphique avant modification n°3

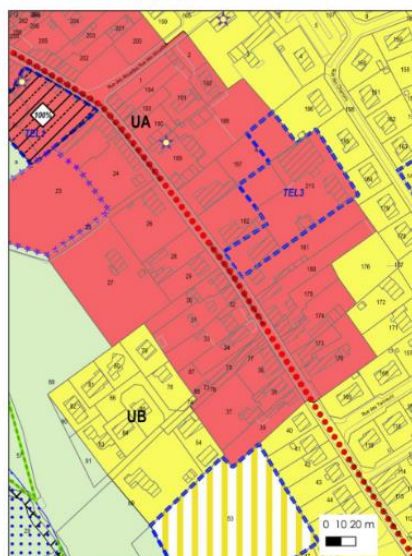


Extrait du document graphique après modification n°3

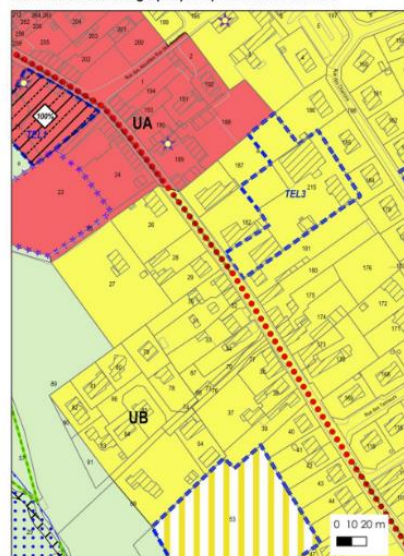


Teloché – modification du zonage UA vers la zone UB (Sud du cœur de bourg)

Extrait du document graphique avant modification n°3

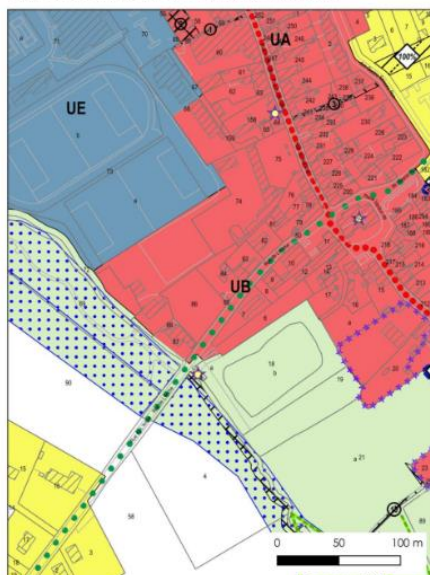


Extrait du document graphique après modification n°3

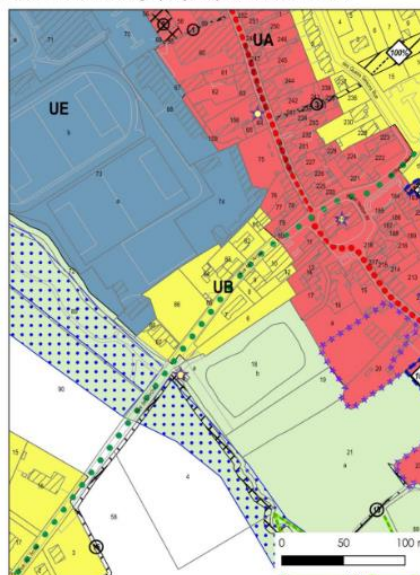


Teloché – modification du zonage UA vers les zones UB ou UE (Ouest du cœur de bourg)

Extrait du document graphique avant modification n°3

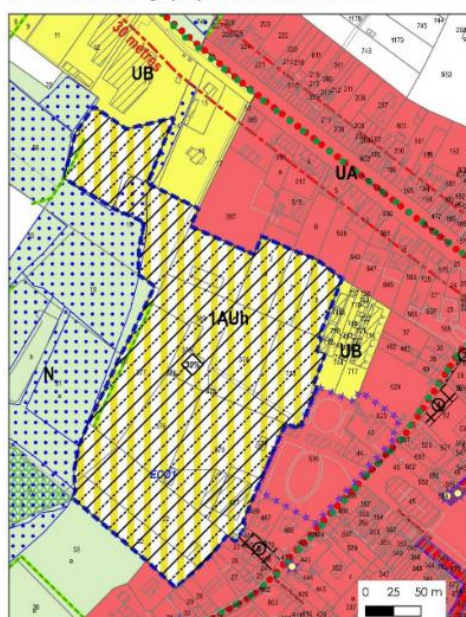


Extrait du document graphique après modification n°3

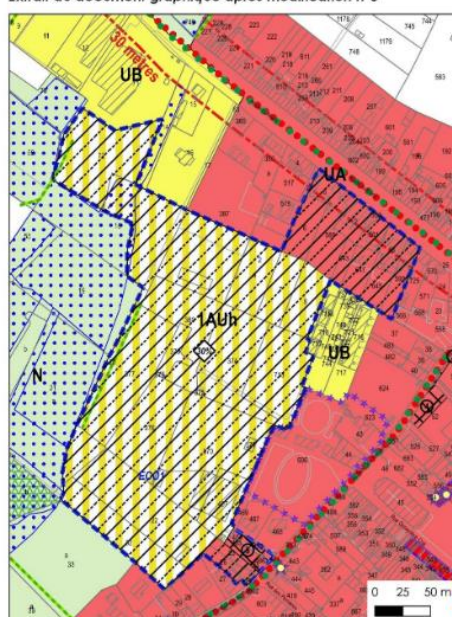


9. Commune d'Ecommoy : Modification OAP ECO 1. Cette OAP constitue le principal site de développement d'habitat sur la commune au nord du cœur de bourg. Courant 2024, une résidence de 42 logements sociaux privilégiant notamment l'accueil des seniors a été créée avec le bénéfice d'un accès direct aux commerces du centre bourg et de la gare distante de 13 mn à pied. Les réflexions menées concernant l'aménagement du secteur et l'intégration des parcelles périphériques pour un potentiel de mutation dans les décennies à venir conduisent à étendre la zone au nord sur des parcelles bâties entre le secteur de la Boissière et la RD 338 avec un double objectif de création d'une nouvelle voie de desserte depuis la RD 338, la sortie actuelle rue du Clos Renault pouvant causer des nuisances et de permettre la mutation d'un bâti existant en bordure de la RD 338 en créant une opération dense (> 25 logements/ha) avec des formes urbaines conformes à celles du cœur historique du fait de son classement en zone UA. La surface globale couvrira 6.6 ha avec une augmentation de 1.1 ha à échéance moyen terme (2023-2026). Des évolutions ont été apportées aux documents graphiques notamment les conditions d'accès et de raccordement à la RD 338.

Extrait du document graphique avant modification n°3

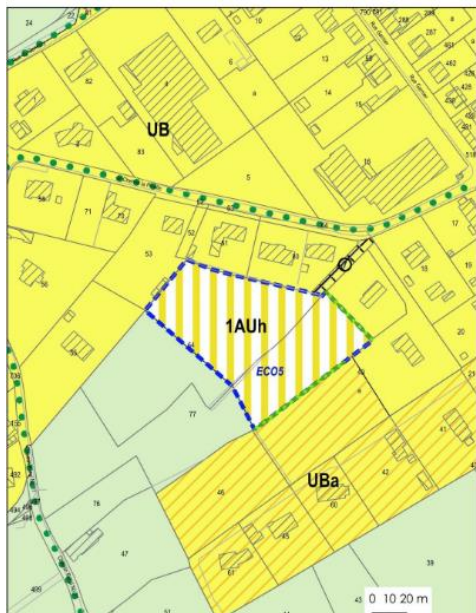


Extrait du document graphique après modification n°3

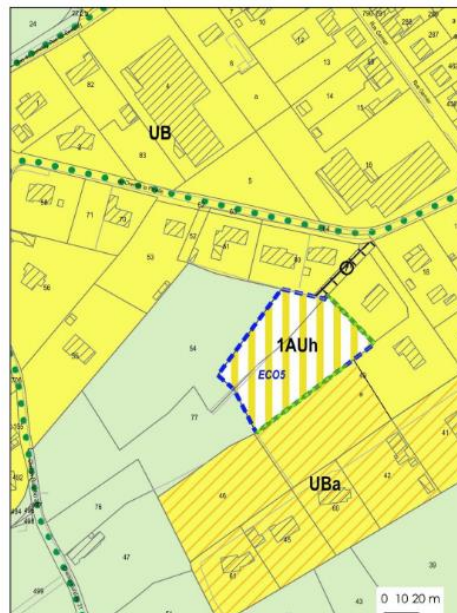


10. Commune d'Ecommoy : Modification OAP ECO 5 : Initialement d'une surface de 6600 m² avec une densité prévue de 17 logements/ha, les études de sol ont révélé la présence d'une ancienne décharge identifiée plus à l'ouest sans certitude d'emprise. Cette nature de sol étant incompatible avec la réalisation d'habitat, il est décidé de réduire l'emprise de la zone dite de la Pinelle de 2700 m² hors zone décharge en respectant la même densité de logements et la conservation des haies existantes. L'échéancier est prévu à moyen terme (2023-2026) avec la réalisation de 7 logements sur 0.4 ha.

Extrait du document graphique avant modification n°3

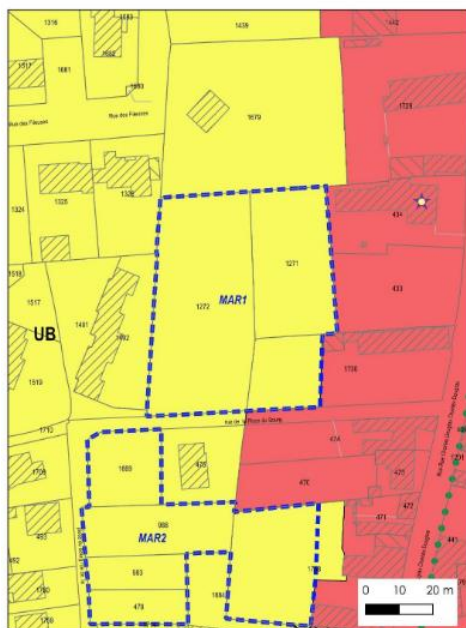


Extrait du document graphique après modification n°3

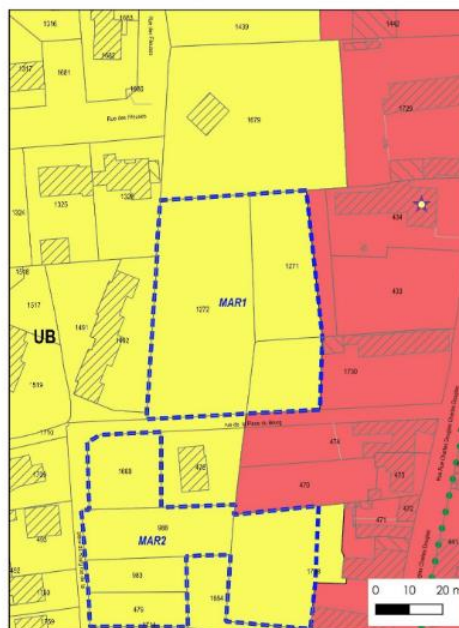


11. Commune de Marigné Laillé : Modification OAP MAR 1 : Située rue de la Pièce de bourg, elle a été mise en place sur plusieurs parcelles non bâties, les élus ont souhaité la réduire pour exclure une partie de la parcelle D 271 sur laquelle un local est lié à une habitation existe. La réduction est de 225 m² est sans incidence sur les objectifs définis.

Extrait du document graphique avant modification n°3



Extrait du document graphique après modification n°3

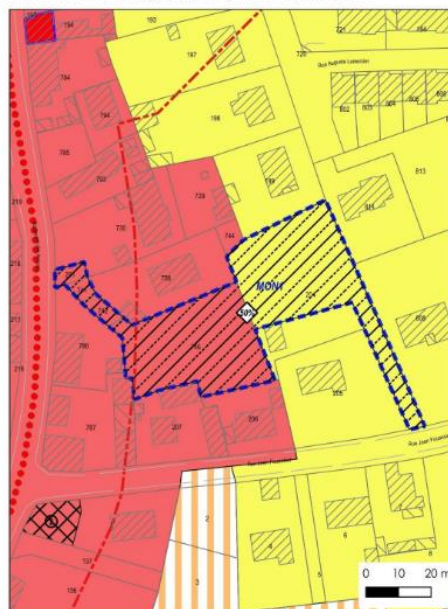


12. Commune de Moncé en Belin : Modification OAP MON 1 : Mise en place rue Jean Fouassier / Boulevard des avocats sur plusieurs parcelles intra-urbaines, les élus souhaitent porter les obligations en matière de création de logements aidés à 50 % pour permettre de répondre progressivement aux objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre de la loi SRU. Le périmètre n'est pas modifié.

Extrait du document graphique avant modification n°3



Extrait du document graphique après modification n°3



13. Commune de Moncé en Belin : Modification OAP MON 3 : Au sein de la Baussonnière nord, elle constitue l'un des principaux axes de développement de l'habitat à l'ouest de l'agglomération sur une surface de 1.8 ha. Les élus souhaitent que l'un des accès routier soit transformé en liaison douce.



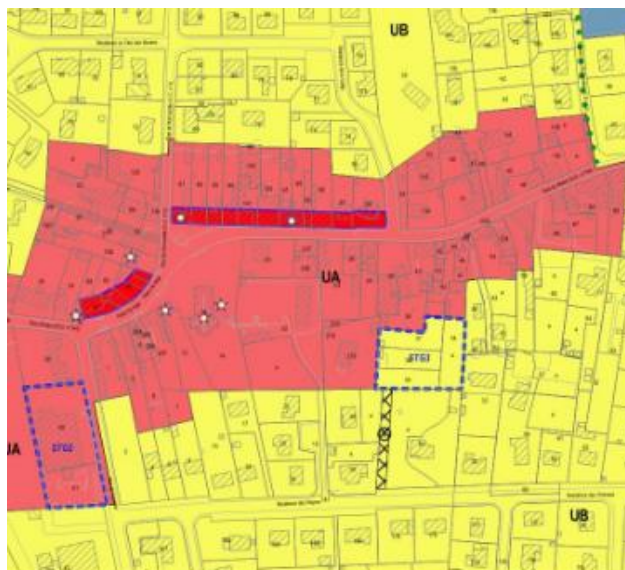
14. Commune de Moncé en Belin : Création de l'OAP MON 5 : Les parcelles initialement classées en zone UE devenue en zone UB (voir n° 5) à proximité de l'école, sont destinées à accueillir une offre exclusive de logements locatifs sociaux en lien avec les obligations de la loi SRU. Sur une superficie de 1450 m² la densité minimale sera de 50 logements /ha.



15. Commune de Moncé en Belin : Création OAP MON 6 : Les parcelles initialement classées en zone UE sont devenues zone UB (Voir n° 5). A l'est de la voie ferrée, l'espace public accueille un espace vert et un espace de jeux de boules. La commune envisage la réalisation d'une opération d'habitat social avec les mêmes objectifs que l'OAP MON 5. La densité prévue est de 25 logements / ha, l'accès unique routier sera réalisé depuis la rue Castille à l'est, l'espace boisé à l'ouest constituera une zone tampon avec la ligne ferroviaire Le Mans / Tours longeant la parcelle à l'ouest. Les objectifs de production sur les 2 OAP sont de 100 logements à court terme (2019-2022), 17 logements à moyen terme (2023-2026) et 33 logements à long terme (2027-2030).



16. Commune de Saint Gervais en Belin : Création OAP STG 3 : Reprenant plusieurs parcelles non bâties localisées sur les arrières immédiats du cœur de bourg cette OAP permettra de maîtriser l'urbanisation future et de garantir l'optimisation du potentiel constructible de ce secteur. Un emplacement réservé (ER 7) pour accès routier sera nécessaire au désenclavement. L'objectif est, sur ce cœur d'îlot de 2200 m², la réalisation d'une opération dense d'habitat individuel groupé avec une densité de 25 logements / ha. La végétation dense présente au sud garantira l'intimité de la parcelle voisine. Les objectifs des 3 OAP sur la commune sont 68 logements à court terme et 34 logements à court et moyen terme.



17. Commune de Saint Ouen en Belin : Modification OAP STO 2 : Elle était destinée initialement à couvrir un vaste vide urbain au cœur des espaces urbanisés. La présence d'une zone humide importante au sud conduit à réduire sa surface de 2.1 à 0.62 ha. Une densité de 15 logements / ha permettra la réalisation de 9 à 10 logements à moyen terme. Des liaisons douces assureront une liaison directe au bourg, une desserte automobile unique vers la rue de la Forge sera prévue (ER 10). Une lisière urbaine avec la zone humide intégrera des espaces non bâtis avec une végétation haute et une liaison douce vers le sud pourra être réalisée dans l'hypothèse d'une ouverture au public à terme.



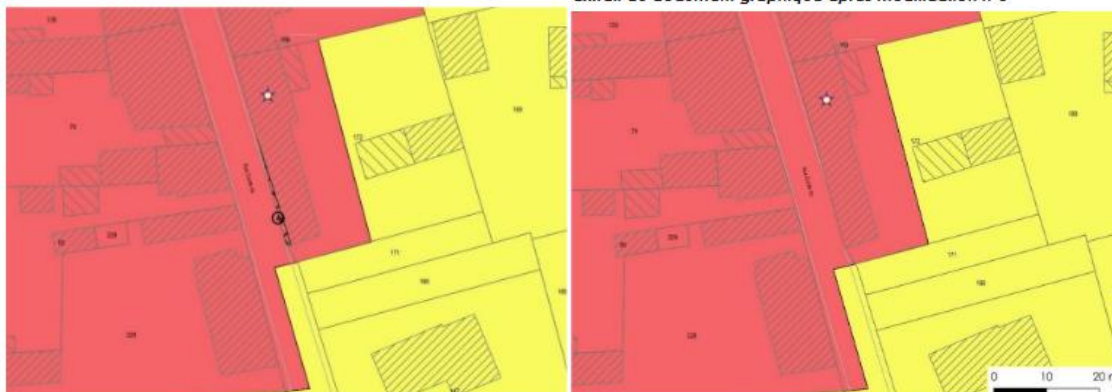
18. Commune de ST Biez en Belin : Modification OAP STB 3 : La zone de l'Avaurie d'une superficie de 2.2 ha est le principal secteur de développement en extension à l'est du bourg. Depuis l'adoption du PLUI, la commune étudie les possibilités de desserte qui conduit à modifier l'emplacement réservé n° 5. Les incertitudes subsistent sur la possibilité d'acquisition de cet emplacement. Aussi, la commune souhaite modifier cette OAP pour pouvoir permettre un accès routier possible à la zone par le chemin de la petite Vannerie défini actuellement comme liaison douce. L'aménagement devrait toutefois permettre un accès piéton sécurisé.



19. Commune de Ligné en Belin : Suppression ER n° 4 : d'une superficie de 10 m², il était destiné à un aménagement de sécurité de la chaussée par élargissement du trottoir. Le réaménagement de la voie étant réalisé, l'emplacement ne se justifie plus.

Extrait du document graphique avant modification n°3

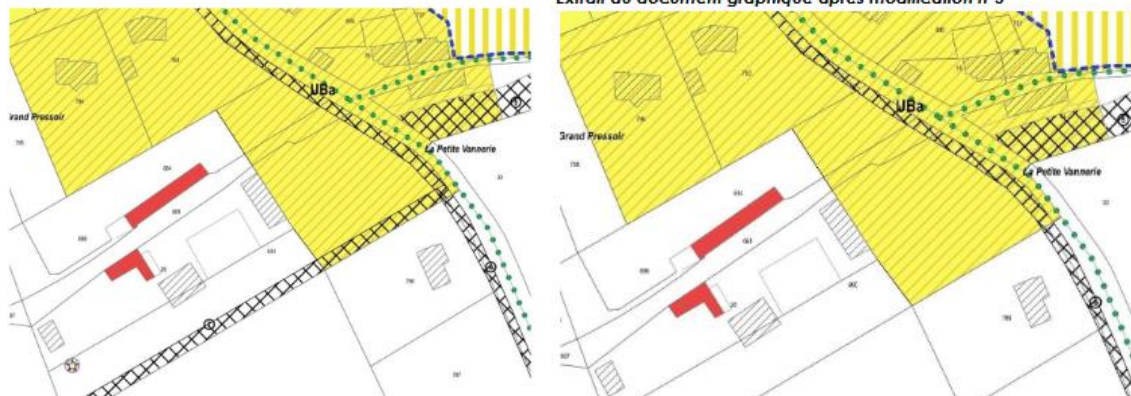
Extrait du document graphique après modification n°3



20. Commune de St Biez en Belin : Suppression ER n° 7 : Destiné à la création d'un accès de 5 m largeur pour un projet abandonné, il ne se justifie plus.

Extrait du document graphique avant modification n°3

Extrait du document graphique après modification n°3



21. Commune de St Ouen en Belin : Suppression ER n° 5 : Il était destiné à l'aménagement d'une liaison douce en bordure de la route de Château l'Hermitage. Ce projet est abandonné par la commune.

Extrait du document graphique avant modification Extrait du document graphique après modification



22. Commune de St Ouen en Belin : Suppression ER n° 3 : Il était destiné à l'accès routier vers la zone AUh cœur de bourg. La réduction de cette zone due à la présence d'une zone humide (voir n° 1), cet aménagement rendu non nécessaire est supprimé.

Extrait du document graphique avant modification n°3 Extrait du document graphique après modification n°3



23. Commune d'Ecommoy : Il est prévu la création de 4 emplacements réservés pour : N° 10 : 270 m². Jonction avec la médiathèque depuis l'emplacement réservé n° 6. N° 11 : 1940 m². Remplacement d'une conduite eaux usées dans le cadre d'un programme d'amélioration de fonctionnement de la station d'épuration. N° 12 : 115 m². Création d'un poste de relevage dans le même cadre que l'ER 11.

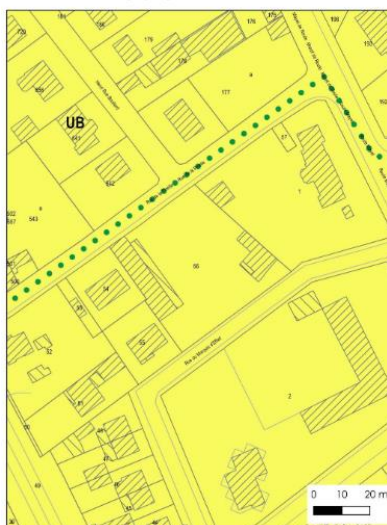
Ecommoy - emplacement réservé n°10
Extrait du document graphique avant modification n°3

Extrait du document graphique après modification n°3

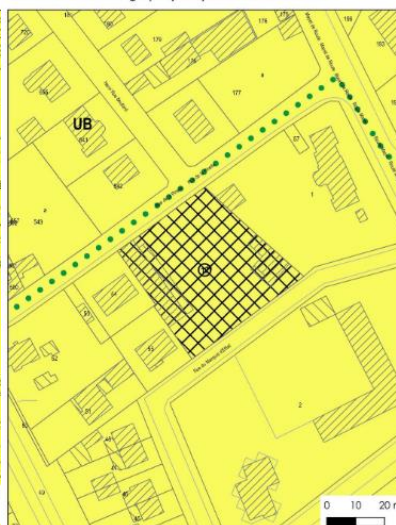


Ecommoy - emplacement réservé n°11

Extrait du document graphique avant modification n°3



Extrait du document graphique après modification n°3

**Ecommoy - emplacement reserve n°12**

Extrait du document graphique avant modification n°3



Extrait du document graphique après modification n°3



24. Commune de Laigné en Belin : Création de 2 emplacements réservés : N° 10 : 430 m². Extension des services médicaux. Sur les arrières de cœur de bourg le cabinet médical accueillant plusieurs médecins constitue un atout indéniable pour la commune. Aussi, la commune souhaite mettre en place une réserve sur une parcelle voisine pour permettre au besoin l'extension de cette structure et l'accueil de professionnels de santé supplémentaires. N° 11 : 6050m². Création d'un bassin tampon des eaux pluviales. Pour éviter les incidences sur les réseaux publics en amont des zones urbanisées, la commune souhaite mettre en place un emplacement réservé pour cet équipement. Il sera également étendu pour un accès au bassin d'orage.

Laigné en Belin - emplacement réservé n°10

Extrait du document graphique avant modification n°3



Extrait du document graphique après modification n°3

**Laigné en Belin - emplacement réservé n°11**

Extrait du document graphique avant modification n°3



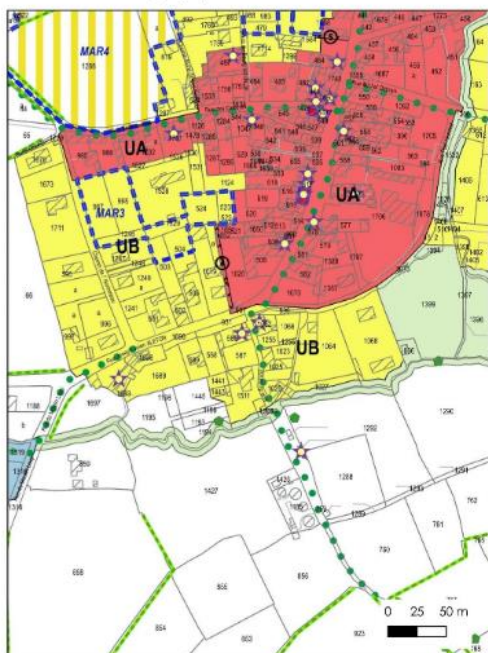
Extrait du document graphique après modification n°3



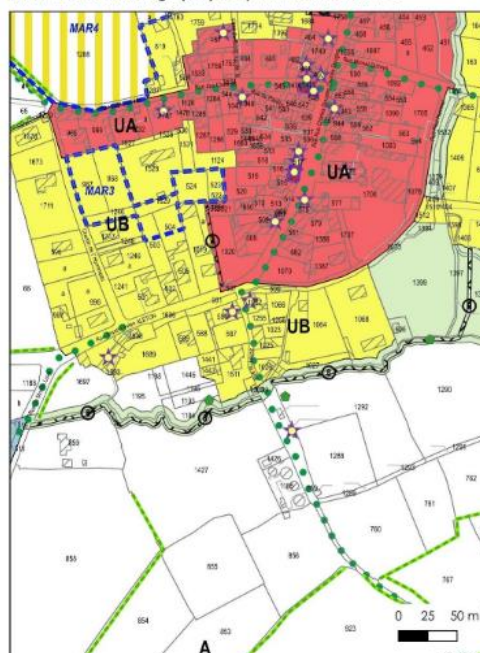
25. Commune de Marigné Laillé : Création d'un emplacement réservé : N° 8 : 3m largeur. Création d'une liaison douce entre le bourg et le camping. Elle permettra une liaison actuellement non aisée du camping et de la base de loisir, le long du ruisseau jusqu'au bourg, ses commerces et équipements.

Marigné-Lailé - emplacement réservé n°8

Extrait du document graphique avant modification n°3



Extrait du document graphique après modification n°3



26. Commune de Moncé en Belin : Création d'un emplacement réservé : N° 5 : 85 m². Elargissement de la chaussée étroite sur le chemin des Fiches au niveau des virages pour faciliter l'accès des engins de secours et de ramassage des ordures.

Moncé en Belin - emplacement réservé n°5

Extrait du document graphique avant modification n°3



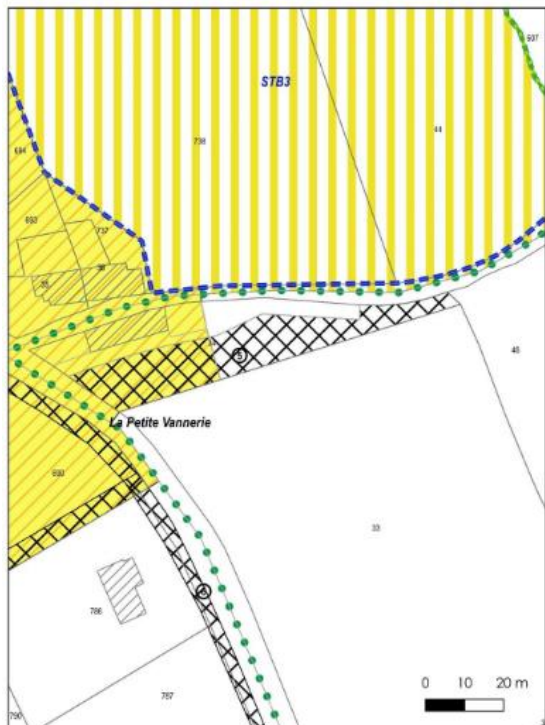
Extrait du document graphique après modification n°3



27. Commune de St Biez en Belin : Modification ou création de 4 emplacements réservés : N° 5 : 990 m². Déplacement d'un accès réservé à la zone AUh de l'Avarie prévu initialement sur la parcelle 834 qui constitue le jardin d'agrément d'une habitation pouvant nuire à cette propriété. N° 11 : 550 m² et N° 12 : 285 m². Ces 2 emplacements permettent la création ou l'extension d'équipements existants et l'accès aux équipements périscolaires. N° 13 : 530 m². Confortement de l'offre de stationnement dans la continuité d'un stationnement existant.

St-Biez en Belin - emplacement réservé n°5

Extrait du document graphique avant modification n°3



Extrait du document graphique après modification n°3



St-Biez en Belin - emplacements réservés n°11 et 12

Extrait du document graphique avant modification n°3



Extrait du document graphique après modification n°3



St-Biez en Belin - emplacement réservé n°13

Extrait du document graphique avant modification n°3



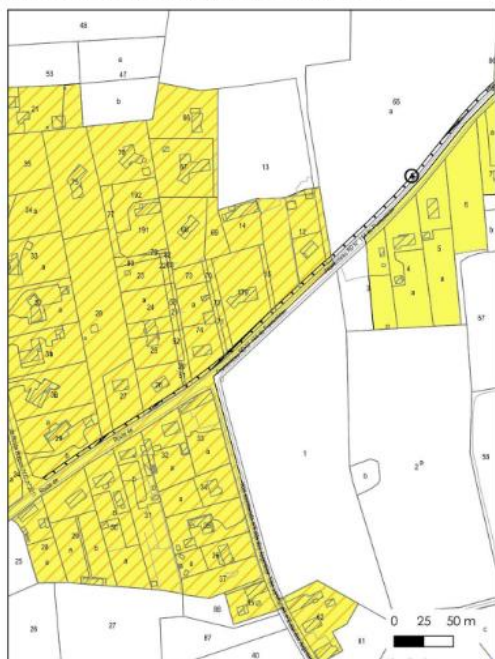
Extrait du document graphique après modification n°3



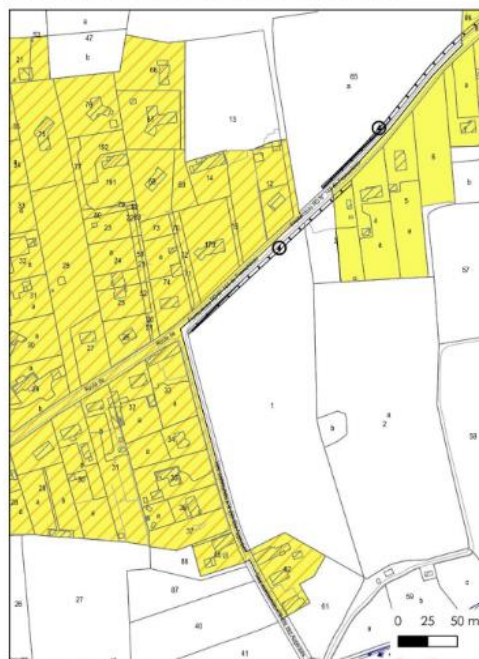
28. Commune de St Gervais en Belin : Création ou modification de 2 emplacements réservés : N° 4 : 3m largeur. Le secteur de Frementeau est un large secteur urbanisé déconnecté du bourg. Initialement, afin de faciliter les déplacements vers le bourg, un emplacement réservé pour une liaison douce avait été créé au nord de la route. Il est prévu de modifier partiellement son tracé en longeant le sud de la route pour éviter son impact sur des propriétés privées. N° 7 : 6 m largeur. Création d'un accès pour desserte d'un cœur d'îlot situé sur les arrières du cœur de bourg sans accès actuel objet d'une modification d'OAP (Voir r n° 6).

St-Gervais en Belin - emplacement réservé n°4

Extrait du document graphique avant modification n°3



Extrait du document graphique après modification n°3



St-Gervais en Belin - emplacement réservé n°7

Extrait du document graphique avant modification n°3



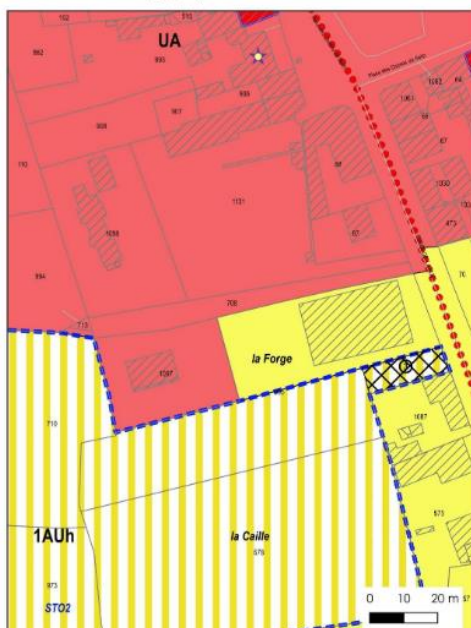
Extrait du document graphique après modification n°3



29. Commune de St Ouen en Belin : Création ou modification de 2 emplacements réservés liés au déclassement d'une zone constructible du fait de la présence de zone humide (Voir n° 1): N° 4 : 3m largeur. Suppression d'un emplacement réservé à un accès routier et remplacement par une liaison douce d'accès à la zone humide dans l'hypothèse que celle-ci deviennent accessible au public. N° 10 : 720 m². Déplacement de l'accès routier à la partie restant constructible de la zone.

St-Ouen en Belin - emplacement réservé n°10

Extrait du document graphique avant modification n°3



Extrait du document graphique après modification n°3

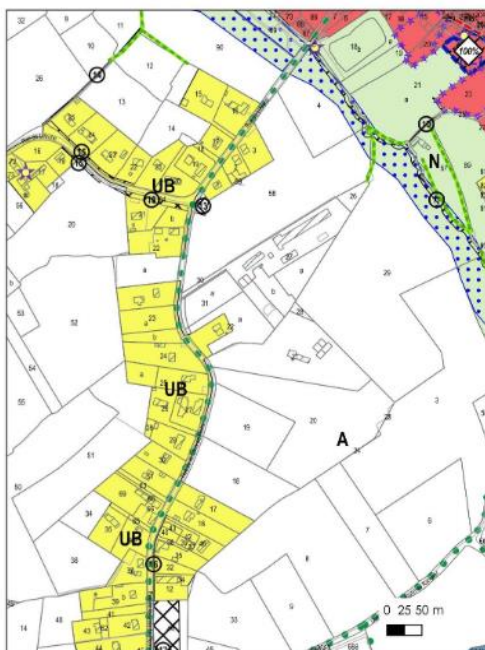


30. Commune de Teloché ; Création ou modification de 3 emplacements réservés. N° 16 : 3 m largeur. Rue de la Croix de Pierre, cet emplacement concernait une liaison douce limitée à une portion réduite de largeur 1 m. La commune souhaite prolonger cette liaison douce.

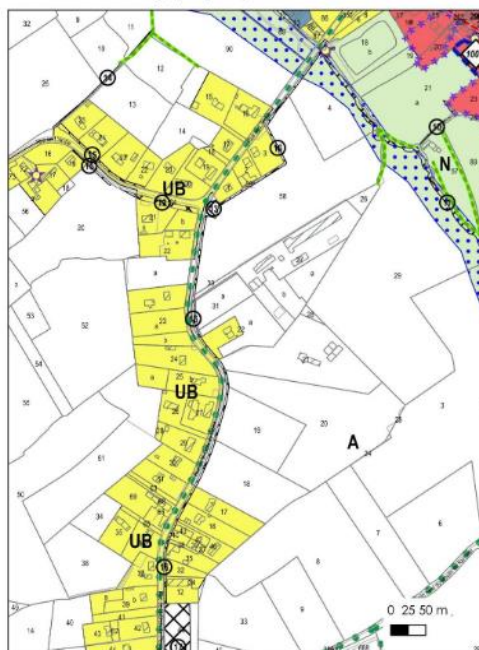
jusqu'au bourg pour un accès sécurisé aux commerces et services et d'élargir l'emprise à 3 m. N° 19 : 3 m largeur. A l'ouest du bourg un emplacement pour une liaison douce était prévu pour relier le CR 24 et le CR 50. Celui ci conduisant à scinder des parcelles agricoles apportant des contraintes à leur exploitation, il est décidé de modifier son tracé et le déplaçant plus au nord en limite des parcelles sur une largeur de 3 m. N° 22 : 5 m largeur. Les élus souhaitent mettre en place un nouvel emplacement pour une liaison douce entre le RD 140 et le chemin de la Grande Vigne qui pourra se poursuivre plus loin via un chemin existant.

Teloché - emplacement réservé n°16

Extrait du document graphique avant modification n°3

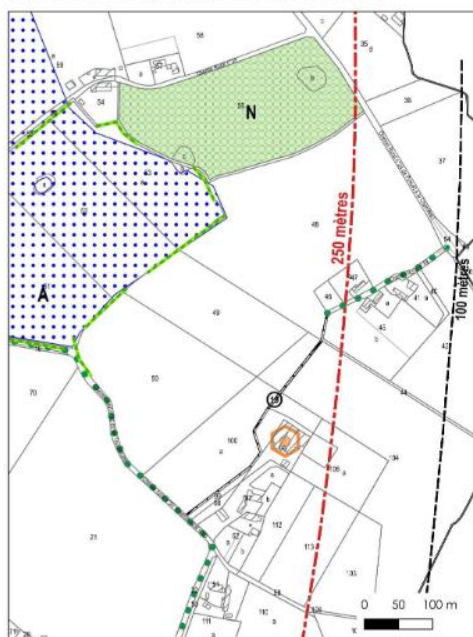


Extrait du document graphique après modification n°3

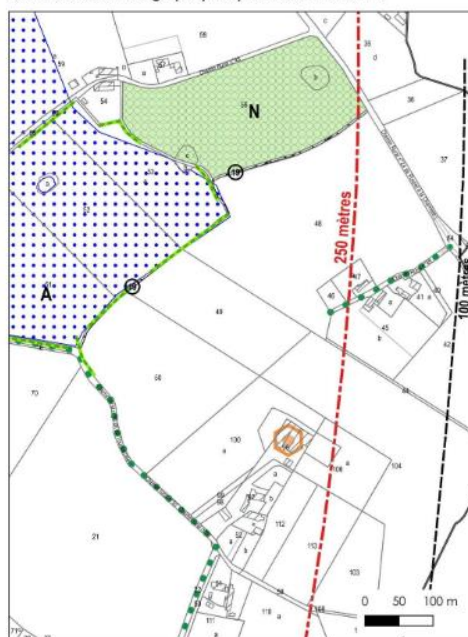


Teloché - emplacement réservé n°19

Extrait du document graphique avant modification n°3



Extrait du document graphique après modification n°3

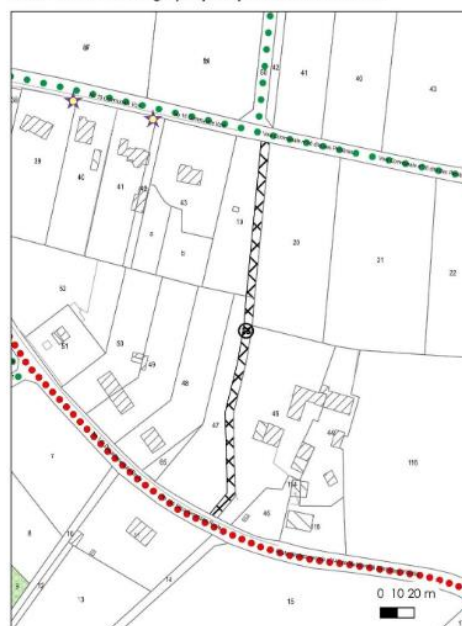


Teloché - emplacement réservé n°22

Extrait du document graphique avant modification n°3



Extrait du document graphique après modification n°3



31. Commune de Marigné Laillé : Protection d'un élément patrimonial bâti supplémentaire : le lavoir de la Chauffière. Ce petit lavoir communal de la fin du 19^{ème} siècle présente un état avancé de vétusté mais peut encore être restauré.

Photo du lavoir de la Chauffière

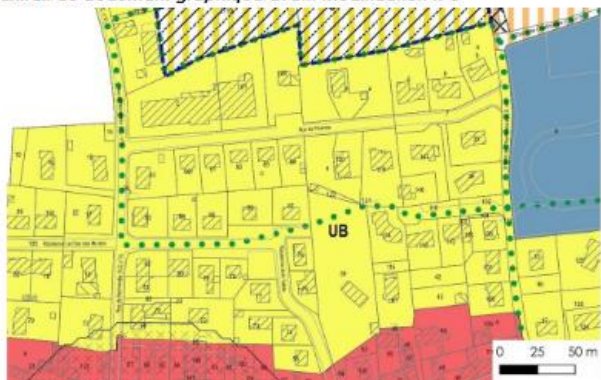


Extrait du document graphique après modification n°3

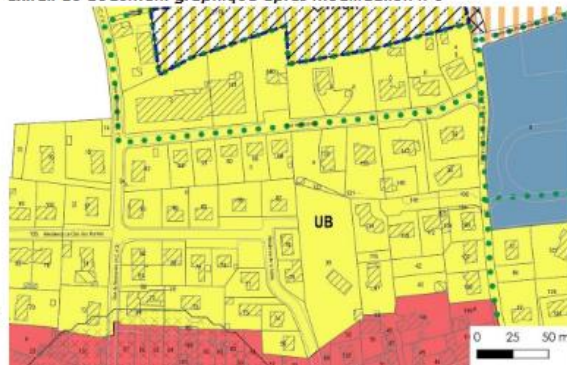


32. Commune de St Gervais en Belin : Modification d'un itinéraire de randonnée protégé. Dans l'agglomération un de ces itinéraires traverse une propriété privée générant une contrainte importante pour celle-ci. Aussi, la commune souhaite modifier le tracé pour le faire passer plus au nord le long d'une voie existante pour éviter la propriété sans remise en cause de sa continuité.

Extrait du document graphique avant modification n°3

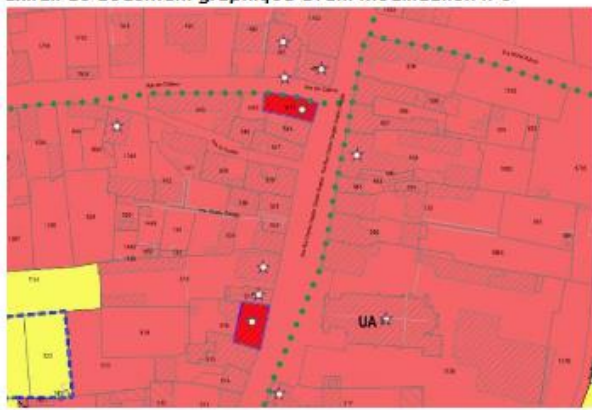


Extrait du document graphique après modification n°3



33. Commune de Marigné Laillé : Protection de la diversité commerciale. Identification et protection d'un nouveau bâtiment : un ancien restaurant dont les élus souhaitent conserver la destination au sein du bourg.

Extrait du document graphique avant modification n°3



Extrait du document graphique après modification n°3



34. Commune de Ecommoy : Complément apporté à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à urbanisation : Le tableau reprend ci-dessous, les échéances d'urbanisation prévues pour les zones concernées.

35. Commune de Laigné en Belin : idem

36. Commune de Marigné Laillé : idem

37. Commune de Moncé en Belin : idem

• Sur Ecommoy

Secteur à aménager	Terme prévisionnel		
	COURT (2019-2022)	MOYEN (2023-2026)	LONG (2027-2030)
ECO10 Zone 1AUzc		Activités commerciales et tertiaires	
ECO11 Zone 1AUzs	Stationnements (réalisé)		
ECO12 Zone du Cruchet		Activités logistiques, industrielles, artisanales ou bureaux	

• Sur Laigné en Belin

Secteur à aménager	Terme prévisionnel		
	COURT (2019-2022)	MOYEN (2023-2026)	LONG (2027-2030)
Dénomination			
LAI5 Zone 1AUzc		Activités commerciales	

• Sur Marigné-Laillé

Secteur à aménager	Terme prévisionnel		
	COURT (2019-2022)	MOYEN (2023-2026)	LONG (2027-2030)
Dénomination			
Zone 2AUzb			Activités économiques autour du bois

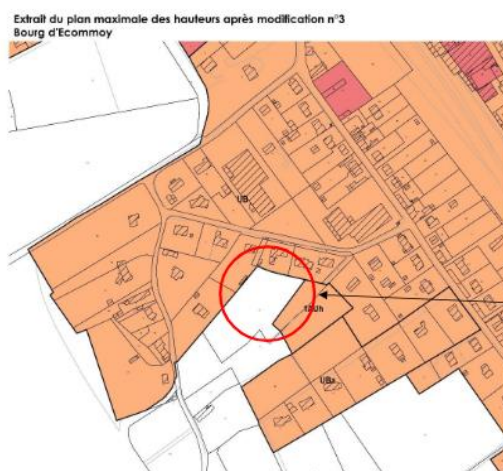
• Sur Moncé en Belin

Secteur à aménager	Terme prévisionnel		
	COURT (2019-2022)	MOYEN (2023-2026)	LONG (2027-2030)
Dénomination			
Zone 2AUz			Activités industrielles et artisanales

38. Toutes les communes : Modification de l'OAP thématique « Patrimoine » : Elle concerne les ouvertures de fenêtres en toiture et les panneaux photovoltaïques. Il est apporté les

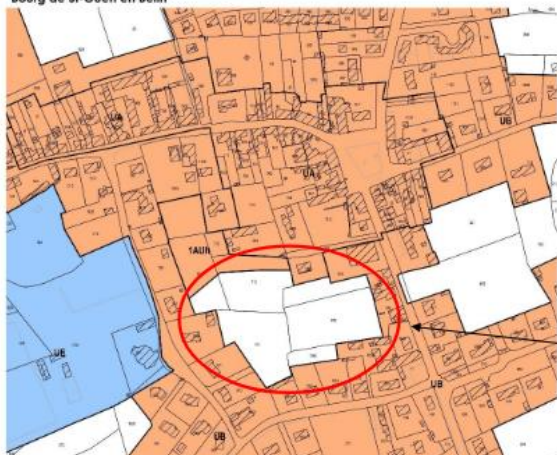
modifications suivantes : Suppression de la mention : 80 x 100 cm maximum pour les châssis de toit, ajout de la mention : il est fortement recommandé d'encastrer les panneaux photovoltaïques et solaires dans la toiture.

39. Toutes les communes : Les adaptations sont 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.
40. Communes de Ecommoy, St Ouen en Belin, Laigné en Belin, Teloché, Marigné Laillé : Suite aux modifications, il est adapté les 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. Teloché : 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.



Du fait de la présence d'une décharge, une portion de la zone 1AUh de la Pinelle est reclassée en zone naturelle N.
Le plan des hauteurs maximales ne concernant pas les zones naturelles, la portion déclassée est exclue de ce plan réglementaire.

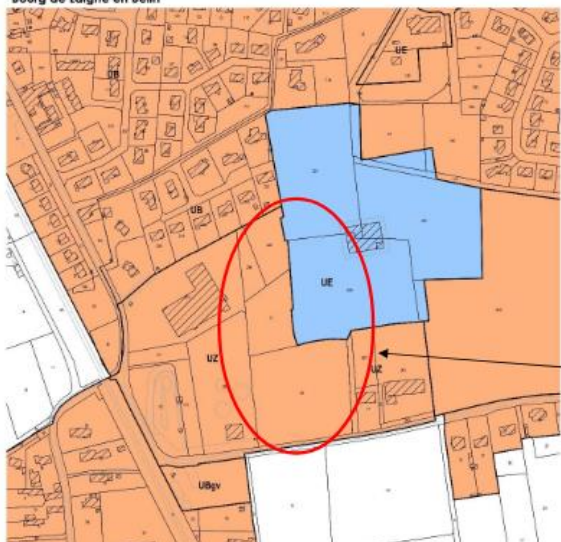
Extrait du plan maximale des hauteurs après modification n°3
Bourg de St-Ouen en Belin



Du fait de la présence d'une zone humide, une portion de la zone 1AUh du cœur de bourg est reclassée en zone naturelle N.

Le plan des hauteurs maximales ne concernant pas les zones naturelles, la portion déclassée est exclue de ce plan réglementaire.

Extrait du plan maximale des hauteurs après modification n°3
Bourg de Laigné en Belin

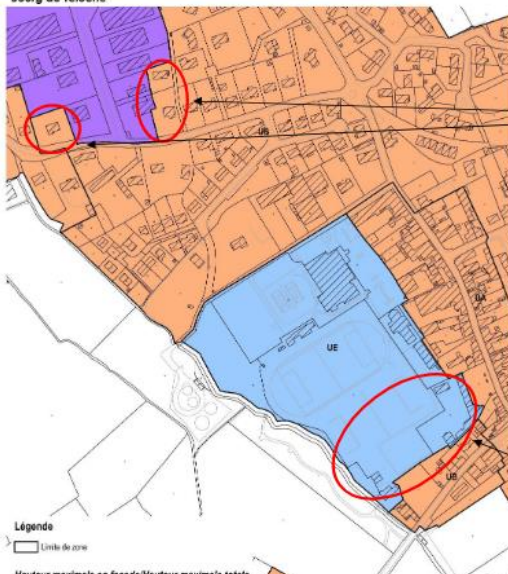


Une portion de la zone UE délimitée autour de la salle « La Belinoise » est désormais reclassée au sein de la zone UZ à vocation d'activités artisanales de l'Oisonnière.

Sur ces parcelles, il est décidé d'appliquer les règles de hauteur maximale d'ores et déjà en vigueur sur les parcelles voisines classées en zone UZ à savoir :

- 7 mètres de hauteur maximale en façade
- 10 mètres de hauteur maximale totale.

Extrait du plan maximale des hauteurs après modification n°3
Bourg de Teloché



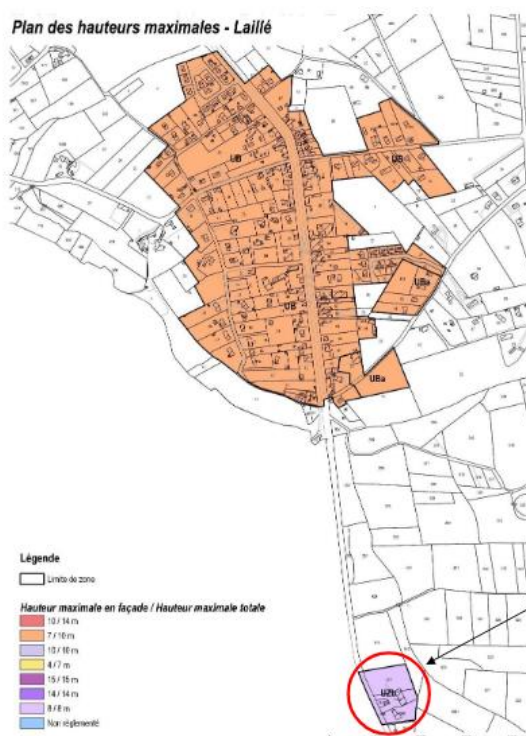
Plusieurs habitations initialement intégrées dans la zone UZ du Gué sont reclassées au sein de la zone UB à vocation principale d'habitat.

En conséquence, il est décidé d'appliquer sur ces habitations les règles de hauteur maximale par ailleurs applicables sur le reste de la zone UB à savoir :

- 7 mètres de hauteur maximale en façade
- 10 mètres de hauteur maximale totale.

Certaines parcelles classées en zone UA sont désormais intégrées dans la zone à vocation d'équipements publics UE.

Sur ces parcelles, il est décidé d'appliquer la même règle que celle par ailleurs applicable sur l'ensemble des zones UE délimitées dans le cadre du PLUi (absence de réglementation des hauteurs).



Le plan des hauteurs maximales de Laillé intègre désormais la zone UZb de l'Étre Bouilli, dont la représentation avait été omise dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Pour rappel, les hauteurs définies sur ce secteur sont :

- 8 mètres de hauteur maximale en façade
- 8 mètres de hauteur maximale totale.

41. 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 apparaître 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 %.

Tableau d'évolution des zones du PLUI

Zones	Surface (en ha) avant modification n°3	Surface (en ha) après modification n°3	Evolution (en ha)
UA	93,42	83,28	-10,14
UB/UBa	732,37	741,34	+8,97
UBgv	0,36	0,36	-
UBt	0,5	0,5	-
UE/UEt/UEc/UEz	76,81	75,83	-0,98
UZ/Uzm/UZc/UZi/UZb	176,64	178,51	+1,87
1AUh	36,16	34,42	-1,74
2AUh	9,21	9,21	-
1AUz/1AUzc/1AUzs	13,03	13,03	-
2AUz/2AUzb	4,69	4,69	-
TOTAL ZONES U/AU	1143,19	1141,17	-2,02
A	7932,16	7932,16	-
N	5824,98	5827	+2,02
Az/Az2/Nz	30,32	30,32	-
Aeq	9,78	9,78	-
At/Nt	5,63	5,63	-
Ngv1/Ngv2/Agv2	2,66	2,66	-
Nca	0,96	0,96	-
Net	3,6	3,6	-
Nhip	3,12	3,12	-
NL	10,6	10,6	-
TOTAL ZONES A/N	13823,81	13825,83	+2,02
TOTAL	14967	14967	-

42. 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, Teloché 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 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.

PDA

La proposition de périmètre délimité des abords (PDA) concerne 2 monuments sur la commune de Teloché.

La commune de Teloché est située au nord-est de la communauté de communes. Elle avait une vocation agricole et industrielle avec l'exploitation de fours à chaux jusqu'à la fin du 20^{ème} siècle avant de devenir une commune péri-urbaine du Mans avec un développement de constructions pavillonnaires depuis les années 80.

La commune fait le souhait que deux monuments, l'ancienne usine de préparation de chaux, domaine privé, inscrite en date du 24 juin 2019 et la chapelle Notre Dame de l'Épine appartenant à la commune en cours de protection aient un périmètre délimité des abords afin de ne pas ajouter de contraintes sur le tissu pavillonnaire en périphérie du bourg. Le four situé en dehors des zones à urbaniser est à 0.9 km du centre bourg et la chapelle est à 1.2 km du centre bourg.

Ancienne usine de préparation de la chaux
Inscrite en date du 24 juin 2019

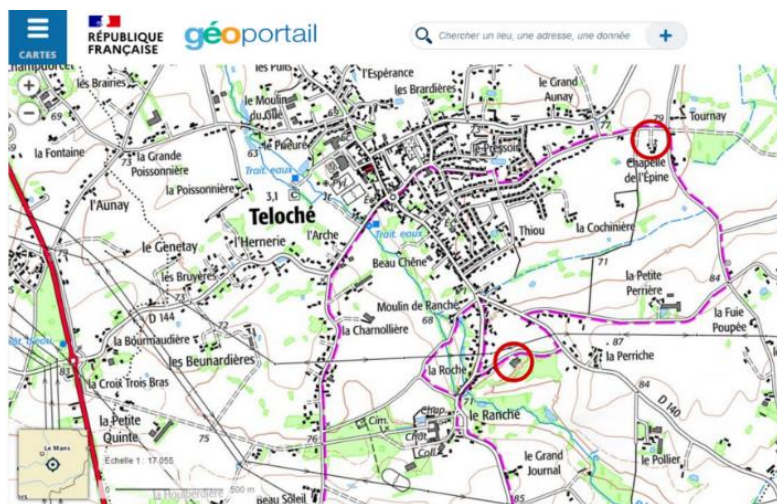


Chapelle Notre-Dame de l'Épine
En cours de protection



Historiquement, la commune de Teloché est implantée à l'est du cours d'eau le Rhonne dans une plaine agricole. Le bourg orienté nord sud s'étend le long du chemin allant du Mans à St Mars d'Outillé. Sur le cadastre napoléonien, la chapelle est présente sur le plan de 1813 à 1849. Le four à chaux n'est pas clairement indiqué mais un bâtiment au lieu-dit La Roche semble indiquer sa présence. Sur le cadastre de 1945, les bâtiments construite en 1891 sont représentés.

Sur la carte IGN, on remarque le peu de relief et l'expansion urbaine par des opérations pavillonnaires sur les voies à l'est du bourg. Sur la photo aérienne de 1950, le bourg est linéaire, la plaine présente un parcellaire en bandes étroites. Des haies sont implantées le long des cours d'eau. L'extraction de la roche calcaire est bien visible au sud des fours. La situation actuelle montre un développement urbain lié à la proximité de l'agglomération mancelle.

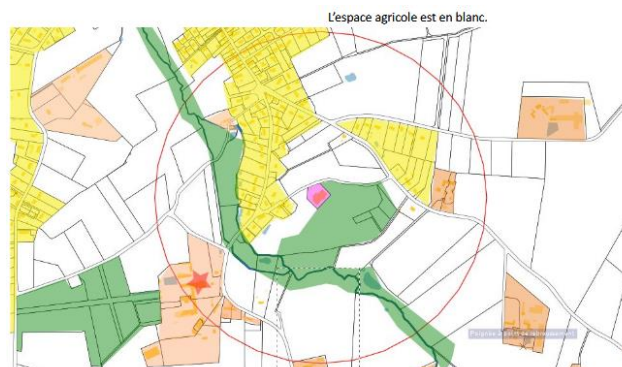


La perception de l'usine reste peu visible malgré la hauteur des fours. Les cônes de vue sont essentiellement rapprochés le long de la route menant au four et depuis les zones pavillonnaires au nord et à l'ouest. Au sud et à l'est, la zone boisée crée un écran masquant le four.

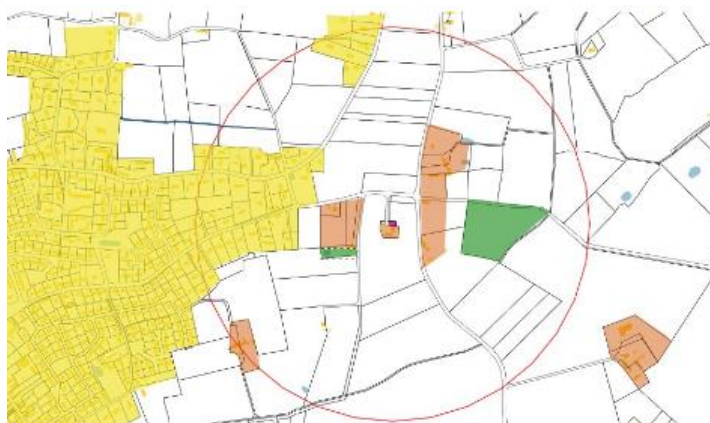
La perception de la chapelle de petite dimension est assez visible en raison du faible dénivelé de l'espace agricole. Elle est adossée à un ancien logis à la volumétrie conservée.

Les fours étant construits à l'écart du bourg, Le rayon de 500 m ne concerne pas le bourg ancien. Les zones pavillonnaires fortement étendues de la frange urbaine se situent à moins de 50m de l'édifice. La vallée est marquée par les arbres en bordure du cours d'eau et un bosquet à l'est des fours. Il est à

signaler la présence dans ce rayon, la présence du collège St Baptiste de la Salle avec un beau patrimoine bâti et de belles allées.



La chapelle est située dans un hameau à l'écart du bourg. Le rayon de 500m ne concerne pas le bourg ancien. Les zones pavillonnaires fortement étendues à l'est du bourg se situent à moins de 200 m de la chapelle. La vaste plaine ouvre de large vues sur la chapelle. Quelques haies et arbres isolés ponctuent le paysage au sud et à l'est. Le logis appuyé à la chapelle présente un intérêt patrimonial.



La proposition de PDA exclue la frange urbaine pavillonnaire pour se concentrer sur les secteurs agricoles et naturels entourant les édifices. Les écarts (collège, logis) sont intégrés au PDA ainsi que les espaces agricoles reliant les deux monuments. Le rayon de 500m correspondait à une superficie de 164 ha environ, le nouveau périmètre correspond à environ 162 ha réduisant celui-ci de 2 ha.



Etude environnementale

Auto évaluation dans le cadre de de la procédure d'examen au cas par cas.

Analyse des incidences des adaptations au PLUI sur :

Les milieux naturels et la biodiversité :

- L'incidence est positive pour le reclassement en zone N du fait de la présence d'une zone humide d'une surface prévue urbanisée à St Ouen en Belin ainsi que l'OAP STO 2 modifiée en découlant, pour la modification de l'OAP ECO 1 à Ecommoy intégrant dans son périmètre des surfaces déjà urbanisées en UA, pour la modification de l'OAP ECO 5 à Ecommoy réduisant la zone à urbaniser au profit de la zone naturelle.
- L'incidence est faible pour l'emplacement réservé n° 10 à Laigné en Belin sur une parcelle sans enjeu, pour l'emplacement n° 11 à Laigné en Belin concernant la création d'un bassin tampon d'eaux pluviales sur une parcelle de prairie, pour l'emplacement réservé n° 8 à Marigné Laillé concernant la création d'une liaison douce en zone N, pour les emplacements réservés n° 16, 19, 22 à Teloché concernant la création de liaisons douces sur des parcelles de maïs, jardins ou prairie.
- Les incidences sont nulles pour toutes les autres modifications.
- Par ailleurs les différents secteurs concernés sont à l'écart des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés sur le territoire dans le cadre des trames verte et bleue sans remise en cause des continuités écologiques.

La consommation d'espaces agricoles, forestiers et naturels :

- L'incidence est positive pour la réduction de l'emprise de la zone AUh due à la présence de zone humide au profit de la zone N (+ 1.5ha) et sur l'OAP en découlant à St Ouen en Belin, pour les modifications de l'OAP ECO 1 intégrant des espaces déjà urbanisés et de l'OAP ECO 5 à Ecommoy réduisant l'emprise AUh au profit d'une zone N (+ 0.3 ha).
- L'incidence est faible sur l'emplacement n° 10 sur une parcelle en cœur de bourg et l'emplacement n° 11 à Laigné en Belin pour la création d'un bassin tampon EP qui accroît la consommation d'ENAF de 6050 m², pour l'emplacement réservé n° 8 de 3 m largeur à Marigné Laillé pour une liaison douce en terrain naturel le long du ruisseau de l'Aulne sans incidence notable sur la consommation d'ENAF, sur les 3 emplacements réservés à Teloché pour des liaisons douces sans incidence notable sur la consommation d'ENAF.
- L'incidence est nulle pour toutes les autres adaptations.
- Au global, la modification n° 3 du PLUI va permettre d'accroître de 1.3 ha les surfaces naturelles agricoles et forestières avec des incidences positives.

Les zones humides :

- L'incidence est positive pour la préservation de la zone humide reclassée en N et l'OAP réduisant la zone constructible en découlant à ST Ouen en Belin. L'incidence est nulle pour toutes les autres adaptations.

L'eau potable :

- Les incidences potentielles sont liées à un accroissement du nombre de constructions qui est de 24 logements dans le cadre de cette modification. Les nouveaux logements programmés sont de 25 logements à Ecommoy, 17 à Moncé en Belin et 5 à St Gervais en Belin. L'alimentation en eau potable est assurée par le SIDREM (SMAEP de la région mancelle) par

des ressources diversifiées : forages des Landes du Rhonne à Ecommoy destiné au renforcement et à la sécurisation, forages des Grandes Brosses à St Mars D'Outillé, l'usine des eaux de l'Epau à Yvré l'Evêque. La procédure de modification n'a pas d'incidences prévisibles significatives sur l'eau potable.

La gestion des eaux pluviales :

Les incidences sont liées à un accroissement des zones imperméabilisées.

- L'incidence est positive pour la réduction de la zone AUh de St Ouen en Belin, pour les OAP ECO1 d'extension sur des terrains urbanisés et ECO 5 d'Ecommoy contribuant à réduire l'emprise de la zone constructible, pour l'emplacement réservé n° 10 sur des espaces urbanisés et n° 11 à Laigné en Belin destiné à un bassin tampon limitant les ruissellements.
- L'incidence est faible pour la modification de zones UE prévues destinées pour des activités artisanales pouvant induire des espaces imperméabilisés plus importants à Laigné en Belin en rappelant que le règlement impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle réduisant les impacts, pour la modification d'espaces verts en zone constructibles augmentant les surfaces imperméabilisées à Moncé en Belin en rappelant que la préservation de l'espace boisé de l'OAP MON 6 réduira les effets et que la zone UB impose au maximum un traitement des EP à la parcelle, pour l'emplacement réservé n° 8 à Marigné Laillé pour création avec des matériaux perméables limitant les effets négatifs, pour les emplacements réservés 11, 12, 13 à St Biez en Belin sur des espaces urbanisés. L'incidence est nulle pour les autres adaptations.
- Au global les modifications et les règles en vigueur n'ont pas d'incidences majeures sur la gestion des eaux pluviales.

L'assainissement :

Les incidences sont liées à l'accroissement du nombre de constructions raccordées dans le cadre de cette modification.

- 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.
- La création de 17 logements à Moncé en Belin raccordés à la station de la commune de type boues activées à aération prolongée d'une capacité nominale de 3200 EH. Fin 2022, la charge maximale était de 1646 EH soit 51% de la capacité nominale. L'installation peut donc supporter ces effluents complémentaires.
- La création de 5 logements à St Gervais en Belin raccordés à la station desservant Laigné / St Gervais d'une capacité de 3000 EH avec fin 2022, une charge de 1920EH soit 64% de sa capacité. Cette station présentait une non-conformité au niveau de la mesure de trop plein en tête de station pour les équipements d'autosurveillance. Cette non-conformité a été levée en 2024. Et des travaux de réhabilitation de réseaux limitant l'arrivée d'eaux claires ont été réalisés. Au vu du nombre faible de nouvelles constructions, la station est en mesure d'absorber ces apports supplémentaires.

- 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.

Le paysage et le patrimoine bâti :

Les incidences sont liées à une modification du paysage urbain ou rural du fait de la création de constructions ou à la destruction de ou l'altération d'éléments d'intérêt patrimonial ou archéologique.

- Les incidences sont positives pour la protection d'un patrimoine bâti à Maigné Laillé.
- Les incidences sont faibles pour les modifications de zonage urbains de Laigné en Belin, en zones cœur de bourg, UB, UE vers UZ, à Moncé en Belin avec la disparition d'espace vert, pour les créations ou modifications d'OAP à Moncé en Belin, pour la création d'espaces réservés à St Biez en Belin dans des espaces urbanisés ou pour accès routier.
- Les incidences sont nulles sur toutes les autres modifications.
- Aucun périmètre de protection d'un monument ou site n'est impacté. Les incidences sur le patrimoine sont nulles.

Les sols pollués et les déchets :

Les secteurs concernés par ce projet sont à l'écart de tout site pollué.

- L'OAP ECO 1 à Ecommoy intègre un ancien site d'activité correspondant à une ancienne station-service (Site SSP4009129) aujourd'hui disparue avec de nouvelles habitations réalisées sur site.
- L'OAP ECO 5 à Ecommoy réduit une zone AUh de la Pinelle du fait de la présence d'une ancienne décharge incompatible avec un quartier d'habitat.
- Concernant les déchets la création de nouvelles habitations va induire des déchets supplémentaires qui entreront dans le cadre de la gestion des déchets de la compétence de la Communauté de communes.
- La procédure n'a pas d'incidence notable sur les sites pollués et les déchets.

Les risques et nuisances :

Ces incidences sont liées aux risques et nuisances qui pourraient naître des aménagements envisagés ou de l'accroissement du potentiel de risques et nuisances créés par ce projet.

Sur le territoire le risque sismique est faible, le risque retrait-gonflement des argiles est de faible à fort suivant les secteurs et le risque radon est faible.

- Les incidences sont nulles pour toutes les adaptations objet de la modification n° 3.

L'air, l'énergie et le climat :

La communauté de communes est concernée par le volet climat du SRADDET Pays de la Loire et par les orientations du PCAET Pays du Mans.

- Le territoire n'est pas impacté par la pollution atmosphérique de l'agglomération mancelle au regard des vents dominants depuis le sud-ouest.
- Les adaptations portent sur les réductions de zonage AUh1, les modifications de zonage urbains, la modification ou créations d'OAP qui accroissent le nombre de logements mais qui ne sont pas susceptibles de générer une dégradation de la qualité de l'air. La création de liaisons douces permet un usage plus modéré de l'automobile. Au global, le projet n'a pas d'incidence notable sur l'air l'énergie et le climat.

Le site Natura 2000 :

Le territoire intercepte 2 zones Natura 2000 :

- La Zone Spéciale de Conservation « Vallée du Narais , forêt de Bercé et ruisseau de Dinan ».
- La Zone Spéciale de Conservation « Châtaigneraies à *Osmoderma eremita* au sud du Mans »
- Une seule adaptation de la modification n° 3 affecte la 2ème zone Natura 2000 : La protection du lavoir de la Chauffière à Marigné Laillé. Elle n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives sur les ZSC.
- Les autres adaptations affectant des espaces intra-urbains non favorables à la présence d'habitats ou d'espèces d'intérêt communautaire, sur des secteurs éloignés des sites Natura 2000 avec les protections maintenues sur les haies, boisements et arbres isolés n'ont pas d'incidence directe ou indirecte sur ces sites.

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, considérant les caractéristique du projet de modification n° 3 du PLUI de La Communauté de communes l'Orée de Bercé – Bélinois et après avoir exposé les caractéristiques des zones impactées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine 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.**

Conformément à l'article R 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes rendra un avis en ce sens.

Dossier d'enquête : Contenu

Le dossier est constitué des pièces suivantes :

Modification n° 3 du PLUI : Notice de et exposé des motifs : format A4 paysage 104 pages.

- Sommaire.
- Préambule : Historique, évolutions envisagées, nature et déroulement de la procédure.
- Adaptations apportées au PLUI et exposé des motifs : Déclassement zone constructible St Ouen en Belin, Modifications de zonages urbains, Créations ou modifications d'orientations d'aménagements et de programmations (OAP), Suppression d'emplacements réservés, création ou modifications d'emplacements réservés, protection d'un élément patrimonial bâti, modification d'un itinéraire de randonnée protégé, protection de la diversité commerciale,

complément apporté à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation,, modification de l'OAP thématique « patrimoine », modifications apportées au règlement écrit, adaptations des plans des hauteurs maximales, tableau d'évolution du PLUi, évolution de la programmation en matière d'habitat suit à modification n° 3.

Proposition de périmètre délimité des abords PDA de deux monuments commune de Teloché : format A4 paysage 23 pages.

- Cadre juridique.
- Rappel contexte juridique 1 et 2.
- Méthodologie et philosophie ayant gouverné la délimitation.
- Présentation générale de la commune 1 et 2.
- Présentation générale de monuments : Ancienne usine de préparation de chaux et la chapelle. Notre dame de l'Epine.
- Présentation cartographique 1 et 2.
- Analyse du développement urbain.
- Analyse perception usine et chapelle.
- Les enjeux du territoire usine et chapelle.
- Proposition PDA.
- Périmètre retenu du PDA.
- Arrêtés de protection et plans usine et chapelle de la DRAC.
- Délibération conseil municipal Teloché du 12 avril 2023 : Validation du projet de périmètre délimité des abords de l'ancienne usine four à chaux et de la chapelle de l'Epine.
- Délibération conseil communautaire n° 20230530-07 du 30 mai 2023 : Avis favorable sur la proposition de périmètre aux abords des monuments de Teloché formulé par l'architecte des bâtiments de France.

Auto-évaluation dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas : Format A4 paysage 36 pages.

- Sommaire.
- Préambule : Rappel de l'objet de la modification, carte de localisation des secteurs objet de la modification.
- Auto évaluation.
- Conclusion générale.

Avis conforme de la MRAE PDL- 000391/KK AC PLU du 20 février 2025 : format A4 5 pages.

Avis PPA

- Préfet de Région , Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Sarthe du 4 avril 2024 : 1 page.
- CNPF Bretagne Pays de la Loire du 27 mars 2025 : 1 page.
- Mairie de Moncé en Belin du 17 mars 2025 : 1 page.
- Mairie de St Ouen en Belin du 26 mars 2025 : 1 page.
- Mairie de Teloché du 3 avril 2025 : 1 page.
- Direction départementale des territoires Service urbanisme, aménagement et affaires juridiques en date du 30 avril 2025 : 2 pages.
- SNCF Immobilier Direction territoriale centre -ouest, pôle grands projets et valorisation immobilière : 27 pages.
- Chambre d'agriculture de la Sarthe : 1 page.
- Mairie de Laigné st Gervais en Belin : 1 page.
- Conseil Départemental de la Sarthe du 16 mai 2025 : 2 pages.
- Mairie de St Biez en Belin du 22 mai 2025 : 1 page.

- Arrêté du 28/11/2024 de la communauté de communes de l'Orée de Bercé- Bélois n° 2024-581 : 2 pages.
- Délibération du Conseil communautaire en date 18 mars 2025 n° 202501318-03 : 3 pages.

Synthèse avis des Personnes Publiques Associées

Préfet de la région Pays de la Loire

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Sarthe

UDAP 72 19 Bd Paixhans 72000 Le Mans

Madame Anne Chevillon, Architecte des bâtiments de France

En date du 4 avril 2005, l'avis est favorable avec l'observation suivante :

La modification de l'OAP ECO 1 à Ecommoy présente une certaine sensibilité sur le plan paysager et patrimonial car cette extension de l'OAP jusqu'à la route du Mans, afin de favoriser le renouvellement urbain de ce secteur, avec des densités plus fortes, est 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.

CNPF Bretagne Pays de la Loire

36 avenue de la Bouvardière

44800 Saint Herblain

Monsieur Arnaud Guyon, Directeur

En date du 27 mars 2025

Sauf erreur de notre part, ce projet n'a aucune incidence sur des surfaces occupées par des propriétés forestières privées, donc celui-ci n'appelle pas de remarque de la part de notre établissement.

Mairie de Moncé en Belin

56 rue Jean Fouassier 72230 Moncé en Belin

Madame Emilie Chevalier urbanisme, élections et logements

En date du 17 mars 2025, la commune de Moncé en Belin est d'accord avec la modification n° 3 du PLUI car elle correspond à notre demande. De ce fait nous n'avons pas d'observations à apporter.

Mairie de St Ouen en Belin

Madame Sandrine Marchand

Suite à réception du projet de modification n° 3 du PLUI, Mme le Maire n'a pas de remarque à formuler.

Mairie de Teloché

15 rue du 8 mai 72220 Teloché

Monsieur Ludovic Benoit maire adjoint à l'urbanisme.

Dans le cadre de la consultation concernant le projet de modification n° 3 du PLUI , je vous prie de trouver ci-dessous mes observations :

Suite à l'approbation de la révision allégée n° 2 modifiant la délimitation du zonage UZ de la zone du Petit Raidit, sur la commune, je vous remercie de prendre en compte la modification du plan des hauteurs maximales sur cette même zone.

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

Place Aristide Briand 72041 Le mans cedex 9

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.

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. 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.

Cet avis doit être joint au dossier d'enquête.

SNCF Immobilier Direction territoriale centre -ouest, pôle grands projets et valorisation immobilière 9 rue Nina Simone 44041 Nantes Cedex 01.

Synthèse avis

Les contraintes ferroviaires : La communauté de communes est traversée par la ligne 561 000 Tours Le Mans. Le domaine public ferroviaire est protégé par le CG3P, le code civil, la servitude T1 codifiée par l'ordonnance du 28 octobre 2010 du code des transports (articles L 2231-6 à 9 modifiés par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021).

Servitudes d'utilité publique relatives à la protection du domaine public ferroviaire : L'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application n° 1772-2021 du 22 décembre 2021 modifient le régime du domaine public ferroviaire. De nouvelles règles sont entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2022 qui précisent les règles applicables à proximité du domaine public notamment pour la végétation, les constructions, installations et terrassements. Ces servitudes doivent figurer en annexe des documents d'urbanisme ainsi que la liste des servitudes publiques.

Sont ensuite fixées les règles concernant les passages à niveau.

Les besoins pour l'exploitation ferroviaire :

- Cohérence avec le règlement de zonage du PLU : il est demandé de maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé dans le respect des directives nationales.
- Maitrise de la végétation : les articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux espaces boisés classés peuvent être incompatibles avec la servitude T1. Aussi, il est nécessaire de s'assurer que les périmètres et prescriptions soient obligatoirement compatibles avec la servitude T1. Ainsi le classement EBC n'est pas adapté aux contraintes de maintenance et de régénération du réseau ferré. Il viendrait à les retirer obligatoirement des parcelles propriété de SNCF. Les zones naturelles peuvent également contraindre dans la maitrise de la végétation.

Les besoins pour les projets ferroviaires :

- Les révisions des PLU ne doit pas remettre en cause les dispositions des projets ferroviaires.
- Si réseau ferré est identifié comme bénéficiaire d'emplacements réservés , le nom du bénéficiaire doit être SNCF.
- SNCF souhaite inscrire les emplacements réservés suivants : Les PIG, le périmètre de considération, les MEGDU.

La valorisation des actifs :

- Intégration des emprises ferroviaires dans les zonages avoisinants : Il est important d'intégrer les emprises ferroviaires du territoire et participer à la mixité du milieu urbain, dans un zonage cohérent avec l'environnement, le PADD. Il serait intéressant d'avoir une cohérence de règlement sur le périmètre intercommunal traversé par la même ligne. La circulaire du 5 octobre 2004 confirme que les dispositions du code de l'urbanisme n'imposent pas un traitement différencié des emprise ferroviaires, leur protection étant assurée par leur appartenance au domaine public ferroviaire. Il est opportun d'effacer les périmètres « secteur affecté au domaine public ferroviaire ».
- Les projets de valorisation des actifs : En sa qualité de propriétaire foncier , SNCF souhaite participer aux politiques de renouvellement urbain et de mobilisation du foncier public pour la création de logements sociaux soutenues par l'état et SNCF. Une charte d'engagement pour la création de logements a été signée le 28 mai 2021 entre l'état et SNCF. Il est nécessaire d'envisager l'évolution des documents d'urbanisme en ce sens.

Consultation de SNCF

- La consultation dans le cadre de la procédure : Conformément à l'article L 131-16 du code de l'urbanisme, SNCF demande à être consulté pour avis.
- La consultation dans le cadre du permis de construire : Il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire et ou lotissements jouxtant la plateforme ferroviaire. Cette demande est fondée sur l'article R 11-2et 3 du code de l'urbanisme qui interdit les constructions pouvant causer danger pour la sécurité publique et sur l'article L 2231-5 du code des transports qui prévoit une servitude interdisant les constructions à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer. Aussi, il convient d'adresser les dossiers de travaux en rapport avec l'urbanisme à SNCF immobilier à l'adresse mail : tr.dito.patrimoine@sncf.fr.
- Il conviendra de préciser à toute personne s'établissant à proximité du domaine qu'elle supportera les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

SNCF remercie par avance pour la bonne prise en compte de ses retours et de tenir informé et l'associer au déroulement de la procédure.

Il est joint au présent avis en annexe les textes relatifs aux servitude de type 1 (19 pages).

Chambre d'agriculture de la Sarthe 15 rue Jean Gremillon 72013 le Mans cedex 2.

La chambre d'agriculture prend acte des évolutions du PLUI qui concernent surtout les enveloppes urbaines et constate avec satisfaction que 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.).

Il est émis un avis favorable à la modification n° 3 du PLUI.

Mairie de Laigné st Gervais en Belin 4 place de la Chanterie 72220 Laigné en Belin

La commune formule les remarques suivantes :

- La parcelle cadastrée quartier Laigné en Belin section AK n° 44 actuellement en zone UZ doit être classée en zone UB pour la réalisation de la future médiathèque et de logements dans les étages.
- Les parcelles cadastrées quartier Laigné en Belin section AK n° 54 et 55 actuellement en zone UE doivent être classées en zone UZ.

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

Le projet portant sur l'évolution des règlements graphiques et écrit du PLUI ainsi que sur des ajustements apportés aux OAP visent principalement à corriger des erreurs.

Cependant plusieurs points appellent l'attention :

- 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.
- OAP ECO1 Ecommoy : Bien que le zonage soit inchangé, l'extension du périmètre de l'OAP en bordure de la RD 338 est envisagé 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.

Mairie de St Biez en Belin Place de l'Eglise 72220 St Biez en Belin

Après examen, le projet n'appelle aucune observation particulière.

Délibérations

Arrêté du 28/11/2024 de la communauté de communes de l'Orée de Bercé- Béloinois n° 2024-581.

Engagement d'une procédure de modification n° 3 avec enquête publique du PLUI de l'Orée de Bercé-Béloinois.

Délibération du Conseil communautaire en date 18 mars 2025 n° 202501318-03

Délibération relative à la poursuite de la procédure de modification n° 3 du PLUI intercommunal sans évaluation environnementale préalable.

Délibération conseil municipal Teloché en date du 12 avril 2023 :

Validation du projet de périmètre délimité des abords de l'ancienne usine four à chaux et de la chapelle de l'Epine.

Délibération conseil communautaire n° 20230530-07 en date du 30 mai 2023 :

Avis favorable sur la proposition de périmètre aux abords des monuments de Teloché formulé par l'architecte des bâtiments de France.

Commentaire et analyse du commissaire enquêteur sur la présentation du projet et de l'enquête

Le cadre général du projet, le cadre juridique et l'objet de l'enquête sont bien appréhendés.

Le dossier d'enquête est structuré et développe bien les procédures qui sont :

La modification n°3 du PLUI et le PDA de Teloché sous forme de 2 sous dossiers différents.

DOSSIER PLUI

Le document notice de présentation et exposé des motifs développe :

- **L'historique, les évolutions envisagées, la nature et le déroulement de la procédure.**
- **La présentation du projet : 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.**

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

Ce non recours à évaluation environnementale permet de réduire la durée de l'enquête à 15 jours.

Arrêtés et délibérations

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

Les avis PPA

- **Les avis des Personnes Publiques associées 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.**

Le dossier présenté sous formes de fascicules indépendants en format A4 paysage permettent une approche assez facile au public non averti. Les formats des plans intégrés au dossier précisant les modifications apportées sont assez clairs pour la plupart. L'extension de l'OAP ECO 1 aurait mérité une approche plus précise notamment pour les accès.

Analyse des modifications : Nous avons :

- **Une réduction de 2 zones urbanisées après inventaire zone humide et zone polluée.**

- 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, construction existante conservée (ECO5, STO2,MAR1) et 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 conservation 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.

DOSSIER PDA TELOCHE

Composé d'un seul fascicule format A4 paysage de 22 pages, il définit :

- Le cadre juridique du projet.
- La méthodologie ayant gouverné la procédure.
- La présentation de la commune, des monuments objets du PDA, l'analyse du développement urbain, la perception des monuments et les enjeux du territoire.
- La proposition du PDA découlant de ces études.

Le tout est accompagné des cartographies, cônes de vues, nécessaires à la bonne compréhension des éléments annoncés.

Les arrêtés de protection des deux monuments sont joints au dossier.

Cette présentation permet une approche facile au public.

Il est à préciser que la chapelle Notre Dame de l'Epine adossée à une propriété privée appartient à la commune de Teloché avec un terrain environnant et que le site du Four à Chaux est privé à usage professionnel (événementiel, restauration, spectacles) du propriétaire.

Analyse du PDA

Le développement urbain est caractérisé par un étalement pavillonnaire le long des voies d'accès au bourg à moins de 50m du four à chaux et 200m de la chapelle. L'analyse de la perception des monuments dans leur environnement immédiat et éloigné, des enjeux du territoire ont permis une proposition de PDA excluant les zones pavillonnaires et se concentrant

sur les zones agricoles et naturelles entourant les édifices. La partie boisée, le collège et la plaine agricole située entre les 2 monuments y sont intégrés.

2 : ORGANISATION DE L'ENQUETE

Désignation du commissaire enquêteur

Vu enregistré le 10/03/2025 la lettre adressée à Monsieur le Président du tribunal Administratif de Nantes par Madame la Président de la communauté de communes de l'Orée de Bercé- Bélois demandant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n° 3 du PLUI de la communauté de communes de l'Orée de Bercé-Bélois. Cette enquête est souhaitée réalisée en mai 2025.

Par décision n° E25000050/72 du 12/03/2025 de Madame la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes, j'ai été désigné pour assurer cette enquête publique.

J'ai transmis au tribunal administratif, mon attestation sur l'honneur déclarant ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

Un 2^{ème} projet étant intégré à cette enquête, le PDA :

Vu enregistré le 14/03/2025 la lettre adressée à Monsieur le Président du tribunal Administratif de Nantes par Madame la Président de la communauté de communes de l'Orée de Bercé- Bélois demandant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n° 3 du PLUI de la communauté de communes de l'Orée de Bercé-Bélois et le projet de périmètre délimité des abords de 2 monuments historiques commune de Teloché.

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 avec l'intitulé modifié.

Arrêté d'ouverture d'enquête et publicité d'enquête

ARRÊTÉ DE LA PRÉSIDENTE N° 2025-136

Prescription de l'enquête publique relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois et au projet de Périmètre Délimité des Abords autour des monuments historiques de la commune de Teloché

La Présidente de la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 30 janvier 2024 fixant délégation à la Présidente,

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.153-41,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2224-10,

Vu le code du patrimoine et notamment son article L.621-31,

Vu le code de l'environnement en ses articles L. 123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 régissant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

Vu la délibération du 9 janvier 2020 du Conseil communautaire approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Vu l'arrêté n°2024-581 du 28 novembre 2024 de la Présidente de la Communauté de communes prescrivant la modification n°3 du PLUi,

Vu la notification du projet de modification n°3 du PLUi aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme et aux maires des 7 communes membres,

Vu la délibération du 30 mai 2023 du conseil communautaire rendant un avis favorable au projet de périmètre délimité des abords autour des monuments historiques de Teloché, prise après avis favorable du conseil municipal de Teloché rendu par délibération en date du 12 avril 2023,

Vu la décision du 21 mars 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, désignant le commissaire-enquêteur chargé de conduire l'enquête publique unique relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Orée de Bercé-Belinois et au projet de périmètre délimité des abords autour des monuments historiques de Teloché,

Vu l'ensemble des pièces constituant le dossier soumis à enquête publique, à savoir notamment le projet de modification n°3 du PLUi et le projet de périmètre délimité des abords autour des monuments historiques de Teloché, les avis éventuellement reçus sur ces projets et les autres éléments mentionnés à l'article R.123-8 du code de l'environnement,

Considérant que la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois est compétente pour l'organisation de l'enquête publique unique relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Orée de Bercé-Belinois et au projet de périmètre délimité des abords autour des monuments historiques de Teloché

ARRÊTÉ

Article 1 – Objet de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique unique portant sur :

- Le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, qui a pour objet de :
 - de supprimer, modifier ou créer plusieurs emplacements réservés,
 - de protéger un nouvel élément patrimonial bâti,
 - de permettre la protection d'un nouveau commerce dans le cadre du dispositif de protection de la diversité commerciale,
 - de modifier certains itinéraires de randonnée protégés,
 - de procéder à certaines modifications de zonages urbains,
 - de réduire une zone constructible à urbaniser pour tenir compte de la présence de zones humides,
 - de modifier certains principes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Patrimoine » mais également de créer ou modifier certaines OAP de secteurs,
 - de compléter l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation,
 - d'apporter diverses modifications au règlement écrit,
 - d'adapter le plan des hauteurs maximales pour tenir compte des évolutions de zonage réalisés dans le cadre de la modification n°3.
- Le projet de périmètre délimité des abords autour des monuments historiques de Teloché, qui doit permettre d'adapter le périmètre de 500 mètres actuellement applicable autour des monuments historiques présents sur le territoire de Teloché (ancienne usine de préparation de la chaux et chapelle Notre-Dame de l'Épine) par un périmètre plus adapté aux enjeux urbains, paysagers et patrimoniaux

Cette enquête publique se déroulera pendant une durée de 3 semaines consécutives, du mardi 13 mai 2025 à 9h00 au mardi 03 juin 2025 inclus à 16h30.

Les coordonnées des maîtres d'ouvrage ou des personnes responsables des éléments des plans et projets soumis à enquête publique sont :

- **Pour le projet de modification n°3 du PLUi :**
Communauté de Communes de l'Orée de Bercé-Belinois
Hôtel communautaire
1 rue Sainte-Anne
72220 ÉCOMMOY
02 43 47 02 20

- **Pour le projet de périmètre délimité des abords autour des monuments historiques de Teloché**
Préfecture de région des Pays de la Loire
Direction Régionale des Affaires Culturelles
Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Sarthe
19 boulevard Paixhans
72000 LE MANS
02 72 16 42 50

Article 2 – Organisation de l'enquête – demandes d'informations par le public

L'autorité responsable de l'enquête publique est la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé-Belinois, représentée par sa Présidente.

Le siège de l'enquête publique est situé à l'adresse suivante :

Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois
 Hôtel communautaire
 1 Rue Sainte-Anne
 72220 ÉCOMMOY
 02 43 47 02 20

Les informations relatives à l'organisation de l'enquête publique et aux projets soumis à enquête publique peuvent être demandées auprès de la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois par mail (pluiobb@belinois.fr) ou à l'adresse postale indiquée ci-dessus.

Article 3 – Informations environnementales

Par délibération en date du 20 mars 2025, prise après avis favorable (N°MRAe PDL – 000391/KK AC PLU) en date du 20 février 2025 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale, le Conseil communautaire a décidé de ne pas soumettre le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal à évaluation environnementale.

Cette délibération est jointe au dossier d'enquête publique, ainsi que l'auto-évaluation des incidences de cette modification n°3 sur l'environnement.

Les notices de présentation de chaque dossier présentent les informations environnementales des projets et sont disponibles à la consultation dès le début de l'enquête publique.

Article 4 – Désignation du commissaire-enquêteur

Afin de conduire l'enquête publique unique, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a, par décision n° E25000050/72 en date du 21 mars 2025, désigné en qualité de commissaire-enquêteur, Monsieur Claude BARBÉ, responsable projets immobiliers secteur bancaire.

Article 5 – Publicité de l'enquête publique unique

La publicité de l'enquête publique répondant aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'environnement sera réalisée dans les formes suivantes :

- Parution d'un avis d'information du public en caractères apparents dans les annonces légales de deux journaux locaux diffusés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête. Cet avis sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, affichage de ce même avis, répondant aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 :

- Au siège de la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois (Hôtel communautaire d'Écommoy),
- Dans chacune des mairies de la Communauté de Communes : Écommoy, Laigné-Saint-Gervais, Marigné-Laillé, Moncé-en-Belin, Saint-Biez-en-Belin, Saint-Ouen-en-Belin et Teloché
- L'autorité compétente, pour ouvrir et organiser l'enquête, désigne le ou les autres lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé,
- Publication de cet avis, pendant la même durée, sur le site internet de la Communauté de communes : <https://www.cc-berce-belinois.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/>

Une copie des avis publiés dans la presse sera intégrée au dossier soumis à l'enquête publique avant l'ouverture de l'enquête, pour ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Ces mesures de publicité réglementaires prévues par le code de l'environnement seront complétées par des affichages complémentaires et par divers procédés d'information et de communication mis en œuvre par la Communauté de Communes.

Article 6 – Formes et supports de l'enquête publique – accès au dossier

6.1 Le dossier d'enquête publique unique comprenant les deux sous-dossiers (le projet de modification n°3 du PLUi et le projet de périmètre délimité des abords autour des monuments historiques de Teloché) sera accessible en format numérique et consultable en ligne, pendant toute la durée de l'enquête publique, sur le site internet à l'adresse suivante : <https://www.cc-berce-belinois.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/>

Le dossier pourra être consulté 7j/7 et 24h/24, dès le début de l'enquête publique et jusqu'au dernier jour de celle-ci, soit le mardi 03 juin 2025.

Un poste informatique sera tenu à disposition du public en accès libre à la Communauté de Communes aux jours et heures habituels d'ouverture, permettant au public de consulter le dossier.

6.2 Le dossier d'enquête publique unique sur support papier pourra également être consulté par le public pendant la durée de l'enquête au siège de la Communauté de Communes et dans chacune des mairies des 7 communes membres, aux jours et heures habituels d'ouverture au public de ces établissements, consultables sur chaque site internet.

A titre d'information,

Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois	Du lundi au vendredi : 9h00 - 12h30 et 14h00 - 17h00 (fermeture le jeudi après-midi)
Écommoy	Du lundi au vendredi : 8h30 - 12h00 et 13h30 - 17h30.
Laigné-Saint-Gervais	Lundi, jeudi et vendredi : 9h00 - 12h00 et 15h00 - 17h30 Mardi et mercredi : 9h00 - 12h00
Marigné-Laillé	Lundi et vendredi : 9h00 - 12h00 et 14h30 - 17h30 Mardi, mercredi, jeudi et samedi : 9h00 - 12h00
Moncé-en-Belin	Lundi : 9h15 - 12h00 et 15h00 - 18h15 Mardi : de 8h45 - 12h00 Mercredi et vendredi : 8h45 - 12h00 et 14h00 - 17h15 Jeudi : 8h45 - 12h30
Saint-Biez-en-Belin	Lundi, mardi, jeudi, vendredi et samedi : 9h00 - 12h00 Mercredi : 9h00 - 12h00 et 14h00 - 18h00
Saint-Ouen-en-Belin	Lundi, mardi, jeudi et vendredi : 9h00 - 12h00 et 16h00 - 18h00 Mercredi : 9h00 - 12h00
Teloché	Lundi, mardi et jeudi : 9h00 - 12h00 et 15h00 - 17h30 Mercredi et vendredi : 9h00 - 12h00 et 14h - 17h

Un registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur avant l'ouverture de l'enquête, permettra au public sur les lieux d'enquête de consigner ses observations et propositions.

6.3 Toute personne peut, sur demande et à ses frais, obtenir la communication du dossier d'enquête publique par demande formulée auprès de la Communauté de Communes à l'Hôtel communautaire (1 Rue Sainte-Anne, 72220 Écommoy) ou par mail (pluiobb@belinois.fr).

Article 7 – Permanences du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions lors de permanences qu'il tiendra sur le lieu d'enquête.

Les permanences du commissaire-enquêteur sont précisées dans le tableau ci-dessous :

Dates	Heures des permanences	Lieux des permanences
13 mai 2025	9h - 12h	Hôtel communautaire (Écommoy)
15 mai 2025	9h – 10h	Marie de Laigné-Saint-Gervais
15 mai 2025	11h - 12h	Mairie de Moncé-en-Belin
15 mai 2025	15h - 17h	Mairie de Teloché
20 mai 2025	9h-10h	Mairie de Saint-Biez-en-Belin
20 mai 2025	11h - 12h	Mairie de Marigné-Laillé
20 mai 2025	16h – 17h	Mairie de St Ouen en Belin
03 juin 2025	14h-16h30	Hôtel communautaire (Écommoy)

Article 8 – Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Par courrier électronique, à l'adresse de messagerie : pluiobb@belinois.fr en indiquant en objet : « Enquête publique unique PLUi et PDA ». La taille des pièces jointes sera limitée à 10 Mégaoctets.
- Sur le registre d'enquête unique papier disponible au siège de la Communauté de communes et dans chaque mairie des communes membres de la Communauté de Communes aux jours et heures d'ouverture.
- Par voie postale, par courrier adressé au commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête publique :
Monsieur le commissaire-enquêteur
Communauté de Communes de l'Orée de Bercé-Belinois
Hôtel communautaire
1 rue Sainte-Anne
72220 ÉCOMMOY
- Par dépôt d'un courrier adressé au commissaire-enquêteur remis au siège de la Communauté de communes.
- Lors des permanences du commissaire-enquêteur.

Pour être recevables, les observations et propositions devront être reçues pendant la durée de l'enquête, soit du mardi 13 mai 2025 à 9h00 au mardi 03 juin 2025 inclus à 16h30.

Article 9 – Clôture de l'enquête publique

À l'expiration du délai d'enquête, les registres en format papier seront transmis sans délai au commissaire-enquêteur et seront clos par celui-ci.

Dans le délai de 8 jours suivant la fin de l'enquête, le commissaire-enquêteur rencontrera les représentants de la Communauté de communes pour leur communiquer les observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. La Communauté de communes disposera ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Article 10 – Rapport et conclusions

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur établira un rapport unique relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies. Il consignera ses conclusions motivées et séparées sur chaque projet, en précisant si elles sont favorables, favorables avec réserves ou défavorables.

À défaut d'une demande motivée de report de délai adressée à la Présidente de la Communauté de Communes par le commissaire-enquêteur, celui-ci disposera d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour remettre son rapport et ses conclusions.

Une copie du rapport et des conclusions motivées sera transmise simultanément par le commissaire-enquêteur au Président du Tribunal administratif de Nantes.

Article 11 – Consultation par le public du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur

La Communauté de Communes adressera une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur aux mairies de l'ensemble des communes membres et à la Préfecture de la Sarthe, pour qu'elle y soit tenue sans délai à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

La Communauté de Communes publiera également, pendant ce même délai, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sur son site internet (<https://www.cc-berce-belinois.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/>).

Article 12 – Décisions susceptibles d'intervenir au terme de l'enquête publique

A l'issue de la présente enquête publique :

- Le projet de modification n°3 du PLUi éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public ainsi que du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire de l'Orée de Bercé-Belinois,
- Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ainsi que les délibérations favorables du Conseil communautaire de l'Orée de Bercé-Belinois et du Conseil municipal de Teloché seront transmis aux services de l'État. Le périmètre délimité des abords, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public ainsi que du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, sera établi par arrêté du préfet de région.

Article 13 – Exécution du présent arrêté

Le commissaire-enquêteur et la Présidente de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé-Belinois sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Préparation de l'enquête visite des lieux réunions

Suite à ma désignation, j'ai pris contact avec le service urbanisme de la communauté de communes pour organiser l'enquête.

16 avril 2025 : Réunion de préparation et d'organisation de l'enquête au siège de la Communauté de communes à Ecommoy en présence de Madame Helbert, directrice des services de la Communauté de communes, Madame Leduc responsable urbanisme mairie de Teloché et monsieur Goron du service urbanisme de la communauté de communes en charge du suivi du dossier d'enquête. Les modalités et dates d'enquête ont été arrêtées. Un projet d'arrêté, d'avis et d'affichage doit m'être proposé pour validation. La durée d'enquête, sans recours à évaluation environnementale peut être réduite à 15 jours. Toutes les communes étant concernées par cette modification, le PDA de Teloché y étant intégré et une permanence souhaitée dans chaque commune ont conduit à allonger le délai de l'enquête à 22 jours et à assurer les 2 permanences sur la commune d'Ecommoy au siège de la Communauté de communes. L'arrêté ci-dessus reprend ces modalités. Il est aussi prévu un affichage réglementaire sur chaque site objet d'une modification.

17 avril 2025 : Réception du projet d'arrêté et d'avis d'enquête.

22 avril 2025 : Je valide l'arrêté et l'avis proposé avec modification de de date d'une permanence.

23 avril 2025 : réception du plan d'affichage en mairies et sur site. 38 affiches sont prévues posées.

24 avril 2025 : Je valide le plan d'affichage proposé.

29 avril 2025 : réception de l'attestation d'affichage effectué (photos de tous les points d'affichage). Une vérification des affichages en mairie a été effectuée en début d'enquête.

05 mai 2025 : réception des attestations de publicité presse de la première parution du 28 avril 2025 journaux Ouest France et Le Maine Libre.

15/05/2025 : Visites des sites du PDA de Teloché, rencontre du propriétaire du site Four à chaux qui n'a pas d'observation à formuler pour le PDA. Vérification des affichages dans les 7 mairies.

16/05/2025 : Parution de la deuxième insertion presse.

22 mai 2025 : Rencontre avec Madame la Présidente de la communauté de communes en présence de Monsieur Gorron. Un point sur l'enquête a été réalisé. Il n'a pas été relevé de points particuliers. J'ai insisté sur la nécessité d'information des personnes concernées par ces modifications (OAP et emplacements réservés).

3 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Permanences

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

J'ai rencontré Monsieur Goron en début de permanence.

Trois personnes ont été reçues :

- Monsieur et Madame Péchabrier lieu-dit La Perriche à Teloché concernés par la création de l'emplacement réservé n° 22 pour une liaison douce.
- Madame Tessier Jacqueline 19 A rue du Mans à Ecommoy concernée par la modification de l'OAP ECO 1.

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

J'ai rencontré la personne en charge de l'urbanisme de la commune.

Aucune personne reçue à cette permanence.

Aucune observation au registre.

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

J'ai rencontré l' élu en charge de l'urbanisme en début de permanence qui m'indiquait qu'un riverain de l'OAP 6 pourrait venir à cette permanence.

3 personnes riveraines de l'OAP créée MON 6 ont été reçues. A l'issue de la permanence, j'ai effectué une visite sur ce 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

Avant la permanence, j'ai effectué une visite sur site des 2 monuments concernés par le PDA .

J'ai rencontré La personne en charge de l'urbanisme de la commune et Monsieur le Maire.

Aucune personne reçue à cette permanence.

Aucune observation au registre.

A l'issue de la permanence , j'ai effectué la visite sur site prévue en permanence 1.

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. Leur souhait étant la constructibilité de ces parcelles nues et la division de la parcelle habitation pour vente du terrain pour une construction. Ces parcelles sont hors enveloppe urbaine en zon A et N avec une partie zone humide et une partie EBC. Je leur ai indiqué que ce classement ne permettait pas de possibilité de construction sauf extension de la maison actuelle selon les conditions du règlement écrit du PLUI et que la partie EBC doit être préservée. Je les ai invités à rencontrer Madame le Maire.

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

Aucune autre personne reçue à cette permanence concernant le sujet de l'enquête.

Aucune observation au registre.

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 de Mrs Masson Patrice et Rémy ont été déposés le 2 juin hors permanence. Ils ont été intégrés au registre.

Cinq personnes reçues à cette permanence : Mr Decuq, Mme Girardi, Mr Buscoz, Mme Tessier et Mr Simon.

Mr Decuq est venu expliquer le mail déposé sur le site de la Communauté de communes.

Mme Girardi et Mr Buscoz ont déposé une observation au registre.

Mme Tessier a remis un courrier de son mari intégré au registre.

Mr Simon impacté par le PDA de Teloché est venu pour renseignement. Sa propriété incluse dans le périmètre initial de 500 m du four à chaux est toujours incluse dans le nouveau périmètre des abords. Il n'a pas de remarque à formuler.

Clôture enquête

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).

Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été remis à Monsieur Gérard Lambert Maire de Teloché, Vice-président de la Communauté de communes de l'Orée de Bercé Bélois le 11 juin 2025 au siège de la Communauté de communes à Ecommoy. L'attestation de remise et le procès-verbal sont en pièces annexes du présent rapport.

Commentaire et analyse du commissaire enquêteur sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

L'organisation de l'enquête n'a pas posé de problème particulier. L'ajout du dossier PDA de Teloché non prévu initialement n'a pas engendré de retard. Le nouveau courrier de la Communauté de communes demandant cet ajout et la réponse du tribunal administratif modifiant l'intitulé ont été réalisés en quelques jours seulement.

La mise en place des modalités d'enquête a été effectués rapidement avec les services de la Communauté de communes, dans de bonnes conditions de délai pour la rédaction de l'arrêté, de la préparation de l'information du public par voie de presse et affichages sur site, mairies et communauté de communes.

La bonne information du public par presse et affichage a bien été faite dans les délais réglementaires. Les 8 dossiers d'enquête ont bien été à disposition du public dans les 7 mairies et au bureau de la communauté de communes toute la durée de l'enquête. Les observations ont été relayées au fil de l'eau pour que les dossiers d'enquête soient identiques avec toutes les observations déposées quel que soit le lieu. Une affiche a été apposée sur chaque site objet d'une modification attestant le nombre d'affiches posées (une quarantaine).

Ce bon déroulement a pu se faire grâce à la bonne coordination entre les mairies et la communauté de communes. Je remercie les personnes en charge de ce dossier à la communauté de communes et dans les mairies qui l'ont permis.

Le public a pu être bien reçu dans de bonnes conditions dans les salles mises à disposition pour les permanences.

4 : ANALYSE OBSERVATIONS ET REPONSES PORTEUR DE PROJET

Tableau des observations avec commentaires du commissaire enquêteur et réponses du porteur de projet.

Légende

Colonne 1 : N° : Il s'agit du n° attribué à la contribution complétée 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

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

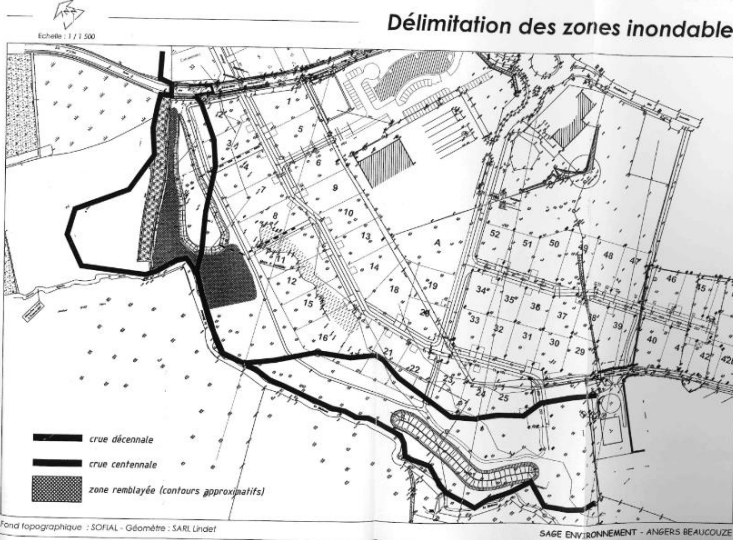
Aucune observation recueillie pour ce sujet.

MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

Le présente document constitue le mémoire en réponse de la Communauté de Communes d'Orée de Bercé-Belinois au procès-verbal du commissaire-enquêteur suite à la tenue de l'enquête publique unique relative à la modification n°3 du PLUI et au projet de périmètre délimité des abords des monuments historiques de Teloché.

Les réponses sont intégrées dans le tableau de synthèse des observations reçues dans le cadre de l'enquête publique, dressé par le commissaire-enquêteur.

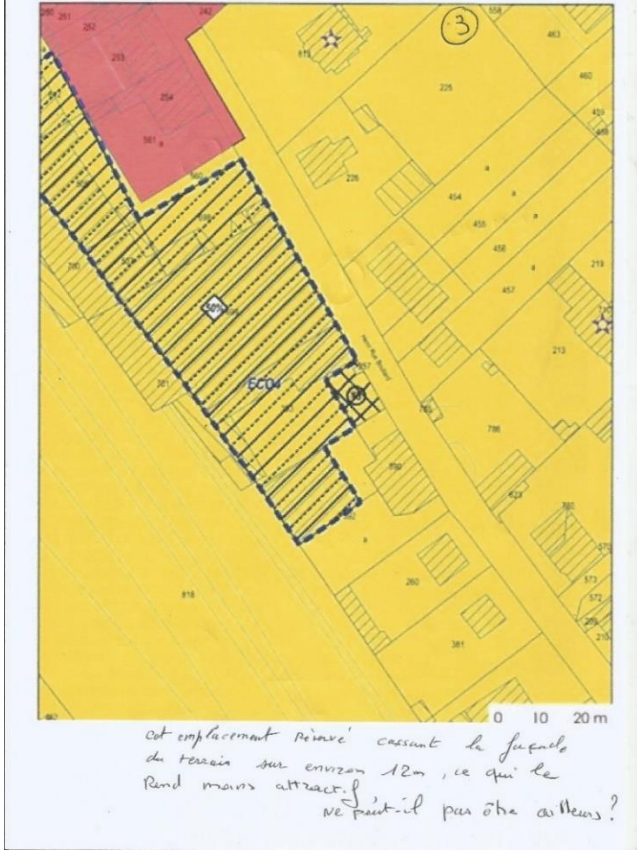
Tableau

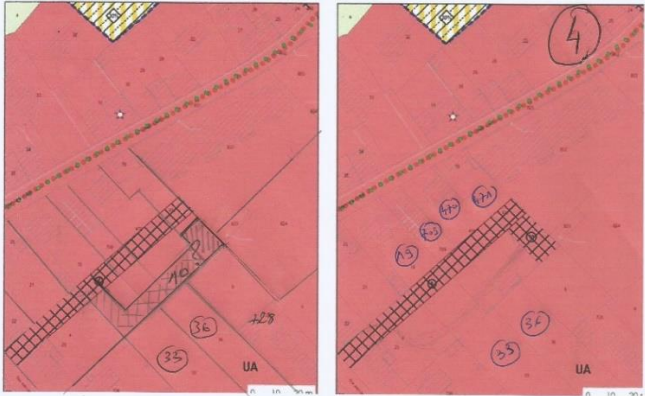
N°	Com	Nom	Adresse	Observation
S 1	HS			
5M	CC	Gaubert Jérôme	Moncé en Belin	<p>J'ai assisté à une réunion en mairie de Moncé en avril, pour nous présenter le projet du futur lotissement ZAC de la Massonnière. Nous sommes plusieurs voisins inquiets concernant les risques d'inondation sur ces terrains. 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 :</p> <p>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.</p> <p>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 les nuisances liées aux circulations de véhicules augmentées. Bien concerné par cette modification, une réponse doit être apportée.</p>
				<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 centennales 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>

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.
				Commentaire Commissaire enquêteur : 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.
				Réponse Porteur de projet 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). 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).
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)
				Commentaire Commissaire enquêteur : 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.
				Réponse Porteur de projet La modification n°3 ne porte pas sur ce secteur. 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.
S2	ER			
1C	CC	Péchabrier texte intégral en annexe	Teloché	ER 22 TELOCHE. Synthèse observation : Nous exprimons notre opposition formelle à la création d'une liaison douce traversant notre propriété (N° 22) pour les motifs suivants : 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. 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. 3 Coupure physique du terrain. Perte de jouissance et d'usage. 4 Atteinte à la vie privée et à la tranquillité des lieux. 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

				<p>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 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. 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 de la route départementale posant effectivement un problème de sécurité pour les promeneurs.</p>
12R	CC	Buscoz	Ecommoy	<p>ER 12 ECOMMOY. Je vous informe que je suis surpris de l'expropriation de 120 m2 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.</p>
				<p>Commentaire Commissaire enquêteur</p> <p>Voir mon commentaire sur l'observation suivante.</p>
				<p>Réponse Porteur de projet</p> <p>cf. réponse apportée à l'observation 8M ci-après.</p>

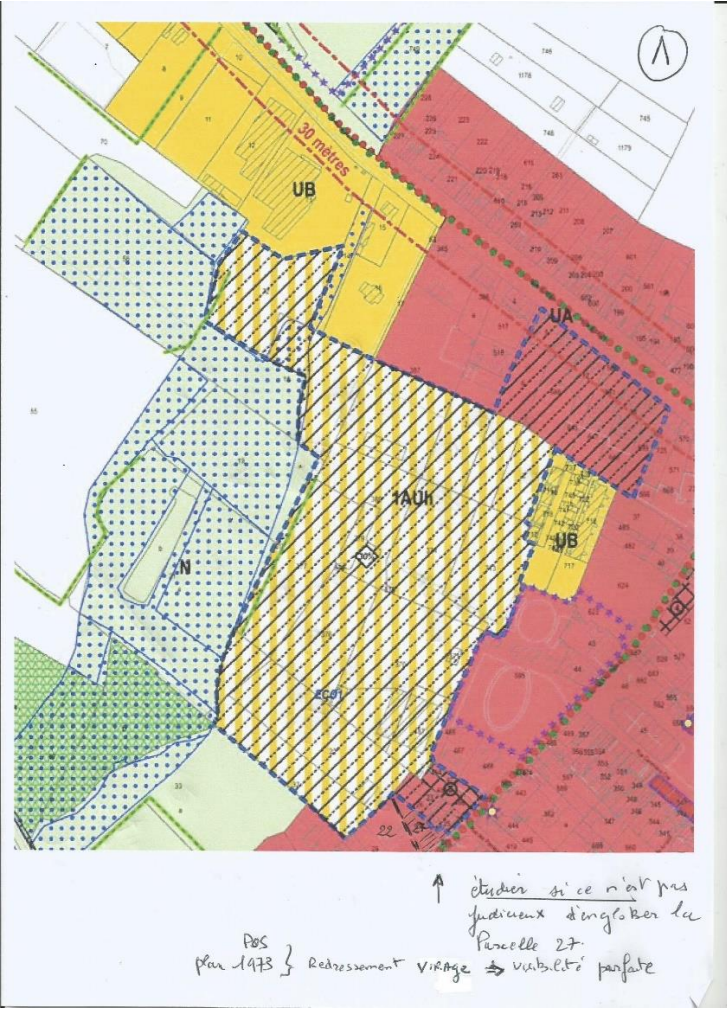
8M	CC	Decuq Alain	Ecommoy	 <p>ER 12 ECOMMROY. PLAN N° 3 Pourquoi écorner la façade d'un terrain constructible OAP gare Est; Ce qui le rend moins attractif à la vente.</p> <p>N'est-il pas techniquement possible de construire cet aménagement en un lieu moins pénalisant?</p>
				<p>Commentaire Commissaire enquêteur Cette remarque pertinente peut être étudiée. Des précisions sont à apporter.</p>
				<p>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>

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 (ou parties) (1000 m² de demande) et de ne pas couper en micro parcelles les parcelles 19-709-470-471 alors raccordables à l'espace réservé. Aimons que la commune donne l'accès par le ponce 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 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 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. 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>
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

				<p>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.</p>
4C	CC	Habitants Lotissement le Verger et alentours 75 signataires. Requête jointe en annexe	Moncé en Belin	<p>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.</p>
				<p>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.</p>
				<p>Réponse Porteur de projet 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. 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 autre de la ligne de chemin de fer qui divise la commune. Contrairement à ce qui est affirmé, il existe un cheminement piéton qui permet de rejoindre la rue Jean Fouassier. 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>

				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.
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.
				Commentaire Commissaire enquêteur Il est vrai que les plans joints sont succincts et peu lisibles en ce qui concerne l'extension de l'OAP.
				Réponse Porteur de projet La mise en forme sera revue pour faciliter la lecture du plan dans la notice. 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.
7M	CC	Tessier Jacqueline élue opposition	Ecommoy	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 : <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 déjà plus de 10 ans que ce problème cherche une solution, (voir MRAE secteur Ecommoy). • 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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

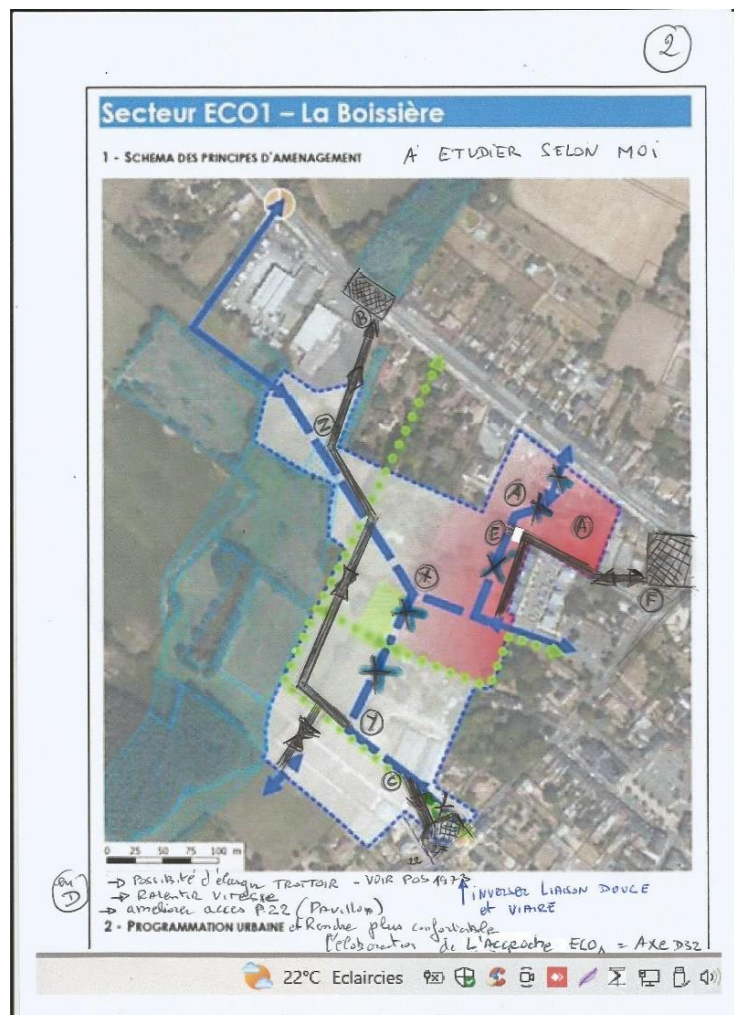
				<p>foncière N°5 relative à ce futur accès devrait figurer dans les modifications des réserves foncières avec une superficie différente, ce que je n'ai pas vu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'accès au nord à côté du futur ALDI, sur la RD338, sur laquelle existe une réserve foncière (N°) permettant 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 d'opposition</p> <p style="text-align: right;">TESSIER JACQUELINE Elue</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 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>
8M	CC	Decuq Alain	Ecommoy	<p>Concernant les modifications ECO1 (voir plans)</p>  <p>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)</p> <p>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.</p> <p>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</p>

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 liées

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



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

				<p>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> <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>
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 si 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.
				<p>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.</p>
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 D388, 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 de Mans. Qui le sait ? A cet endroit, il a été fait dernièrement un agrandissement d'un îlot 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> <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.</p>
				<p>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</p>

				<p>conditions d'accès à cette zone, l'OAP prévoyant un accès routier de l'extension depuis la RD 338. Des aménagements sont proposés.</p> <p>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).</p> <p>Une réponse à chaque point est nécessaire avec prise en compte des arguments et solutions proposée pour une bonne information du public.</p>
				<p>Réponse Porteur de projet</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
S5	OAP ECO5			
8M	CC	Decuk Alain	Ecommoy	<p>ECO 5</p> <p>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 étudiées , 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.</p>
				<p>Commentaire Commissaire enquêteur</p> <p>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.</p>
				<p>Réponse Porteur de projet</p> <p>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.</p>
11R	CC	Girardi Bénédicte	Ecommoy	<p>Ne faut-il pas modifier à nouveau le PLUI sur l'ECO 5 pour laisser les parcelles de la Pinelle non constructible ?</p>
				<p>Commentaire Commissaire enquêteur</p> <p>La personne est propriétaire de la parcelle conservée de l'OAP destinée à une opération de construction.</p>
				<p>Réponse Porteur de projet</p> <p>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.</p> <p>Il est une nouvelle fois rappelé que rien ne contraint un propriétaire à construire sur ses parcelles.</p>

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.

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.

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).

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 adaptés aux besoins du projet et puissent permettre d'assurer la parfaite sécurité des usagers des voies.

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.

Fait à Ecommoy, le 20 juin 2025

Nathalie LEROY DUPREY

Présidente de la Communauté de communes De l'Orée de Bercé-Belinois

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'analyse des observations et réponses

Le porteur de projet dans son mémoire en réponse ci-dessus a apporté une réponse à chaque observation et question du commissaire enquêteur. Celles-ci prennent en compte les contributions du public. Le porteur de projet a ainsi tous les éléments nécessaires pour finaliser son projet. L'avis du commissaire enquêteur sur les réponses du porteur de projet seront développées dans deux documents distincts joints au présent rapport :

Les conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur concernant la modification n° 3 du PLUI.

Les conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur concernant le PDA des monuments historiques commune de Teloché.

Le Procès-verbal de synthèse remis au porteur de projet constituera le 3^{ème} document distinct joint au rapport.

Fait à Le Mans le 25 juin 2025

Claude Barbé

Commissaire enquêteur



5 : ANNEXES

Attestations de parution presse

De la part de : Marielle RENOULT	DESTINATAIRE : COMMUNAUTE DE COMMUNES OREE DE BERCE BELINOIS ANNE CECILE HELBERT
Date et heure d'envoi : 22/04/2025 16:31:55	Votre référence :
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)	Numéro d'ordre : 74049154

ATTESTATION DE PARUTION (sous réserve d'incidents techniques)							
<p>Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son représentant permanent David SHAPIRO , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :</p> <p style="text-align: center;">AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et périmètre délimité des abords autour des monuments historiques de Teloché</p> <p>Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;">LE MAINE LIBRE</td> <td style="width: 33%;">SARTHE</td> <td style="width: 33%; text-align: right;">Le 28/04/2025</td> </tr> <tr> <td>OUEST-FRANCE</td> <td>SARTHE</td> <td style="text-align: right;">Le 28/04/2025</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">annonces.legales@medialex.fr https://www.medialex.fr</p>		LE MAINE LIBRE	SARTHE	Le 28/04/2025	OUEST-FRANCE	SARTHE	Le 28/04/2025
LE MAINE LIBRE	SARTHE	Le 28/04/2025					
OUEST-FRANCE	SARTHE	Le 28/04/2025					

De la part de : Marielle RENOULT	DESTINATAIRE : COMMUNAUTE DE COMMUNES OREE DE BERCE BELINOIS ANNE CECILE HELBERT
Date et heure d'envoi : 22/04/2025 16:37:19	Votre référence :
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)	Numéro d'ordre : 74049167

ATTESTATION DE PARUTION (sous réserve d'incidents techniques)							
<p>Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son représentant permanent David SHAPIRO , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :</p> <p style="text-align: center;">RAPPEL AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et périmètre délimité des abords autour des monuments historiques de Teloché</p> <p>Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;">LE MAINE LIBRE</td> <td style="width: 33%;">SARTHE</td> <td style="width: 33%; text-align: right;">Le 16/05/2025</td> </tr> <tr> <td>OUEST-FRANCE</td> <td>SARTHE</td> <td style="text-align: right;">Le 16/05/2025</td> </tr> </table>		LE MAINE LIBRE	SARTHE	Le 16/05/2025	OUEST-FRANCE	SARTHE	Le 16/05/2025
LE MAINE LIBRE	SARTHE	Le 16/05/2025					
OUEST-FRANCE	SARTHE	Le 16/05/2025					

Attestation de remise du procès-verbal de synthèse

1

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNAUTE DE COMMUNE DE L'OREE DE BERCE- BELINOIS

ENQUETE PUBLIQUE
MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
(PLUI)
PROJET DE PERIMETRE DES ABORDS MONUMENTS HISTORIQUES
COMMUNE DE TELOCHE (PDA)

ENQUETE PUBLIQUE REALISEE DU 13 MAI 2025 9H00 AU 03 JUIN 2025 16H30

PROCES VERBAL DE SYNTHESE



Claude Barbé commissaire enquêteur

ATTESTATION DE REMISE DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE

En application de l'article R 123-18 du code de l'environnement ce document atteste de la remise en main propre du procès-verbal de synthèse de cette enquête publique.

Fait à Le Mans le 9 juin 2025

17 PAGES + textes intégraux 2 observations 9 pages

<p>Le Commissaire enquêteur Claude Barbé le 11.06.2025 </p>	<p>Madame la Présidente de la Communauté de communes de L'Orée de Bercé Béloinois </p>
--	--

ANNEXES

Textes intégraux observations

Observation 1C : Péchabrier

Commune de TELOCHE - Section cadastrale AM 47

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous, soussignés Monsieur et Madame Nicolas PECHABRIER, propriétaires des parcelles cadastrées section AM n°45, 46 et 47, situées au 395 route de Saint-Mars à Teloché (72220), vous adressons la présente **contribution à l'enquête publique relative à la révision du PLUi**, dans laquelle nous exprimons **notre opposition formelle à la création d'une liaison douce traversant notre propriété, (objet de la SUP n°22)** pour les motifs suivants :

1. Atteinte manifeste au droit de propriété-violation de l'article 17 de la DDHC

Le projet prévoit un tracé qui empiète sur notre terrain privé, incluant notre allée d'accès, voie strictement privative et non affectée à la circulation publique. Une telle emprise porterait **atteinte au droit de propriété**, garanti par **l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen**, selon lequel *« la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé (...) si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment »*.

Or, **aucune déclaration d'utilité publique** ni procédure d'expropriation n'a été engagée à ce jour, ce qui rend toute tentative d'imposition de ce tracé **juridiquement infondée**, en contradiction avec les dispositions du **Code de l'urbanisme (articles L.151-41 et suivants)**.

2. Atteinte grave à l'intégrité végétale et à notre cadre de vie

Selon les informations orales communiquées par Monsieur le Maire, **l'agriculteur (exploitant de la parcelle AM 20) situé au-dessus de notre terrain aurait donné un accord verbal pour permettre le passage du sentier**, ce qui laisserait supposer un tracé en ligne droite traversant notre propriété. Cela nous imposerait:

- de **couper l'intégralité de nos haies, arbustes, arbres, fleurs et plantations**, installés et entretenus de longue date,
- de **modifier considérablement notre cadre de vie** et l'aspect paysager de notre terrain, sans qu'aucune étude d'impact environnemental n'ait été réalisée.

Nous rappelons que selon **l'article L.350-3 du Code de l'environnement**, *« les allées d'arbres et alignements sont protégés et ne peuvent être abattus ou altérés sans autorisation administrative motivée »*. Aucune telle autorisation n'a été présentée à ce jour.

Nous précisons par ailleurs que même dans l'hypothèse où le tracé serait légèrement décalé de l'autre côté de notre clôture, cela ne saurait atténuer notre opposition. En effet, la parcelle AM 47 présente une largeur de seulement 14 mètres : une emprise de 5 mètres pour la voie douce représenterait donc plus du tiers de sa largeur totale, Une telle emprise compromettrait de manière structurelle et définitive l'usage du terrain, qui est destiné à accueillir un verger ainsi qu'un cheval, usages légitimes nécessitant espace, tranquillité et continuité d'exploitation.

D'un point de vue juridique, cette atteinte serait contraire au principe de proportionnalité qui gouverne l'action administrative, notamment dans le cadre de l'aménagement du territoire. Elle contreviendrait également à l'article L.122-1 du Code de l'environnement, imposant l'étude des solutions alternatives permettant d'éviter toute atteinte à l'environnement ou aux intérêts des tiers, en particulier lorsque ces atteintes sont évitables.

Par ailleurs, une telle proximité immédiate avec une voie publique porterait atteinte à l'intimité et à la jouissance paisible de notre bien, garanties par l'article 544 du Code civil. La perte d'un écran végétal, la fragmentation de la parcelle, ainsi que la rupture de l'unité paysagère et fonctionnelle du terrain engendreraient des conséquences directes sur sa valeur foncière, sa vocation d'usage, ainsi que sur notre qualité de vie.

3. Coupure physique du terrain - Perte de jouissance et d'usage

Le tracé envisagé aurait pour effet direct de diviser notre propriété **en deux entités disjointes, rompant son unité fonctionnelle, paysagère et d'usage**. Cette fragmentation porterait une atteinte grave à la cohérence d'ensemble du site, entravant la circulation interne, les travaux d'entretien, les usages agricoles ou d'élevage prévus - notamment la mise en pâturage d'un cheval - et empêchant tout aménagement rationnel du terrain.

En enclavant de fait la parcelle AM 47, le projet contreviendrait au droit d'accès et à la libre jouissance des biens, principe protégé par l'article 682 du Code civil, qui garantit à tout propriétaire un accès suffisant à sa propriété. Cette situation impliquerait non seulement une perte de jouissance, mais également une dépréciation significative de la valeur foncière de l'ensemble.

En outre, cette division imposerait des **aménagement supplémentaires contraignants et coûteux**, tels que le doublement des clôtures sur toute la longueur impactée, afin de sécuriser les deux parties de la propriété. Ces dépenses seraient d'autant plus injustifiées **que l'organisation actuelle du terrain repose sur la réunion cohérente des parcelles, pensée dans une logique d'ouverture, de fonctionnalité et de continuité écologique**.

Il est important de souligner qu'aucune mesure de compensation ni aucun aménagement de substitution n'est proposé pour corriger ou atténuer les conséquences de cette coupure, ce qui renforce le caractère disproportionné et

juridiquement contestable de cette emprise.¹

4. Atteinte à la vie privée et à la tranquillité des lieux

Notre maison, située en retrait et protégée par une végétation dense, deviendrait **visible et accessible depuis la voie douce**, créant un **risque accru d'intrusions, de nuisances sonores et visuelles**. Cette intrusion dans la sphère privée est contraire à l'article 9 du Code civil, qui protège le droit à la vie privée, et à l'esprit des **zones rurales paisibles que le PLUi est censé préserver**.

5. Insécurité du tracé pour les usagers - Zone accidentogène signalée et ignorée

Le nouveau tracé imposerait aux piétons le franchissement d'une **route départementale à fort trafic**,

dans une zone connue pour sa dangerosité :

- La route forme un **virage sans visibilité** et présente une **pente prononcée** qui favorise les excès de vitesse.
- À plusieurs reprises, nous avons **alerté la mairie sur la vitesse excessive des véhicules** et le **danger que cela représente pour nos enfants**, qui utilisaient ce passage pour aller à l'école. En réponse, la mairie nous a toujours indiqué qu'elle **ne pouvait pas agir, la route relevant du Département.**
- En **décembre 2023**, un accident est survenu : **un véhicule a perdu le contrôle et a détruit la clôture en béton de notre voisin**, démontrant la **dangerosité réelle de ce tronçon**. Monsieur le Maire a d'ailleurs confirmé la dangerosité de cet axe et évoqué un autre accident antérieurement (entretien du 2 Mai 2025)
- Nous avons donc placé un miroir chez notre voisin d'en face, avec son accord, afin de surveiller l'arrivée des véhicules, et protéger ainsi la sortie des véhicules de notre chemin. Mais force a été de constater que cela n'a pas été suffisant en raison du relief des lieux et de la vitesse non adaptée des usagers. Le miroir a donc été enlevé.
- Sur la fiche T du 3 mai 2024 présentée actuellement sur le site de la communauté de communes Orée de Bercé Belinain à destination des promeneurs, il est stipulé clairement « **traversée dangereuse de la D 144** ». Si la traversée actuelle de la route départementale est déclarée dangereuse alors qu'elle se situe sur une zone plus dégagée et éloignée du virage, alors son déplacement au plus proche rendrait sa pratique encore plus dangereuse.

Dans ces conditions, **implanter 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**, qui impose d'assurer la sécurité des aménagements publics. Cela contrevient également au **principe de précaution** (Code de l'environnement, article L.110-1-11).

Nous en avons de nouveau informé Monsieur le Maire lors de nos échanges du 2 Mai 2025 au cours duquel celui-ci a reconnu avoir sous-estimé ce risque et fait référence à un accident antérieur.

6. Manque de transparence - Contradictions entre les discours et les plans

Monsieur le Maire nous a indiqué oralement (entretien du 2 Mai 2025) que le projet devait **se prolonger en face de notre habitation pour contourner le four à chaux**, un bâtiment classé **au titre des monuments historiques**. Pourtant :

- **Le plan présenté en enquête publique ne fait apparaître aucun prolongement** du tracé, ce qui suscite des interrogations légitimes.
- Cette **disparité entre les déclarations orales et les documents publics** constitue une entorse au **principe de sincérité de l'enquête publique**, défini par **l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme et l'article 7 de la Charte de l'environnement.**

Cette liaison douce sera donc un cul de sac dont l'issue se situe sur notre terrain, ce qui amènera obligatoirement les usagers à emprunter de manière nécessaire les

abords non aménagés et privés le long de la voie départementale renforçant d'avantage l'enclave du terrain, le risque d'accident et notre incompréhension à la logique de ce tracé.

7. Incohérence patrimoniale- une voie douce qui contourne au lieu de valoriser

Le projet de révision du PLUi se donne pour objectif de **mettre en valeur le patrimoine culturel et historique local**. TELOCHE ne comporte que 2 bâtiments classés Monuments Historiques, il est donc **incompréhensible que le tracé contourne le four à chaux**, au lieu de l'intégrer au parcours pour favoriser sa découverte.

Cette incohérence affaiblit la logique patrimoniale du projet et démontre une **absence de cohérence d'ensemble** dans la planification.

8. Alternatives plus pertinentes et respectueuses non étudiées - un tracé existant sous-équipé, non dangereux par nature

Le projet de création de cette voie douce justifie le nouveau tracé envisagé en invoquant la **dangerosité et l'inadaptation du cheminement actuel**. Or, cette argumentation ne repose sur **aucune étude sérieuse ni analyse de risques documentée**. En réalité, le **tracé actuel du sentier existe déjà** et répond aux objectifs de mobilité douce. Les difficultés qu'il présente tiennent **non pas à son emplacement, mais à son absence d'aménagement** :

- Il est **aujourd'hui sous-équipé et sous-dimensionné** : pas de balisage, signalétique, éclairage, ni d'aménagement de sécurité ou de confort pour les piétons et cyclistes.(voir photos) A tel point que les randonneurs empruntent la route goudronnée par ignorance de l'existence du sentier, une simple pancarte « piétons » en bois de 60 cm de haut est placée à l'entrée d'un champ exploité.
- La **prétendue dangerosité** du parcours actuel **n'est donc pas liée à son tracé**, mais à l'**absence d'infrastructure adaptée**, que la collectivité pourrait aisément corriger à moindre coût par des interventions ciblées : élargissements ponctuels, sécurisation des accotements, pose de panneaux de limitation, marquages au sol, éclairage, balisage directionnel ou encore revêtement plus praticable, tel que cela a été fait sur la route qui mène à Mulsanne.

Il peut être envisagé :

- le **déplacement du panneau d'agglomération** de 140 Mètres après la sortie du bourg sur la D 140
- Installer des **ralentisseurs berlinois** sur la D 140 avant et après la bifurcation entre la rue du 11 novembre/ la route des lupins/ le début de la D 140
- Instaurer **une zone 30** à partir du panneau d'agglomération au carrefour de la route des Lupins comme sur l'axe de Mulsanne sur une distance de 140 mètres (entre

l'ancien et le nouvel emplacement du panneau)

En cela, **le projet méconnaît le principe d'évitement**, imposé par **l'article L.122-1 du Code de l'environnement**, selon lequel toute atteinte à l'environnement, au patrimoine ou aux droits des tiers doit être évitée **en priorité**, avant d'envisager des compensations.

Il est regrettable **qu'aucune solution alternative n'ait été présentée à l'enquête publique** pour réhabiliter et sécuriser l'existant, alors qu'elle permettrait de :

- **éviter toute emprise sur les propriétés privées,**
- **préserver les haies, arbres et écosystèmes en place,**
- **réduire les coûts d'aménagement** pour la collectivité,
- **respecter le cadre de vie et les droits des riverains,**
- **et atteindre pleinement les objectifs de déplacement doux et de mise en valeur du territoire.**

Dans ce contexte, **le maintien du tracé actuel, correctement aménagé**, représente une **alternative plus équilibrée, plus respectueuse et pleinement réalisable**, conformément aux principes de proportionnalité et de rationalité qui doivent gouverner l'action publique.

9 Absence de concertation et mise en danger délibérée des riverains

Loin de refuser notre participation à l'intérêt collectif - comme en témoigne la présence d'un transformateur sur notre chemin d'accès - nous regrettons vivement de ne pas avoir été associés en amont à la réflexion sur la faisabilité ou non de ce projet de voie douce.

Un dialogue préalable, conforme aux principes de concertation inscrits dans l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, aurait permis d'examiner les contraintes locales et d'envisager des alternatives respectueuses du cadre de vie des habitants. Or, nous constatons que ce projet a été élaboré sans considération pour les réalités du terrain et sans prise en compte des objections légitimes des riverains directement concernés.

Au-delà des nombreux préjudices à notre vie privée, à notre sécurité, et à la jouissance de notre propriété, nous ne comprenons pas comment la municipalité peut envisager de mettre sciemment en danger les usagers d'un itinéraire non sécurisé, dans une zone reconnue comme accidentogène, alors même qu'il existe un tracé existant, parfaitement améliorable et exempt de tels risques. Cela engage clairement la responsabilité de la commune en cas d'accident futur.

9. Incohérences sur les dimensions du projet -Absence de clarté et de transparence

Nous relevons une incohérence manifeste concernant la largeur prévue de la voie douce. Les documents de l'enquête publique font état d'un tracé de **5 mètres de large**, alors que, lors de nos échanges verbaux avec Monsieur le Maire, il nous avait été indiqué qu'une largeur de **2,5 mètres** était envisagée. Cette différence majeure n'est ni expliquée, ni justifiée dans les pièces du dossier.

Une telle incertitude sur les dimensions exactes du projet empêche toute évaluation fiable de son impact réel, notamment en ce qui concerne **l'emprise**

foncière, la destruction de végétation, ou la perte d'intimité pour les riverains. Cette absence de clarté contrevient aux exigences de transparence et d'information complète du public dans le cadre d'une enquête publique (article L.123-1 du Code de l'environnement).

En conclusion, nous demandons expressément que :

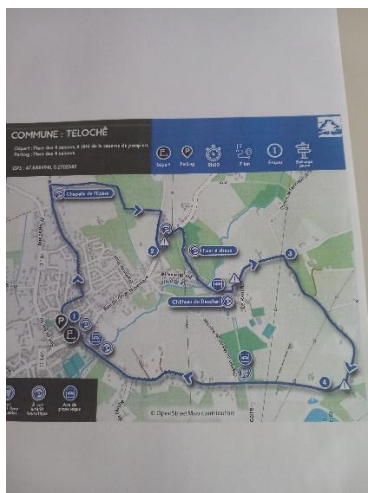
- le tracé actuel du sentier soit maintenu dans sa forme existante, et que soient apportés les aménagements nécessaires à sa sécurisation ;
- nos parcelles privées (AM 45, 46, 47) soient strictement exclues de tout nouveau tracé ou emprise publique,
- les alternatives existantes soient étudiées sérieusement, dans le respect du droit de propriété, de la sécurité publique, de l'intégrité du patrimoine végétal et du cadre de vie rural.

Nous nous tenons à disposition pour toute visite sur site ou échange complémentaire permettant d'éclairer votre mission.

En vous remerciant de l'attention portée à la présente contribution, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Documents joints :





Observation 4 C

REFUS DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU PARCELLE AA2 RUE DES CASTILLES 72230 MONCE EN BELIN
 ESPACE VERT TERRAIN DE PETANQUE
 REFUS CONTRE LA CONSTRUCTION DE 5 LOGEMENTS SOCIAUX

Nom	Prénom	Adresse	Signature
BRUSSIC	Sebastien	9 rue des Castilles	[Signature]
ROCHERON	Stanislas	12 Rue des Castilles	[Signature]
VEIGNIER	Jamie	14 Rue des Castilles	[Signature]
TROUSSARD	Emmanuel	7 Rue des Castilles	[Signature]
GAUGUIN	Remain	rue des castilles	[Signature]
BARDET	DAVID	10 rue obsidiale	[Signature]
MORIN	MANUEL	4 Rue des Castilles	[Signature]
GRASBON	STEVE	5 Rue des Castilles	[Signature]
BOUARD	Patrick	7 Rue des Castilles	[Signature]
LAIR	Koene	16 Rue des Castilles	[Signature]
GILLOL	valérie	10, Rue des Castilles	[Signature]
RIET	Lucie	8 rue castilles	[Signature]
NASSOU NOU	Benjamin	4 Rue des Castilles	[Signature]
FRIE	Christophe	2 Rue des Castilles	[Signature]
BRUNET	Danielle	8 rue des Castilles	[Signature]
PIRON	Dorian	1 Rue des Castilles	[Signature]
Redonde	Nicolas	5 Ter route du vergon	[Signature]
Redonde	Jim Jacques	11 Rue des Castilles	[Signature]
Harbois	Gaetan	11 Rue des Castilles	[Signature]

Nom	Prénom	Adresse	Signature
Lelièvre	Anthony	2 rue des mystilles	
Naltesse	Oriane	2 rue des mystilles	
FOUYET	M-CLAUDE	7 rue des mystilles	
Bi Ronan	Océane	9 rue st-ch'pelle	
BRUNEAU	Nelly	11 rue des mystilles	
BRUNEAU	Branelle	11 11	
Nilsen	Jean Pierre	15 rue des mystilles	
Leubard	Wael	23 rue des mystilles	
RICHARD	Jean loic	25 rue des mystilles	
Szymanski	Optelie	31 rue des mystilles	
MARET	Aurelie	14 rue des merises	
Palkon	Markim	14 rue des merises	
ROGER	Laurence	12 Rue des Meuses	
Binati Abbou	AKSSATI	10 rue des herbes	
ROBERTA BARRA	Román	8 rue des herbes	
HARRAN sybil		haute loge	
BRUNEAU Fabrice		10 Bd de la messe	
BRUNEAU Aurélien		9 rue des vignes	
BERNARD	Romaine	26 rue du veigre	

Nom	Prénom	Adresse	Signature
Péan	Albis	4 Rue des charmes	
Blin Victor	Victor	16 rue du bellinois	
Blin	davion	16 rue du bellinois	
DUPY	lea	3 allée des aulnes	
DUPY	Corantin	3 allée des aulnes	
DUPY	Clauis	3 allée des aulnes	
DUPY	Daud	3 allée des aulnes	
Badin	Artur	69 rue Jean Fossier	
Charbon	Quentin	18 rue des charmes	
Charbon	Alexandre	18 rue des charmes	
Charbon	Stephane	18 rue des charmes	
Charbon	Patricia	18 rue des charmes	
Nauinet	Emeric	36 routes des renards	
Pasquier	Romy	4 Rue des Mirabels	
Péan	Mathis	4 Rue des charmes	
Péan	Eliot	4 Rue des charmes	
ROCHEFON	Audrey	19 Rue des Castilleux	
Monseu Titivien	Nanielle	5 Rue des Anelles	
Auspay	Brice	16 Avenue de	

Nom	Prénom	Adresse	Signature
BUNOIF	Aurélien	4 Allée des Arènes	
BUNOUF	William	4 allée des Arènes	
GROSPON	Leslie	7 impasse de la Belgique	
PANUPE	Gautier	8 rue du Végard	
ROLLETIER	Mathieu	6 rue des Crochets	
PASQUIER	Gilles	4 rue des Crochets	
BEUMLE	Suzanne	10 rue des Crochets	
Jourjet	Sylvie	3 rue des Crochets	
Royet	Pauline	1 rue des Crochets	
LIGET	Jean-Luc	Bruce des Nouvelles	
LESEVE	Mathieu	6 rue des Crochets	
JEAN	Maxime	6 rue des Crochets	
DANTIN	Daria	5 rue des Crochets	

Nom	Prénom	Adresse	Signature
Nercies	Jannella	17 rue du Végard	
Silquin	Joséphine	30 rue du Végard	
PEZANT	Nelame	11 Rue des Crochets	

Nom	Prénom	Adresse	Signature
Galpin	Jacques	36 rue du Végard	
ROCHERON	ARNAUD	22 RUE NEUVE	
Péan	Diplôme	7 rue de Nibonne	
Tessier	THOMAS	5 rue de Nibonne	