



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

**1**

**Rapport de  
présentation**

**- TOME 3 -**

**Justifications de la cohérence  
d'ensemble du document**

**Approbation**

# Sommaire

<b>VOLET 3 – JUSTIFICATIONS DE LA COHERENCE D'ENSEMBLE DU DOCUMENT D'URBANISME .....</b>	<b>5</b>
<b>PREAMBULE.....</b>	<b>6</b>
<b>JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....</b>	<b>7</b>
RAPPEL DES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE .....	7
LA DEFINITION DES BESOINS COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX.....	8
<input type="checkbox"/> Les besoins en matière d'habitat.....	8
<input type="checkbox"/> Les besoins en matière d'économie .....	10
<input type="checkbox"/> Les besoins en matière d'équipements .....	12
LA REPONSE AUX BESOINS COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX .....	12
<input type="checkbox"/> La réponse aux besoins en matière d'habitat.....	12
<input type="checkbox"/> La réponse aux besoins en matière économique.....	17
<input type="checkbox"/> La réponse aux besoins en matière d'équipements et de loisirs .....	20
LES IMPERATIFS DE PROTECTION DE CERTAINES PORTIONS DU TERRITOIRE .....	21
<input type="checkbox"/> La gestion des risques et nuisances .....	21
<input type="checkbox"/> Les espaces naturels et la Trame Verte et Bleue .....	21
<input type="checkbox"/> La qualité paysagère du territoire .....	21

<input type="checkbox"/> Le patrimoine bâti.....	22
<input type="checkbox"/> La limitation des besoins de déplacements automobiles .....	22

**EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE LEUR NECESSITE POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD**  
.....**24**

JUSTIFICATIONS DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PROJET ET DE LEUR  
COMPLEMENTARITE AVEC LE REGLEMENT .....

<input type="checkbox"/> Les OAP de secteurs ou OAP aménagement .....	25
<input type="checkbox"/> Les OAP thématiques.....	31

JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES .....

<input type="checkbox"/> Les zones urbaines.....	32
<input type="checkbox"/> Les zones à urbaniser .....	38
<input type="checkbox"/> La zone agricole.....	41
<input type="checkbox"/> La zone naturelle et forestière .....	42
<input type="checkbox"/> Les STECAL.....	43
<input type="checkbox"/> La règlementation des hauteurs et le plan des hauteurs .....	65
<input type="checkbox"/> Les règles de stationnement .....	67
<input type="checkbox"/> Tableau des surfaces des zones et secteurs .....	68

JUSTIFICATION DES AUTRES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES .....

<input type="checkbox"/> Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme .....	69
<input type="checkbox"/> Bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N .....	69
<input type="checkbox"/> Protection des commerces .....	79
<input type="checkbox"/> Bois protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.....	79
<input type="checkbox"/> Haies protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme .....	81
<input type="checkbox"/> Arbres protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme .....	82
<input type="checkbox"/> Zones humides protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.....	82

<input type="checkbox"/> Mares protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme .....	83
<input type="checkbox"/> Itinéraires protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme .....	84
<input type="checkbox"/> Emplacements réservés .....	84
<input type="checkbox"/> Zones inondables .....	85
<input type="checkbox"/> Identification du patrimoine archéologique .....	85
<input type="checkbox"/> Périmètres de nuisances sonores .....	85
<input type="checkbox"/> Marges de recul inconstructibles .....	85
<b>JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES.....</b>	<b>86</b>
LES ENJEUX DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....	86
LE BILAN DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN POUR L'HABITAT.....	87
LE BILAN DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PAR LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	99
<input type="checkbox"/> Les zones d'activités économiques .....	99
<input type="checkbox"/> Les zones commerciales .....	101

# **VOLET 3 – JUSTIFICATIONS DE LA COHERENCE D'ENSEMBLE DU DOCUMENT D'URBANISME**

# Préambule

## **Article L.151-4 du Code de l'urbanisme :**

*"Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »*

Les lois "Solidarité et Renouveau Urbain" et "Urbanisme et Habitat" ont engagé la transformation des P.O.S. en P.L.U., document construit autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui présente le projet communal.

Le PADD porte les ambitions des collectivités locales pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le PLUi

Définies au travers d'une démarche analytique et prospective du territoire, les orientations générales du PADD, bien que non opposables, constituent la "clef de voûte" du PLUi en ce que les parties du PLUi qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, règlement graphique et règlement écrit) doivent être cohérentes avec elles.

Afin d'assurer et de justifier la cohérence d'ensemble entre les différents éléments du PLUi, la présente partie expose, dans le cadre d'une démarche didactique :

- les justifications des choix retenus pour établir les orientations générales du PADD sur la base des conclusions du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement,
- l'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation et notamment la nécessité de leur création dans le cadre de la mise en œuvre des orientations du P.A.D.D.
- la justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces définis dans le P.A.D.D.

Cette partie indique enfin les indicateurs mis en place afin d'assurer le suivi du plan local d'urbanisme intercommunal conformément à l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme.

## Justifications des choix retenus pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de l'Orée de Bercé - Belinois traduit le projet politique porté par les élus en réponse aux enjeux identifiés pour le territoire, mais en tenant naturellement compte de ces cadrages législatifs et réglementaires et des enjeux d'échelle supra-communale.

A ce titre, la conduite de l'élaboration du PLUi de la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois s'est fortement appuyée sur les orientations du SCOT du Pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014 avec lequel une compatibilité doit être assurée. Toutefois, considérant l'adoption de nouveaux textes législatifs et réglementaires depuis l'entrée en vigueur du SCOT (notamment la loi « ALUR » en mars 2014 et la loi « ELAN » en novembre 2018), il a été nécessaire d'inscrire, dans le PLUi, des objectifs parfois plus ambitieux que ceux portés dans le SCOT et d'anticiper ainsi la révision de ce SCOT engagé le 4 février 2019.

### Rappel des grands enjeux du territoire

Le territoire intercommunal de l'Orée de Bercé-Belinois s'inscrit en interface entre l'agglomération du Mans et la vallée du Loir, entre un espace urbain dense et un cadre rural de grande qualité.

Ce positionnement a fortement influé sur la dynamique de l'Orée de Bercé-Belinois. Le diagnostic a montré un territoire scindé en 2 :

- Au nord, 4 communes (Moncé en Belin, Teloché, Laigné-en-Belin et St-Gervais en Belin) tournées vers Le Mans et son agglomération, qui profitent de son attractivité pour accueillir de nouveaux habitants mais parviennent difficilement à maintenir leur dynamique commerciale face à l'offre commerciale de l'agglomération,
- Au sud, Ecommoy fonctionne en pôle autonome au centre d'un réseau de petites communes rurales parmi lesquelles 3 du territoire intercommunal (St-Ouen en Belin, St-Biez en Belin et Marigné-Laillé).

L'enjeu pour le PLUi porte donc sur la prise en compte de ce fonctionnement particulier tout en essayant de créer du lien entre les 8 communes afin de faire émerger un véritable projet communautaire. Celui-ci peut notamment s'articuler autour de l'identité du territoire qui émerge tant au niveau de son patrimoine (naturel, bâti, agricole) que de la politique intercommunale en matière de déplacements ou d'équipements.

## La définition des besoins communaux et intercommunaux

### □ Les besoins en matière d'habitat

La Communauté de communes a profité tôt des effets de la périurbanisation de l'agglomération du Mans notamment les 4 communes du nord sur lesquelles ce phénomène s'est amorcé dès les années 70. Les années 2000 ont été marquées par un fort regain d'attractivité du territoire intercommunal y compris pour les communes les plus rurales. La bonne desserte du territoire par les axes routiers rayonnant vers Le Mans mais également l'existence d'alternatives performantes à l'usage de l'automobile (existence de 2 haltes ferroviaires sur le territoire et programmation d'une 3<sup>ème</sup>) ont contribué à accentuer la rurbanisation du territoire et à étendre l'aire d'influence du Mans jusqu'aux limites sud du territoire intercommunal. La Communauté de communes a alors enregistré de forts gains de population.

Toutefois, depuis 2008, la Communauté de communes assiste à une contraction de son solde migratoire, en lien avec un nombre plus importants de départs du territoire et une difficulté à accueillir une nouvelle population dans des proportions identiques. Le fort recul de ce solde migratoire a ainsi conduit la Communauté de communes à voir son rythme de croissance démographique divisé par 2 comparativement aux années 2000 (+1,6% par an entre 1999 et 2008 ; +0,8% entre 2008 et 2013). Il doit d'ailleurs être noté

que le taux de croissance poursuit son ralentissement pour s'établir à +0,4% par an à l'heure actuelle.

Pour les élus communautaires, le PLUi porte donc un véritable enjeu pour les années à venir. Accepter le recul progressif de l'attractivité du territoire ou mettre en place une politique ambitieuse afin d'inverser la tendance, en s'appuyant sur les atouts du territoire (cadre naturel et paysager, patrimoine, diversité des modes de déplacements, niveau optimal d'équipements) ? La volonté des élus s'est évidemment exprimée en faveur de la deuxième solution tout en gardant à l'esprit la nécessité pour le territoire de modérer davantage sa consommation d'espaces agricoles et naturels, notamment en comparaison de la dernière décennie.

Pour imaginer le développement de ce futur territoire et maintenir des capacités d'accueil pour une nouvelle population, 2 hypothèses ont été examinées :

- **Hypothèse 1** : maintien du rythme de croissance démographique observé entre 2008 et 2013 soit +0,8% par an.

Cette hypothèse conduirait la population intercommunale à atteindre 21000-21500 habitants soit environ 1500 à 2000 habitants supplémentaires par rapport à la situation actuelle.

Ce gain de population se traduit par un besoin évalué à environ 1300 logements prenant en compte :

- *le point d'équilibre prospectif* : afin de compenser notamment la réduction progressive de la taille

moyenne des ménages (-0,1 personne par ménage tous les 10 ans selon l'INSEE), la Communauté de communes devra produire a minima 540 logements dans les 12 années à venir (2019-2030) soit environ 45 logements/an (identique à la période 2008-2013),

- les logements dits « démographiques » supplémentaires destinés à accueillir 1800 habitants supplémentaires : 750 logements environ à raison de 2,4 personnes par ménage.

- **Hypothèse 2** : maintien du rythme de construction observé entre 2013 et 2016 soit 60 logements par an. Cela conduira la Communauté de communes à réaliser 720 logements entre 2019 et 2030. 540 d'entre eux contribueront à maintenir la population à son niveau actuelle et 180 logements permettront donc d'accueillir de nouveaux habitants soit, à raison de 2,4 personnes par ménage, 430 nouveaux habitants à l'horizon 2030 (taux de croissance annuel moyen de +0,15% par an).

Parmi ces 2 hypothèses, le choix des élus s'est exprimé en faveur de la 1<sup>ère</sup>, la plus ambitieuse pour le territoire.

Toutefois, au-delà de l'aspect quantitatif, l'attractivité du territoire doit également passer par la redéfinition de l'offre future en logements en comparaison de l'offre actuelle afin de prendre en compte les grands enjeux de demain :

- Une offre moins consommatrice d'espaces afin de préserver les grands équilibres naturels et paysagers du

territoire, en recherchant toutes les possibilités de développement dans des secteurs sans enjeu agricole ou naturel,

- Une offre plus diversifiée (typologies et modes d'occupation) pour répondre aux besoins de tous et favoriser ainsi les installations sur le territoire. Il s'agit notamment de répondre aux enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic :
  - un vieillissement de la population,
  - une offre de logements parfois inadaptée aux capacités financières des personnes travaillant sur le territoire communal (principalement ouvrière et employée),
  - un parc locatif modérément représenté notamment le parc locatif social.
- Une offre répartie de manière équilibrée sur le territoire en offrant à chaque commune la possibilité de participer au développement du territoire mais en prenant également en compte les capacités de chacune d'entre elles à satisfaire aux besoins des habitants en termes de commerces, emplois et équipements.

Sur ces différents aspects, le PADD inscrit a minima le projet communautaire dans le cadre défini par le SCOT du Pays du Mans adopté en 2014 en s'appuyant notamment sur l'armature urbaine mise en place par le SCOT et confirmé par le diagnostic du PLUi.

Il fixe toutefois des objectifs de densité plus forts que ceux exprimés par le SCOT afin de prendre en compte les évolutions futures de ce document mais également d'inscrire le projet dans un cadre vertueux : une politique ambitieuse en matière d'habitat doit conduire en parallèle à une démarche ambitieuse de préservation des sols agricoles et naturels.

### □ **Les besoins en matière d'économie**

Le territoire intercommunal a été marqué par un ralentissement de son développement économique suite à la crise économique de 2008. Cela s'est traduit par une croissance du chômage communautaire, une réduction des implantations et créations d'entreprises sur le territoire ainsi qu'un recul du bassin d'emploi communautaire (-4,4% entre 2008 et 2013).

Pourtant, la préservation d'une activité économique pérenne et renforcée est la condition sine qua non du développement urbain du territoire.

Dans un cadre de récession, la définition des besoins en matière économique est toujours difficile à établir avec précision. L'objectif fixé par les élus est de préserver la capacité de la Communauté de communes à répondre à une demande locale d'implantation d'activités dans des délais relativement courts.

- Les activités commerciales et de services

Près de 40% des emplois de la Communauté de communes sont tournés vers les commerces et les

services. Il s'agit donc d'un axe économique majeur du territoire. Outre les opportunités d'emplois qu'elle offre aux résidents, l'activité commerciale et de services permet à la population communautaire de bénéficier d'une offre alimentaire et non alimentaire à proximité de son lieu de résidence en limitant ainsi l'évasion commerciale vers Le Mans et les besoins de déplacements automobiles.

Il apparaît donc essentiel de maintenir des capacités d'accueil et de développement pour les entreprises commerciales en veillant toutefois à préserver une complémentarité entre les commerces de proximité et les commerces ayant une zone de chalandise plus importante. Les commerces de proximité sont en effet des acteurs essentiels du dynamisme de la vie locale.

- Les activités artisanales et industrielles

L'activité artisanale et industrielle est aujourd'hui principalement implantée dans plusieurs zones d'activités réparties sur le territoire intercommunal.

La multiplication des lieux d'implantation des activités, si elle est positive pour le développement économique, peut également avoir des effets négatifs pour la collectivité :

- perte de lisibilité de l'offre foncière économique et donc perte d'attractivité,
- multiplication des besoins potentiels d'aménagement de voies et de réseaux pour répondre aux évolutions des besoins des

entreprises.

Il convient donc de maintenir dans le PLUi des capacités d'accueil pour les activités artisanales et industrielles tout en veillant à préserver une offre foncière lisible et adaptée aux besoins de chaque entreprise (besoins plus ou moins importants d'accessibilité, de réseaux de communications numériques, etc.)

Toutefois, comme pour l'habitat, cette offre foncière doit être définie dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels. Il convient en outre de ne pas omettre le potentiel d'accueil existant dans les zones mixtes des bourgs (zone accueillant de l'habitat mais également, des équipements, des commerces et des activités artisanales compatibles avec la proximité d'habitations) mais également en campagne. Si les zones d'activités constituent la portion la plus visible de l'emploi artisanal et industriel, les bourgs et la campagne accueillent une activité loin d'être marginale aujourd'hui.

- Les activités agricoles et forestières

Il s'agit d'activités dont la prise en compte est essentielle dans le cadre du PLUi puisqu'elles s'exercent sur une très large partie du territoire intercommunal (43% valorisés par l'agriculture ; plus de 25% de surfaces boisées) et qu'elles sont directement menacées ou préservées par les choix opérés par la

Communauté de communes dans le cadre de sa politique de développement.

Concernant l'activité agricole, le diagnostic a mis en avant la nécessité de :

- contenir et rendre lisible le développement urbain pour limiter la réduction des terres agricoles, la complexification du parcellaire agricole et de la circulation ainsi que la spéculation sur le foncier agricole,
- faciliter la circulation agricole,
- réduire ou contenir les contraintes agricoles,
- maintenir les activités d'élevage, élément central de l'activité agricole du territoire,
- soutenir l'innovation et la valeur ajoutée en permettant à l'activité agricole de s'adapter aux nouveaux besoins et aux nouvelles demandes sociales,
- veiller à un réseau agricole dynamique et intégré.

Concernant l'activité forestière, la dynamique reste encore faible malgré le potentiel d'exploitation existant sur le territoire, du fait d'un parcellaire forestier complexe (surface moyenne des propriétés forestières = 1,5 ha). Outre la préservation des espaces forestiers, le PLUi doit donc tendre à favoriser l'apparition d'espaces forestiers viables par leur surface et leur desserte. Il s'agit de l'un des éléments portés par la charte forestière adoptée par la Communauté de communes en 2015 et dont le PLUi peut constituer l'un des outils de mise en œuvre.

- Les activités touristiques

Malgré la présence d'évènements ou de lieux majeurs dans l'activité touristique locale (24h du Mans, forêt de Bercé), le diagnostic a montré que le territoire intercommunal n'avait pas encore pleinement réussi à intégrer le tourisme dans sa politique économique notamment en ce qui concerne son offre hôtelière ou de restauration. L'action communautaire, dans le cadre de son PLUi, doit donc s'inscrire dans la politique stratégique mise en place dans son plan d'actions touristiques adopté en 2016.

## □ Les besoins en matière d'équipements

Le diagnostic a mis en avant le très bon niveau d'équipement global du territoire intercommunal, un niveau d'équipement qui permet d'identifier clairement les différentes polarités du territoire :

- le pôle d'équipements principal d'Ecommoy,
- les pôles d'équipements secondaires de Moncé en Belin, Teloché et St-Gervais/Laigné
- les pôles d'équipements locaux de St-Biez en Belin, St-Ouen en Belin et Marigné-Laillé.

Cette répartition équilibrée permet d'adapter les équipements aux besoins et attentes de chaque commune.

En lien avec la croissance démographique programmée et l'évolution prévisible de la typologie des ménages, de nouveaux besoins sont susceptibles d'apparaître dans les années à venir en matière d'équipements.

La définition de ces futurs besoins en équipements est difficile à établir.

Il n'en reste pas moins que leur implantation doit être définie en cohérence avec le bassin de population qu'ils sont susceptibles de desservir.

Il s'agit par ce biais de maintenir l'équilibre de la politique d'équipement sur le territoire mais également, au travers des échanges de population (déplacement d'une population vers une autre commune pour profiter d'équipement structurants présents sur une autre commune), de créer du lien sur le territoire et un véritable esprit communautaire.

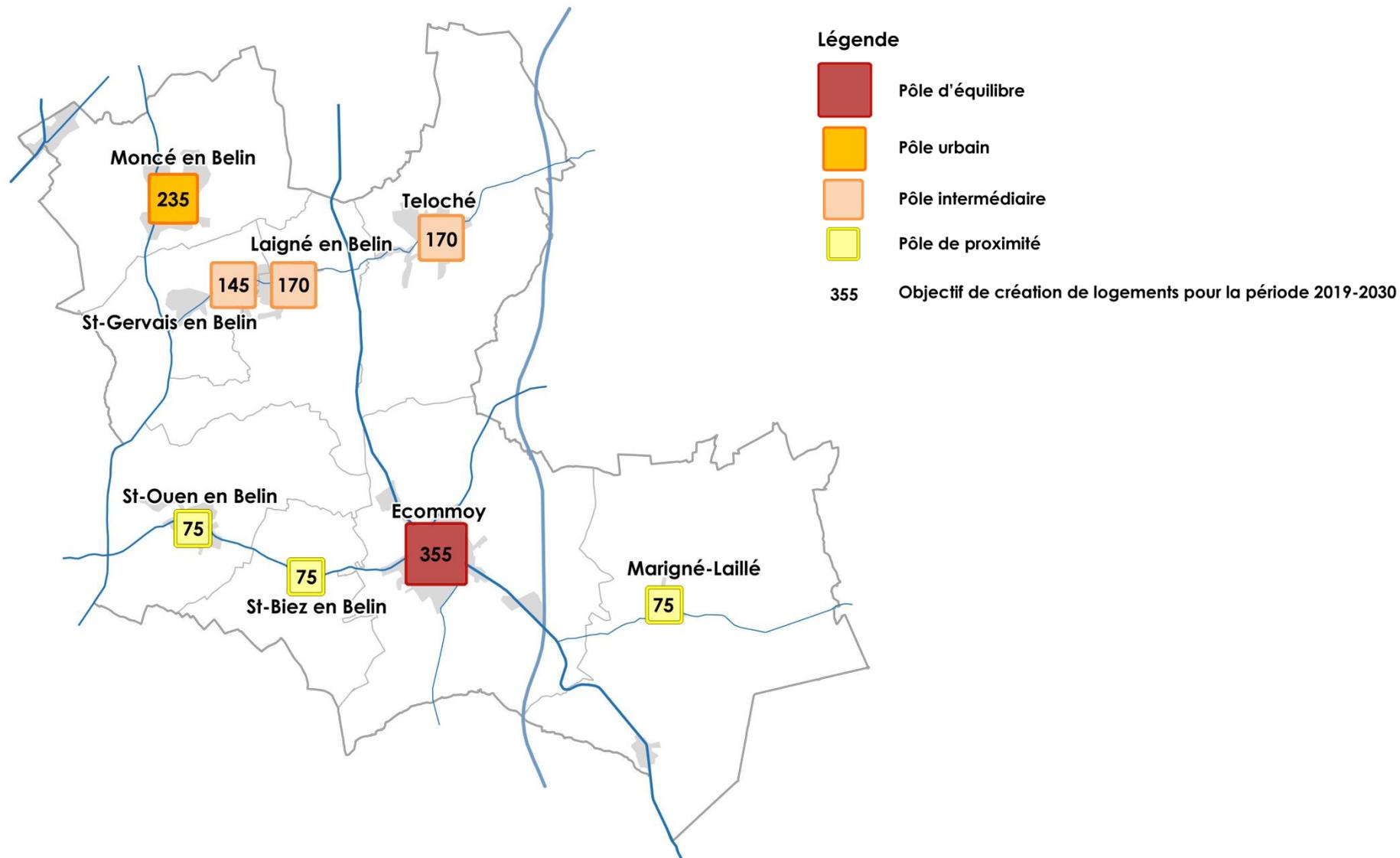
## La réponse aux besoins communaux et intercommunaux

### □ La réponse aux besoins en matière d'habitat

Afin de garantir un équilibre de l'offre en logements sur l'ensemble du territoire intercommunal, le PADD opère une répartition des besoins en logements (1300 logements à créer entre 2019 et 2030) dans chaque commune au regard de ses capacités et de son positionnement au sein de l'armature urbaine mise en place par le SCOT du Pays du Mans et reprise par le PLUi.

Cette répartition est synthétisée sur la cartographie en page suivante.

## Affirmer une stratégie de développement différenciée et hiérarchisée permettant une répartition territoriale de l'offre en logements



Par ailleurs, les enjeux agricoles encore très présents sur le territoire et la volonté des élus de préserver les paysages et l'activité agricole ont justifié :

• **la limitation de la constructibilité dans les hameaux**

Les documents d'urbanisme actuels (POS/PLU) identifient 33 entités de hameaux constructibles sur le territoire intercommunal. Certains d'entre eux constituent des entités urbaines importantes, d'autres ne sont formés que de quelques constructions isolées en campagne.

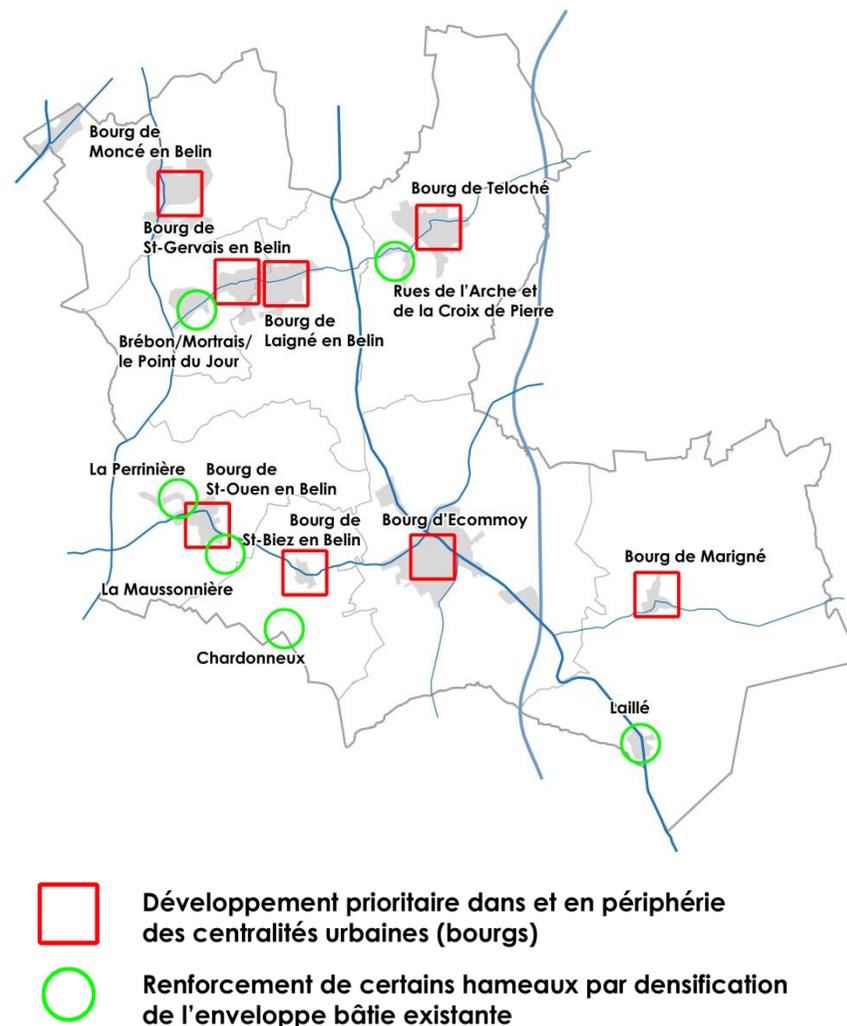
Le PLUi souhaite, en profitant des possibilités offertes par le SCOT du Pays du Mans, maintenir la constructibilité de certains d'entre eux à la condition qu'elle ne conduise pas à étendre l'enveloppe urbaine actuelle du hameau.

Cette politique de maîtrise de la constructibilité des hameaux doit permettre de :

- limiter les potentiels de « conflits de voisinage » entre agriculteurs et non-agriculteurs,
- réduire les risques de mitage visuel du paysage,
- implanter la nouvelle population au plus près des commerces et équipements de la commune et limiter de ce fait les déplacements automobiles, la proximité tendant à encourager le recours aux modes actifs de déplacements.

Les hameaux finalement retenus n'accueillent pas d'activité agricole, sont raccordés au réseau d'assainissement collectif et/ou localisés dans un périmètre de proximité des bourgs créant un lien entre leurs habitants et le bourg. Ils permettront d'offrir à la population une offre d'habitat différente de celle proposée dans les opérations urbaines.

**Les hameaux maintenus constructibles dans le PLUi**



**• la nécessité d'une recherche des possibilités d'accueil de nouveaux logements dans des espaces où leur impact sera nul à faible**

L'analyse des capacités de densification des espaces actuellement urbanisés du territoire a permis de mettre en avant les importantes potentialités présentes sur le territoire intercommunal s'appuyant notamment sur l'étude BIMBY menée en parallèle de l'élaboration du PLUi et qui a obtenu un succès certain auprès de la population.

Fort de cette analyse et de la prise en compte des opérations déjà engagées sur un certain nombre de communes du territoire, le PADD met l'accent sur la densification des espaces urbanisés, qui doivent permettre de répondre à hauteur de 30% aux futurs besoins en logements de la Communauté de communes.

Les autres besoins pourront être satisfaits en extension de l'enveloppe urbaine des bourgs à hauteur des besoins subsidiaires restants et sans que ce potentiel global ne puisse excéder 60 ha comme inscrit dans le P.A.D.D. (pour rappel, la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers générés par l'habitat lors des 10 dernières années a représenté environ 39 ha).

**• l'augmentation des efforts de densité dans les nouvelles opérations**

Le PADD définit pour chaque commune les règles de densité à atteindre dans le cadre du document d'urbanisme intercommunal.

Les objectifs de densité sont différenciés suivant la typologie des communes : les communes avec les volumes de logements à produire les plus importants sont également celles au sein desquels les efforts de densification doivent être les plus forts.

Commune	Densité moyenne à l'échelle du projet	Densité minimale dans les opérations futures*
<b>Pôle d'équilibre et pôle urbain</b> Ecommoy Moncé en Belin	<b>20 logements/ha</b>	<b>15 logements/ha</b>
<b>Pôle intermédiaire</b> Laigné en Belin St-Gervais en Belin Teloché	<b>18 logements/ha</b>	<b>15 logements/ha</b>
<b>Pôle de proximité</b> Marigné-Lailié St-Biez en Belin St-Ouen en Belin	<b>15 logements/ha</b>	<b>15 logements/ha</b>

*\*La densité exprimée est une « densité brute » (espaces publics liés au quartier compris (voirie, espaces verts, bassins de rétention des eaux pluviales internes au quartier, etc.) et s'applique pour toutes les opérations soumises à orientation d'aménagement et de programmation.*

Cette densité pourra trouver sa traduction et sa solution au travers de la création de logements économes en espace tel que définis par le SCOT du Pays du Mans (le logement

économique en espace comprend le logement individuel dense (parcelle ≤ 400m<sup>2</sup>), le logement intermédiaire et le logement collectif).

Sur ce point, le PADD reprend les objectifs fixés par le SCOT pour chaque commune du territoire.

Typologie de communes	Commune	Pourcentage mini. de logements économes en espace à créer
Pôle d'équilibre	Ecommoy	<b>30%</b>
Pôle urbain	Moncé en belin	<b>40%</b>
Pôle intermédiaire	Laigné en Belin	<b>30%</b>
	St-Gervais en Belin	
	Teloché	
Pôle de proximité	Marigné-Laillé	<b>20%</b>
	St-Biez en Belin	
	St-Ouen en Belin	

En parallèle, l'offre de logements doit permettre de prendre en compte les enjeux de mixité sociale et urbaine et de mieux équilibrer l'offre en logements sur le territoire.

Pour chaque commune, des objectifs de création de logements aidés sont définis conformément aux orientations du SCOT du Pays du Mans.

Typologie de communes	Commune	Pourcentage mini. de logements aidés à créer
Pôle d'équilibre	Ecommoy	<b>20%</b>
Pôle urbain	Moncé en belin	<b>20%</b>
Pôle intermédiaire	Laigné en Belin	<b>15%</b>
	St-Gervais en Belin	
	Teloché	
Pôle de proximité	Marigné-Laillé	<b>Recommandé</b>
	St-Biez en Belin	
	St-Ouen en Belin	

Cela passera également par la prise en compte de certains besoins spécifiques que chaque commune pourra mettre en œuvre suivant les besoins et enjeux identifiés, pour les personnes âgées, les jeunes et les gens du voyage.

Au final, par sa politique en matière d'habitat, le PLUi doit permettre de maintenir l'équilibre actuel sur le territoire intercommunal tout en intégrant les grands enjeux de protection des espaces agricoles, naturels et paysagers portés par le code de l'urbanisme.

## □ La réponse aux besoins en matière économique

Cette réponse doit être adaptée à la typologie et aux besoins de chaque activité économique du territoire.

### 1- L'offre foncière économique à destination des activités artisanales et industrielles

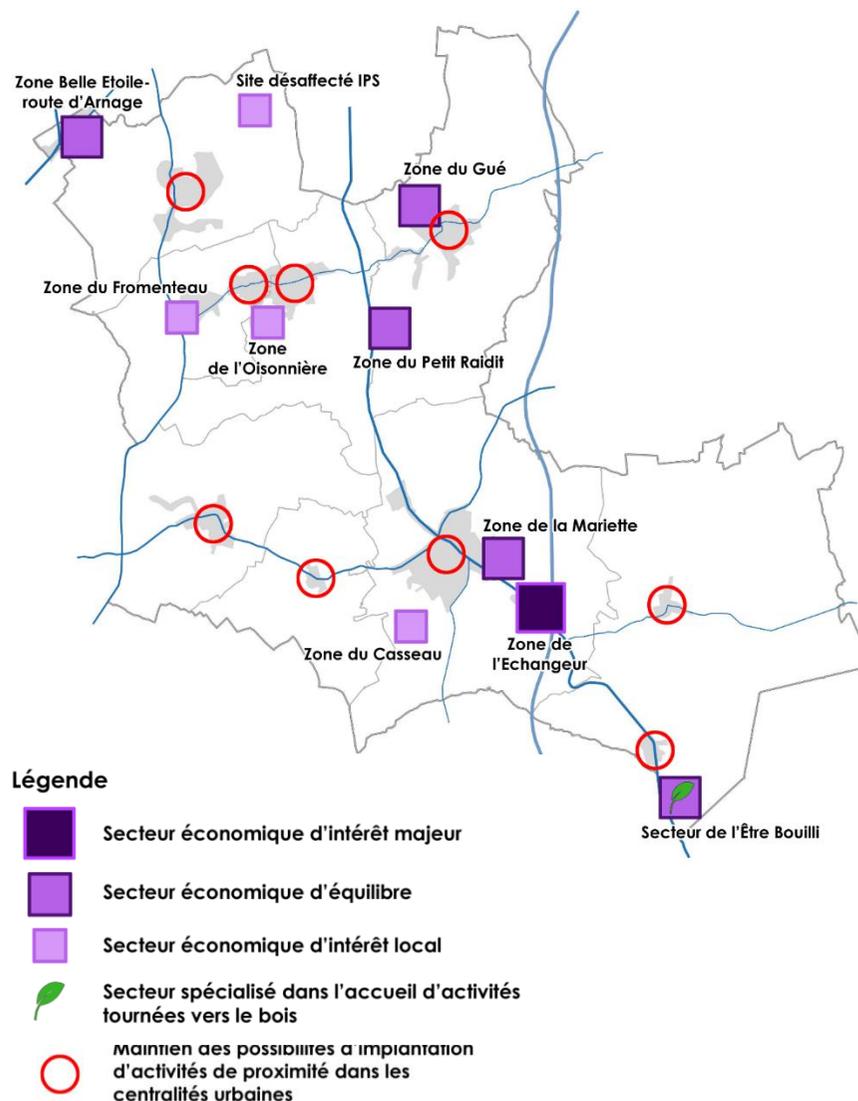
La politique de développement économique portée par la Communauté de communes s'appuie sur la définition d'une hiérarchisation permettant d'établir une bonne lisibilité de l'offre foncière économique disponible sur le territoire et de maintenir des capacités de réponse aux besoins d'installation des entreprises.

Cette politique met en avant 3 niveaux de zones ou secteurs d'activités :

- le secteur économique d'intérêt majeur de l'Echangeur constitue le principal pôle d'accueil des entreprises dans les années à venir. L'aménagement récent du parc d'activités des Portes du Belinois doit permettre de répondre aux besoins à court et moyen termes, mais une possibilité de développement à plus long terme pourra être envisagée dès lors que les capacités des zones actuellement aménagées ne permettront pas de répondre aux besoins d'entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire,
- les secteurs économiques d'équilibre sont au nombre de 5 et sont répartis en différents points de la Communauté de communes afin de garantir la diffusion de l'emploi sur tout le territoire conformément à leur définition dans le SCOT du Pays du Mans.
- les secteurs économiques d'intérêt local (5 secteurs) sont plus restreints en taille et bénéficient de moins bonnes

conditions de desserte routière. Ils permettront de répondre à une demande plus locale.

### Mettre en place une offre foncière économique adaptée et hiérarchisée



La création et le développement de ces secteurs s'établira conformément aux grandes orientations portées par le PLUi en matière d'économie du sol. Ainsi, le PADD définit pour chaque typologie de zones les emprises maximales de développement pouvant être envisagées :

	Surfaces maximales de développement en extension
<b>Secteur économique majeur</b>	15 ha
<b>Secteurs économiques d'équilibre</b>	20 ha
<b>Secteur économique d'intérêt local</b>	3 ha

Hors de ces secteurs, la création de nouvelles zones spécifiquement dédiées à l'accueil d'entreprises artisanales ou industrielles ne sera pas permise afin de ne pas nuire à la lisibilité de l'offre.

Les bourgs pourront toutefois continuer à accueillir des activités au titre de leur multifonctionnalité.

En campagne, si l'implantation de nouvelles constructions à usage d'activités est exclue au regard de la fiable qualité des réseaux et des voies dans ces secteurs, le PLUi souhaite pouvoir accompagner les activités existantes de manière encadrée afin de ne pas risquer de perdre des activités qui

pour certaines contribuent fortement au bassin d'emploi intercommunal.

## **2- L'armature commerciale au service de la proximité et de la complémentarité**

Le diagnostic a mis en avant le contexte concurrentiel au sein duquel sont situés les commerces de proximité du territoire :

- concurrence des grands centres commerciaux de l'agglomération du Mans pour le commerce de proximité des communes nord du territoire,
- à l'échelle d'Ecommoy, concurrence entre le centre commercial du Soleil (Hyper U) et le commerce du cœur de bourg.

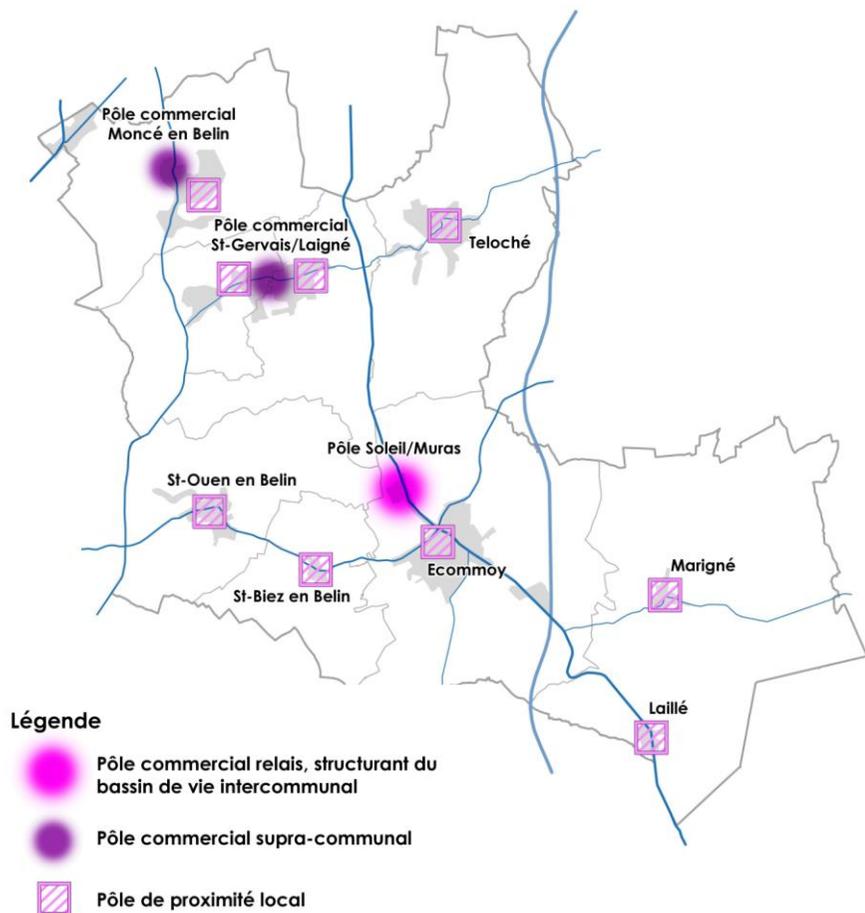
Les solutions proposées par le PADD doivent permettre de mettre en avant l'offre de proximité locale dans tous les bourgs suivant les besoins exprimés par la population.

Pour autant, le territoire doit également être en mesure de mettre en place une offre commerciale de plus grand rayonnement capable de limiter l'évasion commerciale vers Le Mans et les besoins de déplacements inhérents et de conforter l'économie résidentielle.

Cette offre qui portera sur des activités ne pouvant trouver place dans les bourgs, sera mise en place sur la zone du Soleil à Ecommoy, identifiée comme pôle commercial-relais au sein du SCOT du Pays du Mans.

Afin de maîtriser le développement de ce secteur, situé en interface avec des espaces agricoles, le PADD fixe une emprise maximale de développement de 8 ha.

## Fonder l'armature commerciale sur la proximité et la complémentarité



En parallèle, il convient de limiter et d'encadrer les implantations d'activités commerciales dans les zones à vocation industrielle ou artisanale. Ces zones sont souvent déconnectées du tissu urbain et de ce fait, éloignées de leur

potentiel de clientèle installée dans les bourgs. L'installation de commerces dans ces zones :

- générera indubitablement des déplacements automobiles, les distances étant souvent trop importantes pour être incitatives aux modes actifs de déplacements,
- renforcera le contexte concurrentiel pour les commerces des cœurs de bourgs,
- nuira à la lisibilité de l'offre commerciale intercommunale.

### 3- Une économie s'appuyant sur les richesses de son territoire

Qu'il s'agisse de son patrimoine naturel, paysager, agricole ou bâti, la Communauté de communes souhaite s'appuyer sur ses richesses pour renforcer son potentiel économique dans les années à venir.

Concernant l'activité agricole, celle-ci doit être prise en considération et intégrée dans le PLUi comme :

- *une activité économique à développer*  
Le PLUi cherche à maintenir la possibilité pour chaque exploitation de poursuivre son développement voire la diversification de son activité. Il souhaite également permettre la création de nouvelles structures agricoles mettant en avant des cultures spécialisées à proximité du potentiel majeur de clientèle qu'offre l'agglomération du Mans.
- *une activité à protéger*  
L'importante pression foncière exercée par le développement des communes sur l'espace agricole nuit à la pérennité des entreprises agricoles et tend à raréfier progressivement le parcellaire agricole

disponible.

Le PLUi cherche donc à préserver l'espace agricole, outil de travail des agriculteurs, notamment par une limitation du développement de l'habitat et des activités économiques sur les espaces valorisés par l'agriculture.

Concernant l'exploitation forestière, le code de l'urbanisme offre peu d'outils pour en garantir le confortement.

Dans le PLUi, l'objectif principal est d'éviter de créer des obstacles au développement de la valorisation économique des bois et forêts. Cette valorisation doit toutefois s'inscrire dans un cadre permettant d'assurer en parallèle la préservation de la biodiversité associée aux milieux forestiers sur la Communauté de communes.

En matière touristique, le PLUi doit rester ouvert aux projets publics ou privés susceptibles de créer de la valeur sur le territoire. Pour cela, il est toutefois nécessaire que la Communauté de communes poursuive ses actions en faveur de la promotion et de la valorisation des richesses du territoire.

## □ La réponse aux besoins en matière d'équipements et de loisirs

Le niveau d'équipements intercommunal est aujourd'hui satisfaisant et peut s'adapter aux évolutions démographiques à venir.

Pour le PLUi, l'enjeu principal est de garantir à l'ensemble de la population un bon niveau d'accessibilité aux équipements publics communaux et intercommunaux. Sur cette base, le PADD impose la nécessité de la création des nouveaux équipements dans des secteurs où ils sont susceptibles de capter le plus efficacement la population locale suivant ses besoins. Les cœurs de bourg et les pôles d'équipements identifiés dans le diagnostic paraissent être les lieux les plus opportuns pour l'installation des futurs équipements.

Pour chaque commune, l'offre actuelle pourra être complétée au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLUi et de l'importance du développement urbain.

En parallèle, le développement des communications numériques pour lesquelles la demande est croissante est à encourager notamment au vu du déploiement prochain de la fibre optique sur tout le territoire.

## Les impératifs de protection de certaines portions du territoire

Au-delà de la réponse aux besoins de développement de la commune, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit, suivant un principe d'équilibre, répondre aux impératifs de protection de certaines portions du territoire communautaire. Ces impératifs de protection sont nombreux sur la Communauté de communes.

### □ La gestion des risques et nuisances

Le PADD rappelle les différentes typologies de risques et nuisances identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement et les mesures que le PLUi souhaite mettre en œuvre pour réduire l'impact de ces risques et nuisances pour la population et les biens.

Ces mesures peuvent aller de la simple information à une intégration poussée dans les choix d'aménagement et de développement des communes concernées (exclusion du développement dans des zones à risques ou à proximité d'équipements ou de voies générant des nuisances sonores).

### □ Les espaces naturels et la Trame Verte et Bleue

L'état initial de l'environnement a démontré comment avait été définie la Trame Verte et Bleue sur le territoire intercommunal. Il a montré une forte sensibilité du territoire communal et l'existence d'un véritable patrimoine naturel articulé autour de grands ensembles naturels remarquables (identifiés dans le cadre d'inventaires environnementaux)

mais également autour d'une nature plus ordinaire qui participe cependant à la dynamique écologique du territoire et au maintien de la biodiversité.

Ces éléments doivent servir d'appui à la définition des grandes zones naturelles et des autres outils offerts par le code de l'urbanisme en faveur de la protection des espaces naturels de la Communauté de communes.

### □ La qualité paysagère du territoire

Le diagnostic a mis en avant les éléments structurants du paysage intercommunal en établissant les grands enjeux paysagers identifiables sur le Bélois (problématique de mitage du territoire) et sur le territoire de Marigné-Laillé (relief et dynamique bocagère).

Ces éléments participent à l'identité paysagère du territoire et le PLUi définit les mesures permettant d'en garantir la pérennité.

La qualité des paysages a ainsi fait l'objet d'une prise en considération spécifique.

Elle a ainsi conduit à envisager la protection des éléments structurants du paysage intercommunal à savoir la protection des éléments de paysage (boisements, forêts, haies, parcs, arbres isolés) qui, par leur présence, contribuent à la dynamique du paysage, accompagnent la découverte du territoire et garantissent l'intégration du bâti (bois et haies) et renforcent par ce biais la structure paysagère du territoire. Une vigilance toute particulière doit être apportée aux lisières urbaines des nouveaux quartiers puisque le diagnostic a montré que les limites de certains quartiers du territoire souffraient d'une faible intégration paysagère et impactaient ainsi plus fortement le paysage rural. Il en va de même pour le bâti rural mitant l'espace agricole.

La prise en compte de la qualité paysagère du territoire a également incité les élus à préserver les vues les plus remarquables offertes sur le grand paysage et notamment depuis les points hauts sur Ecommoy-Marigné et sur Moncé en Belin.

La prise en compte du paysage s'inscrit enfin plus largement dans une politique en faveur de la préservation de la qualité des entrées de ville, afin de donner au nouvel arrivant une 1ère image valorisante et attractive.

### □ **Le patrimoine bâti**

Le territoire intercommunal ne recense « que » 4 bâtiments protégés au titre de la législation sur les monuments historiques.

Ces éléments sont pourtant loin d'être les seuls représentatifs de la richesse et de la qualité du patrimoine bâti intercommunal.

Au travers du PLUi, il s'agit non seulement d'assurer la protection de ce patrimoine mais également de mieux garantir sa valorisation notamment en appui de la politique touristique engagée par la Communauté de communes.

### □ **La limitation des besoins de déplacements automobiles**

La population intercommunale reste toujours fortement dépendante de l'offre d'équipements, d'emplois et de commerces de l'agglomération mancelle, induisant des déplacements automobiles importants.

Le territoire intercommunal bénéficie pourtant d'alternatives attractives aux déplacements automobiles vers Le Mans grâce à la présence de 2 haltes TER sur Ecommoy et St-

Gervais-Laigné (et d'un projet de 3<sup>ème</sup> halte à créer sur Moncé).

Chaque commune bénéficie également d'un bon maillage de liaisons douces notamment dans leur bourg incitant à l'usage des modes actifs de déplacements.

Afin d'intégrer les mobilités dans le projet et en cohérence avec le caractère périurbain et rural de la Communauté de communes, le PADD développe un objectif de limitation des besoins de déplacements automobiles :

- par le renforcement progressif du maillage de liaisons douces sur le territoire, dans les nouveaux quartiers, dans les bourgs et également entre les communes afin de créer du lien entre elles,
- par un renforcement de la politique de rabattement vers les haltes TER du territoire mais également vers les arrêts de transports collectifs présents sur les communes limitrophes du territoire bénéficiant du réseau de transports collectifs de l'agglomération mancelle,
- par le maintien des itinéraires touristiques du territoire qui permettent sa découverte et sa valorisation.

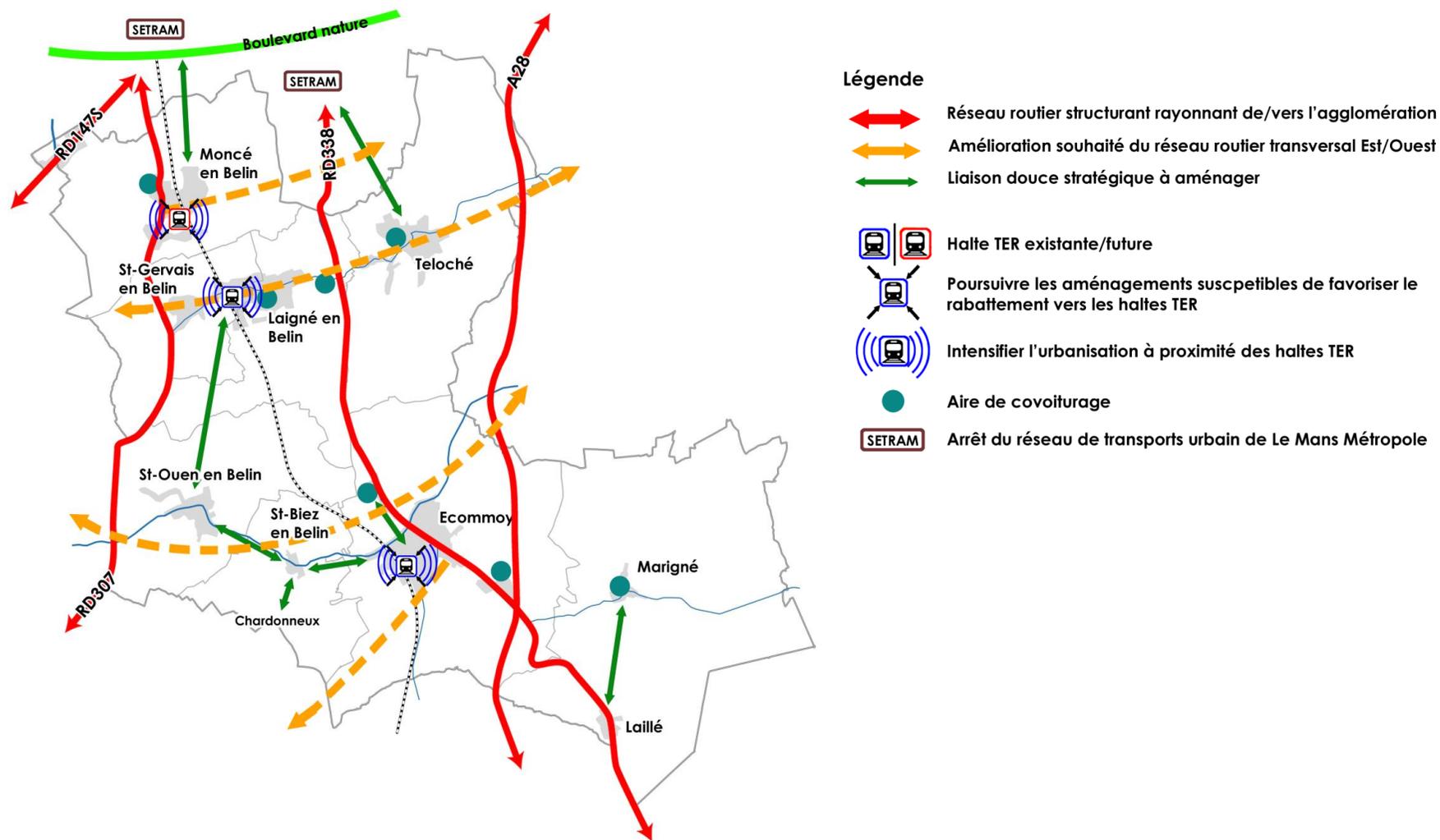
L'amélioration des conditions de desserte du territoire par les réseaux de communications électroniques à haute performance peut également constituer un élément limitant les besoins de déplacements dans un contexte où le télétravail est amené à se développer progressivement dans les années à venir.

Pour autant, il est inutile de nier que la voiture conservera une place prédominante dans les déplacements individuels dans les 10 prochaines années.

Si les actions citées ci-avant peuvent permettre à la population d'en modérer l'usage, la gestion des flux automobiles doit principalement s'orienter vers un

renforcement et une amélioration du réseau est-ouest du territoire, qui s'appuie sur des voies de moins en moins adaptées pour supporter l'intensification du trafic automobile.

### Une politique des déplacements en faveur d'une mobilité durable



## Exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de leur nécessité pour la mise en œuvre du PADD

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du PLUi, ce volet explicite de quelle manière les documents règlementaires traduisent les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en exposant :

1. la justification de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables et de leur complémentarité avec les dispositions édictées dans le règlement,
2. la justification de la délimitation des différentes zones mentionnées sur les plans de zonage et des règles,
3. la justification de la nécessité des autres dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

### Justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations du projet et de leur complémentarité avec le règlement

Conformément aux dispositions de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent :

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

3° Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

### □ Les OAP de secteurs ou OAP aménagement

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal définit des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs urbains ou à urbaniser ayant vocation à répondre aux besoins de développement de l'habitat futur ou des activités économiques.

Dans le cadre de ce PLUi, des OAP de secteurs ont été réalisées :

- Pour tous les sites identifiés comme présentant un potentiel en densification de l'habitat (voir analyse des capacités de densification), afin d'y organiser l'urbanisation pour ne pas gaspiller le foncier et qu'elle s'inscrive en cohérence avec le tissu urbain environnant, tant en termes de programme que de déplacements,
- Pour toutes les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation à l'approbation de ce PLUi, c'est-à-dire les zones 1AUh pour l'habitat et 1AUz pour les activités.

### Ces orientations d'aménagement et de programmation sont numérotées par commune.

Pour Ecommoy : de ECO1 à ECO11

Pour Moncé-en-Belin : de MON1 à MON4

Pour Teloché : de TEL1 à TEL4

Pour Laigné-en-Belin : de LAI1 à LAI5

Pour Saint-Gervais en Belin : STG1 et STG2

Pour Saint-Ouen en Belin : de STO1 à STO3

Pour Saint-Biez en Belin : STB1 à STB3

Pour Marigné-Laillé : de MAR1 à MAR6

Les zones 2AUh et 2AUz, non encore ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de ce PLUi, ne font donc pas l'objet d'OAP. Les principes de programmation et d'aménagement seront à définir pour ces zones au moment de leur ouverture à l'urbanisation.

Chaque OAP est délimitée au plan de zonage par un contour et une numérotation spécifiques qui renvoient à la pièce n°3 du PLUi « Orientations d'aménagement et de programmation »

Pour les OAP intégrant des objectifs de **mixité sociale**, le pourcentage du programme devant être affecté à la réalisation de logements aidés est mentionné sur les documents graphiques.

Les OAP se présentent sous forme d'un schéma sur fond photographie aérienne, avec des principes d'aménagement représentés graphiquement et un programme écrit.

L'objectif de ces OAP aménagement est bien d'orienter de manière qualitative l'évolution des sites concernés, en tenant compte de leur échelle et du contexte environnant, afin d'aboutir à une organisation cohérente. Le niveau de précision des orientations définies dans les OAP peut varier en fonction des enjeux identifiés pour chaque site. Néanmoins l'appréhension des caractéristiques du site (topographie...),

les enjeux d'insertion paysagère, les conditions d'accessibilité (tant d'un point de vue automobile que pour les piétons et cyclos) et les éléments de programmation constituent des éléments récurrents.

Comme le précise le règlement des zones concernées (zones UA/UB/1AUh/1AUz), l'aménagement des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation doit respecter les différents principes et orientations définis suivant un principe de compatibilité.

Ce **principe de compatibilité** implique qu'il n'y ait pas de « *contrariété majeure* » entre les prescriptions de l'OAP et l'aménagement réalisé sur le secteur concerné. Il s'agit ainsi d'offrir une plus grande souplesse pour l'aménageur que l'usage du règlement (graphique ou écrit), qui doit être à l'inverse être strictement respecté.

L'application des principes mentionnés dans les OAP se fait en complément des règles définies dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, qui est constitué de deux documents :

- le règlement « graphique » qui divise le territoire intercommunal en 4 grandes catégories de zones (zones U, AU, A et N) et identifie les différentes mesures de protection ou de développement mises en place,
- le règlement « écrit » qui définit, pour chacune des zones définies sur le règlement graphique, les possibilités et les conditions de construction ainsi que les règles applicables aux mesures de protection.

Au sein du règlement écrit, la partie « Dispositions communes à l'ensemble des zones » précise bien que les constructions soient autorisées sous réserve :

- d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir

ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent),

- de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation,
- de mettre en œuvre, le cas échéant, les obligations en matière de mixité sociale telles que mentionnées à l'article 6 du chapitre 3 du présent règlement,
- de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone,
- de ne pas entraîner la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

A l'inverse des orientations d'aménagement et de programmation, le règlement du PLUi s'applique suivant un **principe de conformité**. Ceci implique que les dispositions définies dans les documents ci-dessus doivent être respectées de manière stricte et ne peuvent faire l'objet de dérogations ou d'adaptations hors de celles admises par le code de l'urbanisme.

La coexistence de ces deux outils (OAP et règlement) dans le PLUi doit permettre à la collectivité de bénéficier d'outils d'application plus ou moins stricts suivant les besoins, justifiés pour la mise en œuvre de son P.A.D.D.

La mise en place des différentes orientations d'aménagement et de programmation et du règlement au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit en effet s'insérer dans un processus de réponse globale aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le tableau suivant a pour objet de montrer la cohérence des principes définis dans les OAP par rapport aux orientations du PADD et leur complémentarité avec le règlement :

▪ **Tableau de justification de la cohérence PADD → OAP → règlement**

Orientation du PADD	Traduction dans les OAP	Complémentarité du règlement écrit et/ou graphique
<p><b>POPULATION ET LOGEMENTS</b></p> <p>Le PADD exprime une projection de développement de la population communautaire de l'ordre de +0,8% par an sur la période 2019-2030 (12 ans)</p> <p>Cet objectif requiert la création d'environ <b>1300 nouveaux logements</b> durant la période 2019-2030 soit 105 à 110 logements par an</p>	<p>Les OAP intègrent un tableau de programmation reprenant, pour chaque secteur à vocation d'habitat, les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface du secteur (en ha)</li> <li>- Densité minimale</li> <li>- Pourcentage minimum de logements économes en espace<sup>1</sup></li> <li>- Pourcentage minimum de logements aidés<sup>2</sup></li> </ul>	<p>Le règlement écrit des zones concernées par des périmètres d'OAP rappelle les obligations en matière de mixité sociale (article 6 du chapitre 3 du règlement - <i>Dispositions communes à l'ensemble des zones</i>).</p>
<p><b>MIXITE</b></p> <p>Le PADD entend diversifier l'offre en logements pour mieux fluidifier le parcours résidentiel. Cela passe notamment par la typologie des logements et de modes d'occupation (logements économes en espace et logements aidés)</p>	<p>Ces éléments sont opposables selon un principe de compatibilité.</p> <p>L'implantation des logements aidés et notamment des logements locatifs sociaux doit être pensée dans un souci de proximité avec les réseaux de transports collectifs et des pôles d'équipements, de commerces et services afin de limiter les besoins de déplacements automobiles de leurs habitants</p>	<p>Le règlement graphique indique sur les périmètres d'OAP concernés, les obligations en termes de réalisation de logements aidés :</p>
<p><b>CONSOMMATION D'ESPACES</b></p> <p>Le PADD définit des objectifs de densité minimum, différenciés suivant la hiérarchisation des communes</p>		<p> Secteur soumis à certaines obligations en matière de création de logements aidés</p>

<sup>1</sup> Le logement économe en espace comprend le logement individuel dense (parcelle ≤ 400m<sup>2</sup>), le logement intermédiaire et le logement collectif

<sup>2</sup> Les logements aidés intègrent le parc locatif des organismes HLM, le parc locatif privé conventionné et les habitations en accession sociale (bénéficiant d'un dispositif d'aides à l'acquisition soumis à conditions de ressources)

## DEPLACEMENTS

Le PADD intègre la mobilité durable dans la conception des nouveaux projets urbains

Il pose le principe d'une systématisation de la création des liaisons douces (piéton et/ou vélo) dans les futures opérations urbaines qu'ils s'agissent d'opérations destinées au logement ou à l'activité.

L'objectif est de connecter les futurs quartiers avec les réseaux de déplacements doux existants et à favoriser ainsi la perméabilité urbaine.

La plupart des OAP de secteurs impose la création de liaisons douces soit à l'intérieur même du futur quartier, soit vers l'extérieur en direction des lieux de centralité. Les principes des OAP intègrent également le cas échéant des dispositions quant à la hiérarchisation et l'adaptation de la trame viaire aux usages de leurs habitants.

Quelques exemples :

L'OAP du cœur de bourg à Saint-Ouen en Belin impose des liaisons piétonnes directes vers l'école, la zone d'équipements et de loisirs, ... permettant de connecter directement le futur quartier au reste du bourg. Dans l'OAP du Val Rhonne à Moncé-en-Belin, le quartier devra, via un réseau de liaisons douces à créer, permettre d'assurer une liaison sécurisée pour les piétons/vélos vers le pôle d'équipement du Val'Rhone à l'est du secteur. Ces liaisons douces pourront être soit en site propre, soit aménagées en parallèle des voies à créer. De la même manière, des connexions douces vers la vallée du Rhonne et le réseau de liaisons douces existant et programmé devront être créées.

Dans le secteur de La Boissière à Ecommoy, la desserte du quartier pour les modes actifs (piéton/vélos) devra être assurée à l'intérieur du quartier et vers l'extérieur via au moins deux connexions douces : depuis le cœur du futur quartier vers la sente piétonne existante en lisière du secteur (liaisons douces est-ouest), ainsi que le long du mur du château.

Pour répondre aux besoins de création de liaisons douces, le règlement graphique indique, le cas échéant, les emplacements réservés à destination des futurs accès.

Dans le secteur de l'Oisonnière à Laigné-en-Belin, les déplacements doux sont privilégiés à l'intérieur de l'opération, en accompagnement des voies de desserte principale et secondaires. Des liaisons piétonnes sécurisées seront aménagées au sud le long de la rue de l'Oisonnière, ainsi qu'au nord sur le tracé du fossé existant (à buser éventuellement).  
Des connexions piétonnes avec les quartiers périphériques seront prévues, entre autres au nord sur la rue de la Couture et à l'ouest vers la salle polyvalente (à travers le bassin de rétention)

#### **TRAME VERTE ET BLEUE**

Le PADD définit des orientations en termes de préservation des milieux naturels remarquables et de continuités écologiques. Il précise que ces éléments pourront également s'envisager à l'intérieur des agglomérations où certains secteurs de jardins ou parcs, qui constituent des aérations dans la trame urbaine et peuvent servir d'appui à une certaine biodiversité (« nature dans la ville »).

Certaines OAP font apparaître un principe de maintien ou création d'un corridor écologique.  
Par exemple sur l'OAP de la Boissière à Ecommoy, le cumul des principes suivants : liaisons douces, espace naturel (lavoir et alentours) à conserver, doit participer à la création d'une coulée verte au cœur du quartier, support de la trame verte du territoire.

#### **PAYSAGE**

Le PADD inscrit le paysage comme élément structurant et valorisant du territoire

De nombreuses OAP imposent un travail sur le traitement des lisères urbaines actuelles et futures afin d'assurer une transition douce entre espaces agricoles et espaces bâtis.

En complément des principes des OAP, le règlement écrit met en place des règles générales concernant l'« insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » et le « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions » (articles 4 et 5 de chaque zone).

## **QUALITE URBAINE ET DURABILITE DES AMENAGEMENTS FUTURS**

Cette orientation du PADD est générale et reprend globalement les principes déjà présentés ci-dessus.

Elle induit la prise en compte, dès la phase de mise en place du PLUi, de l'ensemble des principes de développement durable et de veiller à leur mise en œuvre dans les futures opérations d'aménagement menées sur le territoire

L'objectif est de permettre l'intégration de nouveaux quartiers dans leur environnement urbain, naturel et paysager.

- favoriser la continuité des espaces publics, de la trame viaire et des liaisons douces, → Mise en place de principes d'accès et de liaisons douces
- préserver et valoriser les éléments de paysage (végétation, cône de vue, etc.) présents sur le site, qui participent à son identité et à son appropriation, → Arbres, haies existantes à préserver (par exemple l'OAP Les Caillères à Marigné-Laillé)
- travailler particulièrement sur les lisières urbaines pour les nouveaux quartiers situés à l'interface entre ville et campagne. → Mise en place de principes de traitement (notamment paysager) des lisières urbaines

Le travail sur les principes d'aménagement des OAP de secteurs a pris en compte l'ensemble de ces composantes. Elles ont été traduites en fonction des enjeux identifiés.

En complément des principes des OAP, le règlement écrit met en place des règles générales concernant l'« insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » et le « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions » (articles 4 et 5 de chaque zone).

## □ Les OAP thématiques

En plus des OAP de secteurs, le PLUi met en place des OAP thématiques qui couvrent l'ensemble du territoire intercommunal. Elles permettent de mettre en cohérence des dispositions particulières du PADD. Le PLUi décline ainsi deux types d'OAP thématiques :

### **L'OAP thématique « BIMBY »**

Le PADD met en place des orientations en faveur d'une recherche de densification mais aussi de qualité des futures opérations urbaines. Ainsi le PLUi souhaite que la densification programmée des espaces urbanisés s'accompagne de mesures qui assurent le maintien voire le renforcement de la qualité paysagère au sein des bourgs.

L'OAP « BIMBY » doit ainsi constituer un guide à usage des propriétaires privés et des élus pour assurer une densification harmonieuse des espaces urbanisés permettant de préserver l'intimité de chacun et la qualité urbaine.

### **L'OAP thématique « Patrimoine »**

Le PLUi identifie et protège le patrimoine remarquable et identitaire du territoire tant dans les bourgs qu'en campagne.

Au-delà de cette protection, la valorisation du patrimoine passe également par une meilleure sensibilisation de la population à la réhabilitation du bâti ancien.

L'OAP thématique « Patrimoine » s'inscrit dans ce cadre. Elle doit servir d'appui aux travaux de restauration, réhabilitation, extension, etc. de manière à ce que ces travaux soient réalisés dans le respect du patrimoine identitaire du territoire.

Elle vise ainsi les travaux menés sur les toitures et façades mais également sur les murs et autres dispositifs de clôture.

## Justification de la délimitation des zones et des règles

### □ Les zones urbaines

Conformément à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Sur le territoire, la zone urbaine couvre donc l'ensemble des secteurs actuellement urbanisés de la Communauté de communes.

Les secteurs urbanisés sont répartis au sein de différentes zones de type U, cette distinction ayant pour objectif de prendre en compte :

- les caractéristiques de chaque secteur,
- les occupations du sol actuelles et celles souhaitées dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U. intercommunal.

### La zone UA

La zone UA est une zone urbanisée couvrant les structures historiques des bourgs (cœur de bourg), caractérisées par une mixité fonctionnelle mêlant habitat, équipements, commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) nécessaire à son urbanisation.

Elle présente une forme architecturale et urbaine identitaire et la densité « perçue » est élevée du fait :

- de la continuité des alignements formés par les constructions et les registres de murs,
- de la hauteur des constructions,
- de l'homogénéité des constructions et des matériaux utilisés,

- de l'ambiance urbaine.

### ▪ Justification de la délimitation de la zone

D'une manière générale, elle intègre l'ensemble des cœurs historiques des bourgs et du centre-ville d'Ecommoy. La délimitation de la zone UA prend en compte les formes urbaines identitaires anciennes, liées notamment à la densité et à l'existence de fronts bâtis créés par l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou à la présence de murs hauts.

Plus particulièrement, elle inclut :

- Pour Ecommoy : la zone dense et historique du centre-ville,
- Pour Moncé-en-Belin : le centre-bourg organisé autour de l'église ainsi que le centre ancien de Ponthibault,
- Pour Saint-Gervais en Belin, Laigné en Belin, Teloché, Saint-Ouen en Belin, Saint-Biez en Belin et Marigné-Lailly : leurs centres bourgs respectifs.

### ▪ Destination de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation multifonctionnelle destinée à associer l'habitat avec les équipements, commerces et activités compatibles avec la présence d'habitat.

### ▪ Objectifs de la zone et du règlement associé

La délimitation de la zone UA doit permettre de prendre en compte la qualité urbaine des cœurs de bourgs et centre-ville en s'assurant notamment :

- du respect des éléments bâtis patrimoniaux,
- que les nouvelles constructions s'inséreront harmonieusement dans la trame urbaine existante sans pour autant faire obstacle à leur densification.

Pour cette raison, le règlement met en place les dispositions suivantes :

- il rappelle, dans son chapeau introductif, la nécessité de respecter certaines prescriptions ou informations (*autres*

que celles spécifiques à la zone UA) figurant sur les documents graphiques et règlementés au sein du chapitre 3 du règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ». Par exemple le patrimoine bâti protégé ou les emplacements réservés.

- il permet de préserver la **mixité fonctionnelle** en autorisant l'ensemble des constructions susceptibles de répondre aux fonctions d'un bourg et en excluant uniquement les constructions incompatibles avec la proximité de zones habitées (articles 1 et 2).

- il veille, par son article 3, à ce que les nouvelles constructions s'implantent de manière conforme aux implantations actuellement observées dans les entités historiques de la commune (alignement des voies) de manière à conserver l'homogénéité du **front bâti**.

- il définit des règles de hauteur (article 3) et d'aspect extérieur (article 4) permettant d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, le respect de l'architecture locale et de ses caractéristiques, et ainsi contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des **paysages urbains identitaires du Bélois**. Il renvoie par ailleurs au respect des principes édictés dans l'OAP thématique « Patrimoine ».

- il rappelle que dans les secteurs soumis à un « périmètre d'OAP », les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, doivent être respectés, suivant un **principe de compatibilité**.

- Il précise les règles qui s'appliquent en termes d'accès, voiries et desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité et desserte numérique), afin d'assurer le bon fonctionnement technique des futures constructions ou opérations.

## La zone UB

La zone UB est une zone urbanisée couvrant les secteurs d'extension récente des agglomérations, caractérisés par une certaine mixité fonctionnelle (habitat, équipements, activités). Elle est partiellement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) nécessaire à son urbanisation.

Elle se caractérise par une discontinuité du bâti liée à des formes et architectures urbaines plus variées.

La zone UB comprend plusieurs sous-secteurs (cf. ci-après).

### ▪ Justification de la délimitation de la zone

La zone UB intègre l'ensemble des secteurs urbanisés récents à vocation principale d'habitat des zones agglomérées. Elle intègre également les opérations urbaines non encore réalisées mais ayant obtenu une autorisation du sol (exemple : le Domaine des Patureries à Moncé en Belin).

Elle comprend également les espaces urbanisés de type « hameaux » qui bénéficient des mêmes conditions de desserte par les voies et réseaux que les constructions des bourgs. Ainsi, outre les secteurs d'extension récente des agglomérations, la zone UB intègre :

- Le secteur des Guérinières à Ecommoy,
- Les secteurs de la Janverie et des Pâtures à Moncé-en-Belin, localisés au sud du bourg, de l'autre côté du vallon du Rhonne,
- Les secteurs de « hameaux » identifiés dans le PADD en vue d'une densification de leur enveloppe bâtie : à Saint-Gervais en Belin, les secteurs d'habitat diffus de Brébon/Mortrais et du Point du Jour, à Teloché, les secteurs d'habitat diffus Rue de la Croix de Pierre et rue de l'Arche, localisés à l'ouest du bourg, de l'autre côté du vallon du Rhonne, à Saint-Ouen en Belin, les secteurs d'habitat diffus de la Perrinière et de la Maussonnière,
- L'habitat existant sur le site de Chardonneux à Saint-Biez en Belin,

- Le village de Laillé au sud du territoire de Marigné-Laillé.

### *Le secteur UBa*

Il couvre les secteurs de la zone UB non desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Des règles particulières ont été édictées au sein de l'article UB8 – *eaux usées* pour tenir compte des caractéristiques techniques particulières du secteur UBa.

### *Le secteur UBgv*

Il couvre le secteur destiné à permettre l'aménagement d'un habitat adapté aux besoins des gens du voyage. Il est localisé sur le site de l'ancienne station d'épuration de l'agglomération de St-Gervais/Laigné.

Le choix de ce secteur s'appuie sur plusieurs éléments :

- La problématique de l'accueil des gens du voyage est particulièrement prégnante sur les communes situées au nord du territoire intercommunal les plus proches de l'agglomération du Mans,
- Le secteur retenu est artificialisé (stockage de matériaux) et ne présente de ce fait aucun enjeu agricole ou naturel. Il n'induit donc aucun impact sur le parcellaire agricole ou sur les espaces naturels du territoire communautaire,
- Le site est localisé dans l'agglomération de Laigné/St-Gervais et ne contribuera pas de ce fait au mitage du territoire rural. Il est par ailleurs proche des commerces, équipements et services dans une perspective de sédentarisation de gens du voyage sur le territoire. Il est enfin raccordable à l'ensemble des réseaux.
- Il permet de renforcer le dispositif d'accueil des gens du voyage en conformité avec les orientations du PADD du PLUi en faveur de la mixité sociale et en cohérence avec le DOO du SCOT du Pays du Mans, qui recommande, concernant la localisation des espaces destinés à ce type

d'habitat : seulement en zone constructible sous conditions, sans mitage des espaces agricoles, dans un objectif de limitation de la consommation d'espace. Le règlement de la zone reprend par ailleurs les recommandations formulées par le SCOT concernant l'aménagement du site (au moins 20% d'espaces verts).

### *Le secteur UBt*

Il couvre le secteur urbanisé de l'ancienne usine de préparation de la chaux de la Roche (monument historique) situé dans le prolongement immédiat de la zone urbanisée de Teloché et doit en permettre le développement à vocation touristique dans la continuité des actions de valorisation touristique déjà engagées.

#### ▪ **Destination de la zone**

Il s'agit d'une zone à vocation multifonctionnelle (habitat, équipements, commerces, activités), même si la vocation habitat reste prédominante. C'est une zone destinée à être densifiée, soit dans le cadre du présent PLUi à travers les périmètres d'OAP identifiés sur les documents graphiques, soit dans le cadre d'une démarche dite « BIMBY » favorisant des divisions parcellaires de qualité (cf. OAP thématique).

#### ▪ **Objectifs de la zone et du règlement associé**

La zone UB est une zone de moindre qualité paysagère ou urbaine à l'inverse de la zone UA.

Les règles définies doivent principalement permettre d'œuvrer en faveur d'une densification durable.

A cette fin, le règlement prévoit les dispositions suivantes :

- il rappelle, dans son chapeau introductif, la nécessité de respecter certaines prescriptions ou informations (*autres que celles spécifiques à la zone UB*) figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ». Par exemple le patrimoine bâti

protégé, les périmètres d'OAP ou les emplacements réservés.

- il permet de préserver la **mixité fonctionnelle** en autorisant l'ensemble des constructions susceptibles de répondre aux fonctions d'un bourg et en excluant uniquement les constructions incompatibles avec la proximité de zones habitées (articles 1 et 2).

- il définit des règles d'implantation souples destinées à favoriser la densification de la zone tout en garantissant la sécurité des habitants et usagers notamment le long des routes départementales (article 4). Afin d'assurer la préservation d'une zone-tampon avec l'espace agricole (zone A) ou les espaces naturels et forestiers, il introduit cependant une interdiction d'implantation de nouvelles constructions à moins de 5 mètres des limites communes avec les zones A ou N (prise en compte du risque de feux de forêt, préservation des capacités d'épandage des exploitations agricoles, intégration des constructions dans le paysage, etc.)

- il définit des règles de hauteur (article 4) et d'aspect extérieur (article 5) permettant d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain tout en favorisant la mise en œuvre de matériaux favorisant l'amélioration des performances énergétiques des constructions actuelles et futures,

- il rappelle que dans les secteurs soumis à un « périmètre d'OAP », les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, doivent être respectés, suivant un principe de compatibilité.

- Il précise les règles qui s'appliquent en termes d'accès, voiries et desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité et desserte numérique), afin d'assurer le bon fonctionnement technique des futures constructions ou opérations.

### **La zone UZ**

La zone UZ est une zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation spécifique d'activités économiques.

La zone UZ comprend plusieurs sous-secteurs (cf. ci-après).

#### ▪ **Justification de la délimitation de la zone**

La zone UZ intègre l'ensemble des secteurs à vocation économique identifiés dans le PADD :

- A Ecommoy, la zone de l'Echangeur qui intègre la zone des Truberdières et le parc d'activités des Portes du Belinois, la zone de la Mariette en entrée sud de la ville et la zone du Casseau,
- A St-Gervais en Belin, la zone du Fromenteau sur la RD144,
- A Laigné en Belin, la zone de l'Oisonnière, au sud de l'agglomération,
- A Teloché, la zone du Petit Raidit en bordure de la RD338 et la zone du Gué au nord de l'agglomération,
- A Moncé-en-Belin, le site désaffecté de l'entreprise IPS route du Mans.

D'autres sous-secteurs ont été créés afin de prendre en compte certaines spécificités des zones d'activités :

### **La zone UZm**

Elle couvre le secteur mixte de la Belle Etoile à Moncé-en-Belin, route d'Arnage mêlant habitat et activités économiques. Son objectif est de prendre en compte la présence d'habitat non lié aux activités économiques présentes dans la zone. A ce titre, contrairement à la zone UZ stricte, le règlement du secteur UZm autorise l'extension des habitations existantes (sans possibilité de création d'un 2<sup>ème</sup> logement) et leurs annexes.

### La zone UZc

Elle couvre les secteurs à vocation spécifique d'activités commerciales et tertiaires. Elle comprend la zone commerciale le Soleil/le Muras en entrée nord de l'agglomération d'Ecommoy, route du Mans (RD338). Le règlement de la zone UZc autorise ou interdit les destinations et sous-destinations de constructions en lien avec sa vocation d'accueil d'activités commerciales et tertiaires (article 1).

Afin de ne pas faire concurrence au centre-ville d'Ecommoy et de conserver la complémentarité des deux secteurs, l'« artisanat et commerce de détail » sont autorisés à condition, dans le cas de la vente de biens, que la construction présente une surface de vente supérieure à 300m<sup>2</sup> et une surface de plancher supérieur à 400m<sup>2</sup> (conditions cumulatives) ».

### La zone UZi

Elle couvre les secteurs à vocation économique soumis à un risque majeur. Elle concerne le dépôt d'hydrocarbures de St-Gervais en Belin (installation classée SEVESO), au sein duquel seules sont autorisées les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement du site industriel.

### La zone UZb

Elle couvre le secteur destiné au développement des activités liées à l'exploitation, la gestion et la valorisation du bois à Marigné-Lailié. Conformément aux orientations du PADD, le règlement de la zone UZb autorise exclusivement des entreprises dont l'activité est tournée vers le bois (exploitation, production, transports, etc.).

#### ▪ Destination de la zone

La zone UZ est une zone monofonctionnelle à vocation d'activités économiques. Elle a vocation à favoriser le développement économique du territoire intercommunal selon l'armature définit dans les orientations du PADD

(secteurs économiques d'intérêt majeur, d'équilibre et d'intérêt local).

#### ▪ Objectifs de la zone et du règlement associé

Les dispositions réglementaires de la zone UZ visent à permettre l'accueil de nouvelles activités tout en tenant compte des vocations spécifiques de certaines zones présentées précédemment.

Le règlement de la zone UZ prévoit les dispositions suivantes :

- il rappelle, dans son chapeau introductif, la nécessité de respecter certaines prescriptions ou informations (*autres que celles spécifiques à la zone UZ*) figurant sur les documents graphiques et règlementés au sein du chapitre 3 du règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ». Par exemple, les marges de recul inconstructibles et les bandes de nuisances sonores.
- il précise pour la zone UZ et chacun de ses sous-secteurs, les constructions autorisées ou interdites (article 1) en tenant compte de la vocation de chaque zone mais également de leur occupation actuelle.
- il fixe les règles d'implantation (article 3) permettant d'assurer la qualité paysagère et architecturale des zones d'activités. Pour les voies classées à grande circulation, la mention des marges de recul applicables apparaît sur les plans de zonage. Il s'agit soit de la marge légale (75 ou 100 mètres par rapport à l'axe de la voie) soit de marges réduites dans le cadre de dossiers dérogatoires préexistants (dans le cadre de la Loi Barnier).  
Pour les autres voies départementales, il est fait application des règles issues du règlement de voirie départementale.
- les règles relatives à l'aspect des constructions et leur hauteur doivent permettre d'assurer l'intégration des nouveaux bâtiments dans le paysage et de modérer ainsi leur impact (articles 3, 4 et 5).
- Il précise les règles de raccordement aux réseaux : accès, voiries, eaux, assainissement, électricité et communication numérique (articles 7 et 8).

## La zone UE

La zone UE est une zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif du territoire intercommunal.

La zone UE comprend plusieurs sous-secteurs (cf. ci-après).

### ▪ Justification de la délimitation de la zone

La zone UE intègre l'ensemble des secteurs à vocation spécifique d'équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le complexe sportif du pôle d'équipements St-Gervais/Laigné (SIVOM) au nord des deux agglomérations ainsi que le secteur de la salle intercommunale « la Belinoise » au sud du bourg de Laigné-en-Belin
- Le secteur sportif et de loisirs à St Ouen-en-Belin
- La zone de sport du bourg de Teloché ainsi que le domaine du Rancher)
- Le pôle d'équipements scolaires, périscolaires et de loisirs de la ville d'Ecommoy (collège, piscine, ...)
- Les terrains de sport à Moncé.

D'autres sous-secteurs ont été créés afin de prendre en compte certaines spécificités des zones d'équipements :

### La zone UEt

Elle couvre les secteurs à vocation d'équipements avec des enjeux touristiques. Elle comprend la zone du camping à Ecommoy.

### La zone UEz

Elle couvre les secteurs à vocation d'équipements avec des enjeux économiques. Elle correspond à une partie du secteur de Chardonneux à Saint-Biez en Belin présentant un enjeu artisanal. Dans le secteur UEz sont présents : des bureaux, les ateliers communaux, un gymnase. L'objectif du secteur UEz est de permettre l'installation d'artisans, d'entrepôts, ... ainsi

qu'un projet de création d'une salle polyvalente près ou dans le gymnase actuel avec création d'une liaison douce vers le bourg. Par rapport à la zone UE stricte, le règlement y autorise donc les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Entrepôt », « Bureau ».

### La zone UEc

Elle couvre les secteurs à vocation d'équipements avec des enjeux commerciaux et de services. Elle correspond à la zone d'équipements du Val'Rhone et à la future halte ferroviaire à Moncé-en-Belin, qui contribue à lui conférer également un enjeu commercial. Par rapport à la zone UE stricte, la zone UEc autorise les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration ».

### ▪ Destination de la zone

La zone UE est une zone monofonctionnelle à vocation d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle a vocation à maintenir un niveau d'équipements optimal et à garantir des capacités d'adaptation aux évolutions démographiques. Le renforcement des équipements sera prioritairement envisagé dans ces secteurs afin de favoriser la lisibilité urbaine, la fonctionnalité des pôles d'équipements et la mutualisation des stationnements

### ▪ Objectifs de la zone et du règlement associé

Les dispositions réglementaires de la zone UE visent à permettre le maintien et le développement des pôles d'équipements tout en tenant compte des vocations spécifiques de certaines zones présentées précédemment. S'agissant de secteurs sous maîtrise foncière publique, les règles définies sont souples.

Le règlement de la zone UE prévoit les dispositions suivantes :

- il rappelle, dans son chapeau introductif, la nécessité de respecter certaines prescriptions ou informations (*autres que celles spécifiques à la zone UE*) figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du

chapitre 3 du règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

- il précise pour la zone UE et chacun de ses sous-secteurs, les constructions autorisées ou interdites (article 1) en tenant compte de la vocation de chaque zone mais également de leur occupation actuelle.
- il fixe les règles d'implantation (article 3) permettant d'assurer la qualité paysagère et architecturale des secteurs d'équipements.
- les règles relatives à l'aspect des constructions et leur hauteur doivent permettre d'assurer l'intégration des nouveaux bâtiments dans le paysage et de modérer ainsi leur impact (articles 3, 4 et 5).
- Il précise les règles de raccordement aux réseaux : accès, voiries, eaux, assainissement, électricité et communication numérique (articles 7 et 8).

### □ Les zones à urbaniser

En vertu de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, la zone à urbaniser AU correspond aux « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Le PLUi distingue des zones **1AU** directement urbanisables à la suite de l'approbation du document d'urbanisme, et des zones **2AU** constituant des réserves foncières et qui supposent, pour être ouvertes à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U. intercommunal.

Sur le territoire, les zones à urbaniser couvrent donc les secteurs du territoire intercommunal destinés aux extensions urbaines à court, moyen et long termes.

Cette distinction assure un **phasage dans le temps** de l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones d'urbanisation future inscrites au PLUi et ainsi une maîtrise plus forte par la collectivité de l'étalement urbain et de la consommation des terres agricoles et naturelles.

Au même titre que les zones urbaines, les zones à urbaniser sont réparties au sein de différents secteurs afin de tenir compte de leur vocation future définie dans les orientations du PADD :

### La zone 1AUh

#### ▪ Justification de la délimitation de la zone

La zone 1AUh est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principal d'habitat à court et moyen termes, accompagnées de services et d'activités urbaines. Elle couvre les plus vastes secteurs constructibles définis pour accueillir le développement de l'habitat au sein du P.A.D.D.

#### ▪ Destination et objectifs de la zone

Elle doit permettre de répondre aux besoins en logements de la communauté de communes dès l'approbation du PLUi.

Toutefois, dans un souci de rendre cette zone multifonctionnelle à l'image des zones urbaines, le règlement de cette zone y admet également des constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat et de petits équipements de quartier permettant d'en assurer la convivialité.

Dans un souci d'assurer une homogénéité avec la trame urbaine existante en périphérie de la zone, le règlement de la zone 1AUh reprend les principales règles applicables dans la zone urbaine UB.

Chaque zone 1AUh est délimitée par un **périmètre d'OAP** indiquant que l'aménagement de la zone doit respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. Ces principes sont cohérents avec les orientations inscrites dans le PADD, notamment concernant la qualité urbaine des projets et leur durabilité. L'objectif est de **permettre l'intégration de nouveaux quartiers dans leur environnement urbain, naturel et**

**paysager.** Ainsi les principes d'aménagement des différentes OAP « habitat » ont pris en compte, en fonction des enjeux, les continuités des espaces publics, de la trame viaire et notamment des liaisons douces, de nature à créer des échanges entre les différents quartiers et à faciliter les connexions douces directes vers les pôles d'équipements, de commerces et des services, les éléments de paysage (végétation, cône de vue, etc.) présents sur le site, qui participent à son identité et à son appropriation, les lisières urbaines pour les nouveaux quartiers situés à l'interface entre ville et campagne.

### La zone 1AUz

#### ▪ Justification de la délimitation de la zone

La zone 1AUz est destinée à accueillir le développement économique du territoire intercommunal à court et moyen termes.

Des sous-secteurs ont été créés afin de prendre en compte certaines spécificités des futures zones d'activités :

### La zone 1AUzc

Elle couvre les secteurs d'extension à vocation spécifique d'accueil des activités commerciales et tertiaires. Elle comprend :

- **L'extension nord de la zone du Soleil/Muras à Ecommoy**, identifiée au sein du PADD comme pôle commercial structurant du bassin de vie intercommunal.
- Une zone en entrée **nord de l'agglomération de Laigné/Saint-Gervais** pour répondre aux besoins de **délocalisation de l'enseigne commerciale** actuellement implantée dans le cœur de bourg de Saint-Gervais en Belin.

### La zone 1AUzs

Elle couvre les secteurs à vocation économique destinés à la **création d'espaces de stationnement** nécessaires à l'activité économique. Elle comprend des terrains en extension du garage automobile existant en entrée nord de l'agglomération d'Ecommoy.

#### ▪ Destination et objectifs de la zone

Elle doit permettre de répondre aux besoins de développement économique de la communauté de communes dès l'approbation du PLUi.

Dans un souci d'assurer une homogénéité avec les zones d'activités existantes, le règlement de la zone 1AUz reprend les principales règles applicables dans la zone urbaine UZ.

Afin de tenir compte des spécificités des zones 1AUzc et 1AUzs, le règlement de la zone 1AUz prévoit des dispositions particulières.

Le règlement de la **zone 1AUzc** s'appuie sur celui de la zone urbaine existante UZc. Il autorise ou interdit les destinations et sous-destinations de constructions en lien avec sa vocation d'accueil d'activités commerciales et tertiaires (article 1).

Le règlement de la **zone 1AUzs** autorise seulement la création d'espaces de stationnements nécessaires à l'activité économique à la condition qu'ils présentent une surface perméable égale ou supérieure à 50% de la surface destinée au stationnement.

Chaque zone 1AUzc et 1AUzs est concernée par un **périmètre d'OAP** indiquant que l'aménagement de la zone doit respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. Ces principes sont cohérents avec les orientations inscrites dans le PADD, notamment concernant la qualité urbaine des projets et leur durabilité. L'objectif est de **permettre l'intégration des futures zones d'activités dans leur environnement urbain, naturel et**

**paysager.** Ainsi les principes d'aménagement des différentes OAP « activités » ont pris en compte, en fonction des enjeux, l'insertion des futures constructions dans le paysage par le traitement des lisières mais également par le traitement des abords des voies qui les desservent et les liens avec les bourgs afin que le développement de l'emploi puisse agir positivement sur la dynamique des centralités urbaines.

### **La zone 2AU**

#### ▪ **Justification de la délimitation de la zone**

La zone 2AU est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation prévues à long terme. Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du PLUi

La zone 2AU comprend plusieurs sous-secteurs afin de prendre en compte certaines spécificités de l'urbanisation à long terme :

#### *Le secteur 2AUh*

Il est destiné à l'urbanisation à long terme à vocation principal d'habitat.

#### *Le secteur 2AUz*

Il est destiné à l'urbanisation à long terme à vocation d'activités économiques.

#### *Le secteur 2AUzb*

Il est destiné à la création d'un pôle dédié aux activités spécialisées dans l'exploitation et la valorisation du bois à Maigné-Laillé.

#### ▪ **Destination et objectifs de la zone**

Elle doit permettre de répondre aux besoins de développement urbains de la Communauté de communes à long terme.

Afin de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain, la loi ALUR (du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) a **renforcé l'encadrement de l'ouverture à**

**l'urbanisation des zones 2AU** en prévoyant que le plan local d'urbanisme intercommunal doit faire l'objet, pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone,

- d'une procédure de modification avec délibération motivée (article L.153-38 du code de l'urbanisme),
- ou d'une révision générale, pour les zones 2AU de plus de neuf ans, sauf si la commune ou l'EPCI, directement ou par le biais d'un opérateur foncier, a réalisé des acquisitions foncières significatives (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

## □ La zone agricole

La zone A du PLUi correspondant aux secteurs du territoire communautaire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du code de l'urbanisme), au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des évolutions très limitées des bâtiments d'habitation existants (article R151-23 du code de l'urbanisme); hors Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

### ▪ Justification de la délimitation de la zone

Elle est destinée à couvrir l'ensemble des secteurs à vocation agricole du territoire au sein desquels le développement des exploitations agricoles est souhaitable et envisageable.

Elle couvre ainsi une majorité du territoire intercommunal à l'exception des secteurs urbanisés ou à urbaniser et des secteurs dont la sensibilité paysagère et écologique justifie la mise en place d'une zone naturelle.

### ▪ Destination de la zone

La zone agricole est spécifiquement destinée au développement des exploitations agricoles tel que celui-ci est souhaité dans le P.A.D.D. La zone A du PLUi met ainsi en place une réglementation favorable au développement des structures agricoles et à la diversification de leur activité

Les règles définies dans le cadre du PLUi sont établies pour préserver les capacités de développement de chaque exploitation et pour permettre une diversification (agritourisme, biomasse, etc.) qui sera admise dans une logique de préservation de l'activité principale de production. Le règlement de la zone A doit toutefois prendre en compte les besoins d'évolution des habitations existantes pour lesquelles le P.A.D.D. reconnaît que des possibilités

d'extension ou de création d'annexes doivent être envisagées.

La zone A comprend plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), présentés un à un dans un paragraphe à suivre.

### ▪ Objectifs de la zone et du règlement associé

Le règlement de la zone A répond aux objectifs suivants :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre le développement des exploitations agricoles et une diversification de l'activité agricole,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,

L'évolution des habitations existantes n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est également permise de manière très encadrée.

Les changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle ou d'activités d'hébergement touristique sont aussi encadrés, en faisant l'objet d'une identification au plan – Documents graphiques.

## □ La zone naturelle et forestière

L'article R.151-24 du code de l'urbanisme définit la zone naturelle N comme couvrant les secteurs du territoire, « équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels,

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone N constitue l'outil réglementaire de protection des portions les plus sensibles du territoire.

### ▪ Justification de la délimitation de la zone

La zone N comprend les secteurs naturels les plus sensibles du territoire, rattachés à la Trame Verte et Bleue et identifiés dans le cadre du PADD.

Plus particulièrement, ont été inscrits en zone N de protection :

- Les zones Natura 2000 et les ZNIEFF,
- Les ensembles boisés identifiés sur la base du travail réalisé dans le cadre de la définition de la Trame verte,
- Les abords des cours d'eau (5 mètres de chaque côté), ainsi que les zones humides les bordant, définis notamment dans le cadre du travail sur la Trame bleue,
- La zone inondable du Roule-Crotte sur le territoire de Teloché, selon le périmètre de l'Atlas des zones inondables,
- Le site classé de l'étang de Claire-Fontaine et ses abords à Saint-Ouen en Belin,
- Les 3 entités archéologiques EA 72 187 0001 ; EA 72 200 0006 et EA 72 306 0002, correspondant à des mottes castrales, sur les communes de Marigné Laillé, Moncé

en Belin et Saint-Ouen en Belin, conformément à la demande du service régional de l'archéologie de la DRAC,

- Les périmètres de protection liés à la présence de points de captages d'alimentation en eau potable.

### ▪ Destination de la zone

Dans la zone N, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières, la zone N ayant également vocation à couvrir les espaces forestiers du territoire intercommunal.

Le règlement de la zone N doit toutefois prendre en compte les besoins d'évolution des habitations existantes pour lesquelles le P.A.D.D. reconnaît que des possibilités d'extension ou de création d'annexes doivent être envisagées.

La zone N comprend plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), présentés un à un dans un paragraphe à suivre.

### ▪ Objectifs de la zone et du règlement associé

La protection souhaitée dans le P.A.D.D. est garantie par une limitation stricte des possibilités de construire au sein de la zone N en admettant toutefois :

- les constructions liées et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif,
- les évolutions encadrées des constructions existantes dans la zone conformément aux orientations du P.A.D.D.

Ainsi :

L'évolution des habitations existantes n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est également permise de manière très encadrée.

Les changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle ou d'activités d'hébergement touristique sont aussi encadrés, en faisant l'objet d'une identification au plan – Documents graphiques.

### □ Les STECAL

Les «secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées» (STECAL) sont définis par le code de l'urbanisme (article L.151-13) comme étant les secteurs que le règlement peut délimiter, à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières et dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.

Pour ces secteurs, le code de l'urbanisme impose que :

- le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- le règlement fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire,
- ces secteurs soient délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

*Avertissement : les périmètres des STECAL ci-après sont proposés sur fond aérien. Le report peut faire apparaître certains décalages liés au système de projection de la photo aérienne. Ces extraits ne sont en aucun cas opposables.*

### Les secteurs Az et Nz

<b>Objectifs du STECAL Az/Nz</b>	Il est destiné à permettre le développement des activités existantes situées dans la zone à dominante agricole / naturelle.
<b>Constructions autorisées par le règlement</b>	Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes
<b>Règles de hauteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- limitée à la hauteur initiale de la construction existante dans le cadre d'une extension,</li> <li>- limitée à 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage de « Artisanat et commerce de détail » et « Industrie » autorisées,</li> <li>- limitée à 5 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage de « Restauration » autorisées.</li> </ul>
<b>Règles d'implantation</b>	dans le cas de nouvelles constructions, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres du bâtiment auquel elles se rattachent
<b>Règles de densité</b>	dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'activités par STECAL à la date d'approbation du PLUi
<b>Règles de raccordement aux réseaux publics</b>	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire Assainissement non collectif

A Ecommoy

**Secteur Az de La Coismerie (nord territoire)**

Il comprend une entreprise de couverture-charpenterie

**Surface = 0,3 hectare**



**Secteur Nz de La Fougerolle (sud territoire)**

Il comprend une entreprise de maçonnerie

**Surface = 0,4 hectare**



A Moncé-en-Belin

**Secteur Az Route des Maisons Neuves**

Il comprend une entreprise d'électricité-plomberie

**Surface = 0,3 hectare**



**Secteur Nz de la Croix Clavé**

Il comprend une entreprise de plomberie-chauffagiste

**Surface = 0,3 hectare**



**Secteur Nz de La Croix du Bignon (les Beulières)**

Il comprend l'entreprise Karl Eau Environnement (Terrassement-Récupération Eau de Pluie)

**Surface = 0,4 hectare**



**Secteur Nz du Champ de la Lande**

Il comprend MTB entreprises (Travaux divers-société Multiservices)

**Surface = 0,4 hectare**



## A Teloché

### **Secteur Az lieu-dit Le Poirier**

Il comprend une entreprise de métallerie-serrurerie  
**Surface = 0,3 hectare**



### **Secteur Az lieu-dit La Croix au Metz**

Il comprend un grossiste en vins et spiritueux  
**Surface = 0,2 hectare**



### **Secteur Az lieu-dit Posset**

Il comprend une entreprise prestataire de services informatiques  
**Surface = 0,4 hectare**



### **Secteur Az rue du Prieuré**

Il comprend une entreprise de couverture /charpente  
**Surface = 1,4 hectare**

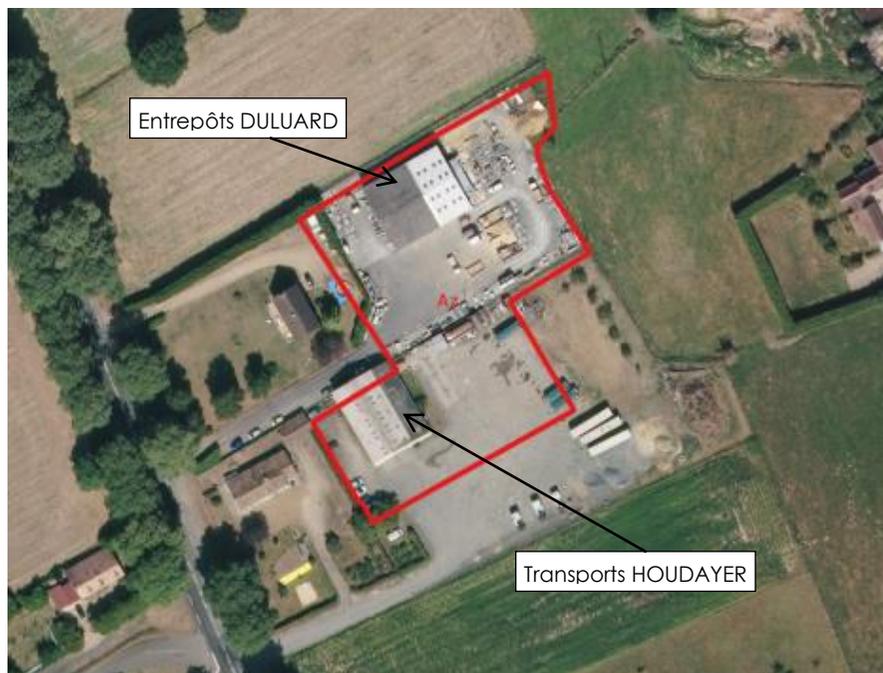


A Laigné-en-Belin

**Secteur Az des Saules et Champdorcet (nord territoire) :**

Il comprend les entrepôts de l'entreprise DULUARD + l'entreprise de transports HOUDAYER

**Surface = 0,7 hectare**



**Secteur Az des Roberderies :**

Il comprend un entrepôt de l'enseigne DACTYL BUREAU.

**Surface = 0,3 hectare**



**Secteur Az de la Petite Quinte :**

Il comprend l'entreprise de menuiserie PASQUIER.

**Surface = 0,4 hectare**



**Secteur Az du Buron :**

Il comprend les bâtiments de l'entreprise M. Services Métallerie ainsi que des Ateliers du Cirque.

**Surface = 1,3 hectare**



**Secteurs Az /Nz de Boisgars :**

Le secteur Az comprend une entreprise de menuiserie + Car Casse Services.

**Surface = 1,2 hectare**

Le secteur Nz comprend l'entreprise Beucher Charpentier

**Surface = 0,8 hectare**



A Saint-Gervais-en-Belin

**Secteur Az Route du Lude/Chemin de Brebon**

Il comprend un garage automobile

**Surface = 0,7 hectare**



**Secteur Nz de La Châtaigneraie**

Il comprend une station de pompage pour le pipeline

**Surface = 2,1 hectares**



**Secteur Nz Route de La Brardière**

Il comprend une entreprise de terrassement et un atelier de maçonnerie

**Surface = 0,9 hectare**



**Secteur Az à La Poussinière**

Il comprend un bâtiment de stockage, Ets AUSIRIS

**Surface = 0,4 hectare**



A Saint-Ouen-en-Belin

**Secteur Az du Pavillon**

Il comprend les silos de stockage de céréales, Ets AGRIAL

**Surface = 3,8 hectares**



**Secteur Az de La Boisardière**

Il comprend une entreprise de débardage forestier (stockage de matériel)

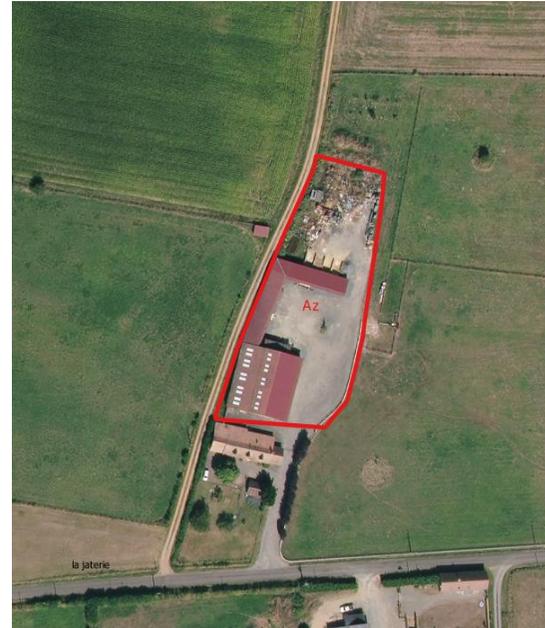
**Surface = 0,5 hectare**



**Secteur Az de La Grande Jaterie**

Il comprend une entreprise générale de bâtiment

**Surface = 0,4 hectare**



**Secteur Az route de La Tuffière**

Il comprend une entreprise de ramonage

**Surface = 0,1 hectare**



A Maigné-Laillé

**Secteur Az lieu-dit La Forterie**

Il comprend une entreprise de pose de menuiseries (P.c.m)

**Surface = 0,15 hectare**



**Secteur Az de l'Aunay**

Il comprend un exploitant forestier

**Surface = 0,6 hectare**



**Secteur Nz lieu-dit Montrubert**

Il comprend l'entreprise STANDARM FIMUREX, entreprise de construction d'armatures pour béton armé.

La délimitation de la zone Nz s'appuie sur un projet de développement de l'entreprise destiné à modifier l'accès à l'entreprise (sécurisation) et augmenter les capacités de stationnement de stockage de l'entreprise.

**Surface = 5,6 hectares**



### Secteur Az lieu-dit La Martinière

Il comprend une entreprise de mécanique agricole

**Surface = 0,3 hectare**



### Secteur Az lieu-dit La Maison Neuve

Il comprend un exploitant de bois

**Surface = 0,45 hectare**



### Secteur Az lieu-dit Bellevue

Il comprend une entreprise de menuiserie-ébénisterie

**Surface = 0,7 hectare**



### Secteur Az lieu-dit La Ferronnerie

Il comprend une entreprise de maçonnerie et une entreprise de menuiserie-ébénisterie

**Surface = 0,4 hectare**



### Secteur Az lieu-dit Le Champ du Plessis

Il comprend une entreprise de terrassement et location de pelles

**Surface = 0,2 hectare**



### Secteur Nz lieu-dit La Vallée Croix

Il comprend une entreprise de casse-automobile (Casse 2000)

**Surface = 0,9 hectare**



### Secteurs Az lieu-dit La Renardière

Ils comprennent chacun une entreprise de couverture-charpente

**Surface = 0,6 + 0,2 hectare**



### Secteur Nz lieu-dit Saint-Hubert

Il comprend une activité de restauration « Le Relais de Saint-Hubert » et un atelier de poterie.

**Surface = 0,7 hectare**



## Le secteur Aeq

<b>Objectifs du STECAL Aeq</b>	Il est destiné destinée à la prise en compte des activités équestres non rattachables à l'activité agricole.
<b>Constructions autorisées par le règlement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées au fonctionnement des activités équestres</li> <li>- Les constructions à usage de « Hébergement hôtelier ou touristique » et « Activité où s'exerce l'accueil d'une clientèle »</li> </ul>
<b>Règles de hauteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- limitée à la hauteur initiale de la construction existante dans le cadre d'une extension,</li> <li>- limitée à 4 mètres à l'égout du toit pour les annexes aux habitations existantes,</li> <li>- limitée à 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions liées aux activités équestres autorisées,</li> <li>- limitée à 5 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage de « Hébergement hôtelier ou touristique » et « Activité où s'exerce l'accueil d'une clientèle » autorisées</li> </ul>
<b>Règles d'implantation</b>	Règles générales applicables dans la zone A en termes d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.
<b>Règles de densité</b>	<p>Pour les activités équestres : emprise au sol globale par STECAL maximum 500m<sup>2</sup>.</p> <p>Pour l'hébergement et l'accueil de clientèle : emprise au sol globale par STECAL maximum 100m<sup>2</sup>.</p>

<b>Règles de raccordement aux réseaux publics</b>	<p>Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire</p> <p>Assainissement non collectif</p>
---	---

### A Moncé-en-Belin

#### **Secteur Aeq de La Gourdière**

Il comprend un centre équestre

**Surface = 2,3 hectares**



## A Teloché

### **Secteur Aeq Route de la Croix au Metz**

Il comprend un centre équestre

**Surface = 7,5 hectares**



### **Les secteurs At/Nt**

<b>Objectifs du STECAL At/Nt</b>	Il est destiné à la prise en compte des projets à vocation touristique dans les zones à dominante agricole ou naturelle
<b>Constructions autorisées par le règlement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- changement de destination à usage d'habitation lié et nécessaire au gardiennage des activités présentes dans la zone,</li><li>- changement de destination à usage d'hébergement touristique des constructions existantes,</li><li>- extension des constructions existantes <u>ou</u> nouvelles constructions liées à des activités touristiques.</li></ul>
<b>Règles de hauteur</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- hauteur initiale de la construction existante dans le cadre d'une extension ou d'un changement de destination</li><li>- 5 mètres maximum à l'égout du toit pour les constructions liées aux activités touristiques</li></ul>
<b>Règles d'implantation</b>	Dans le cas de nouvelles constructions : implantation à une distance maximum de 30 mètres du bâtiment auquel elles se rattachent
<b>Règles de densité</b>	30% supplémentaire maximum de l'emprise au sol totale existante par STECAL à la date d'approbation du PLUi
<b>Règles de raccordement aux réseaux publics</b>	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire Assainissement non collectif

## A Teloché

### **Secteur Nt du Petit Raidit**

Objet : Transformation d'un ancien restaurant en gîte de groupe.

Sur le site d'un ancien bar-restaurant, le projet consiste en l'aménagement d'un gîte de groupe comprenant une salle de réception et des couchages.

**Surface = 1,3 hectare**



### **Secteur Nt de l'Etang des Chères**

Il comprend l'activité existante de restauration/hébergement en lien avec l'activité de pêche de l'étang de Chères.

**Surface = 1 hectare**



### A Saint-Biez en Belin

#### **Secteurs Nt pour la valorisation touristique des deux châteaux sur le site de Chardonneux**

Ils comprennent les ensembles bâtis du Château de Chardonneux et du Vieux Château de Chardonneux.

Un projet de valorisation touristique est en cours dans l'Orangerie et le Pavillon du Vieux Château de Chardonneux.

**Surface Nt Château de Chardonneux = 0,8 hectare**

**Surface Nt Vieux Château = 1,9 hectare**



### A Saint-Ouen en Belin

#### **Secteurs At de La Maillardière**

Il comprend des gîtes et une salle de réception.

Le projet consiste notamment en l'aménagement de dortoirs au-dessus de la salle de réception.



## Le secteur NL

<b>Objectifs du STECAL NL</b>	Il est destiné à couvrir les secteurs à usage d'activités sportives ou de loisirs
<b>Constructions autorisées par le règlement</b>	extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs
<b>Règles de hauteur</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- hauteur initiale de la construction existante dans le cadre d'une extension,</li><li>- limitée à 4 mètres à l'égout du toit pour les constructions sportives ou de loisirs</li></ul>
<b>Règles d'implantation</b>	dans le cas de nouvelles constructions, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres du bâtiment auquel elles se rattachent
<b>Règles de densité</b>	100m <sup>2</sup> supplémentaire d'emprise au sol globale par STECAL
<b>Règles de raccordement aux réseaux publics</b>	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire Assainissement non collectif

## A Moncé-en-Belin

### Secteur NL du circuit des 24 heures du Mans

Il comprend la piste ainsi qu'un terrain d'accueil du public pendant les courses. L'objectif du STECAL est de permettre la création de locaux susceptibles de répondre aux besoins du public et de permettre les aménagements nécessaires au circuit.

**Surface = 5,3 hectares**



### A Laigné-en-Belin

#### **Secteur NL pour le site de tracto-cross**

Situé au sud-ouest de la commune pour permettre le développement de l'activité de loisirs de Tracto-cross. Par rapport au PLU de Laigné-en-Belin approuvé en 2016, le STECAL NL a été réduit à la seule parcelle n°725 et n'inclut pas la piste de tracto-cross.

**Surface = 1,2 hectare**



### A Saint-Biez en Belin

#### **Secteur NL de Chardonneux**

Il comprend les terrains de sports et les lagunes de la station d'épuration. L'objectif du STECAL est de permettre la création de nouveaux vestiaires ou sanitaires pour le stade existant.

**Surface = 2,7 hectares**



## Le secteur Net

<b>Objectifs du STECAL Net</b>	Il est destiné à couvrir le secteur d'équipements et touristique de la Chesnaie à Marigné-Laillé
<b>Constructions autorisées par le règlement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,</li> <li>- les constructions à usage de « hébergement hôtelier ou touristique »</li> <li>- les équipements publics d'intérêt collectif ou nécessaires à un service public</li> </ul>
<b>Règles de hauteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur initiale dans le cadre d'une extension,</li> <li>- limitée à 5 mètres à l'égout du toit pour l'hébergement,</li> <li>- limitée à 7 mètres à l'égout du toit pour les équipements publics.</li> </ul>
<b>Règles d'implantation</b>	Application de la règle générale de la zone N
<b>Règles de densité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pour l'hébergement : l'emprise au sol globale de 300m<sup>2</sup> maximum,</li> <li>- pour les équipements publics : emprise au sol de 150m<sup>2</sup> maximum.</li> </ul>
<b>Règles de raccordement aux réseaux publics</b>	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire Assainissement non collectif

## A Marigné-Laillé

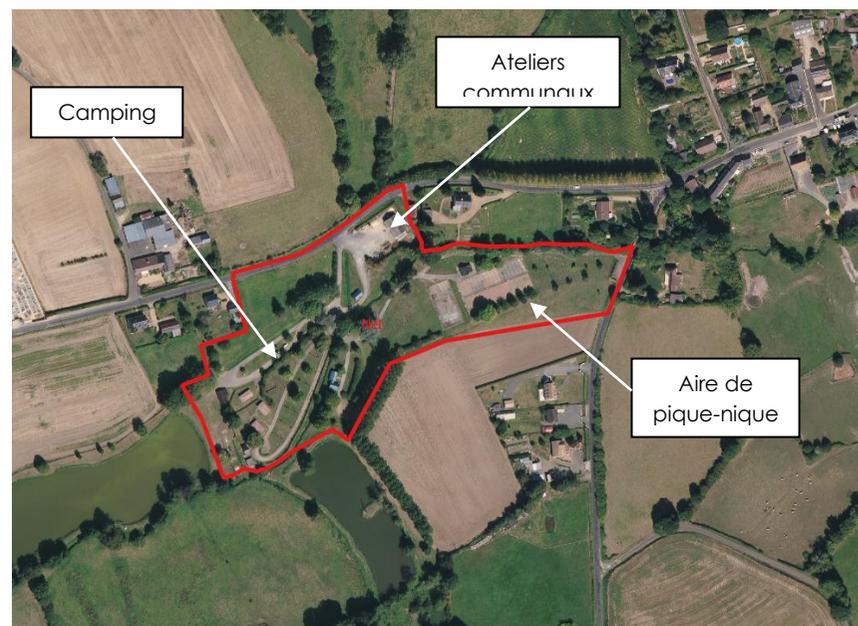
### Secteur Net de La Chesnaie

Il comprend :

- Le camping de La Chesnaie disposant d'emplacements pour toiles de tentes, caravanes et camping-cars mais aussi un gîte et trois chalets.
- Les ateliers communaux
- L'aire de pique-nique du plan d'eau avec jeux pour enfants

L'ensemble est propriété de la commune. Sur le camping, l'objectif serait notamment la création d'hébergement supplémentaires (type lodges).

**Surface = 4,9 hectares**



## Le secteur Nhip

<b>Objectifs du STECAL Nhip</b>	Il est destiné à couvrir les installations hippiques de l'hippodrome d'Ecommoy
<b>Constructions autorisées par le règlement</b>	extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités hippiques existantes
<b>Règles de hauteur</b>	7 mètres à l'égout du toit pour les constructions liées aux activités hippiques
<b>Règles d'implantation</b>	dans le cas de nouvelles constructions, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres du bâtiment auquel elles se rattachent
<b>Règles de densité</b>	maximum 30% supplémentaire de l'emprise au sol totale existante à la date d'approbation du PLUi
<b>Règles de raccordement aux réseaux publics</b>	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire Assainissement non collectif

## A Ecommoy

### Secteur Nhip de l'hippodrome

Le STECAL comprend seulement l'entrée de l'hippodrome (installations, tribunes, ...). La piste et la partie boisée à l'Est en sont exclues. L'objectif du STECAL est de permettre la création de nouveaux équipements ou installations pour l'hippodrome (tribunes supplémentaires, ...)

**Surface = 3,1 hectares**



## Le secteur Nca

<b>Objectifs du STECAL Nca</b>	Il est destiné à couvrir le secteur réservé aux activités sportives canines à St-Ouen en Belin
<b>Constructions autorisées par le règlement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires à l'activité sportive canine existante</li> <li>- abris pour animaux</li> </ul>
<b>Règles de hauteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- limitée à la hauteur initiale de la construction existante dans le cadre d'une extension,</li> <li>- limitée à 4 mètres à l'égout du toit pour les constructions liées aux activités sportives canines autorisées</li> </ul>
<b>Règles d'implantation</b>	dans le cas de nouvelles constructions, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres du bâtiment auquel elles se rattachent.
<b>Règles de densité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les extensions et constructions nouvelles : dans la limite de 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol globale,</li> <li>- Pour les abris pour animaux : dans une limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol globale et à la condition d'être ouvert sur au moins un côté</li> </ul>
<b>Règles de raccordement aux réseaux publics</b>	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire Assainissement non collectif

## A Saint-Ouen en Belin

### Secteur Nca

Le STECAL Nca répond aux besoins de développement de l'Association Sarthoise d'Activités et d'Education Canine (72) - A.S.A.E.C, qui pratique la discipline d'agility. L'association reçoit également des championnats et sélectifs en agility. Les besoins pour le développement de l'association : de nouveaux locaux pour le stockage du matériel, un préau pour l'accueil du public, des petits abris semi-fermés sur les terrains d'agility pour les animaux. La hauteur des bâtiments déjà existants est 5 mètres environ.

**Surface = 1 hectare**



## Le secteur Ngv1

<b>Objectifs du STECAL Ngv1</b>	Il est destiné à couvrir l'aire d'accueil des gens du voyage à Ecommoy
<b>Constructions autorisées par le règlement</b>	Les aires d'accueil des gens du voyage et les constructions qui leur sont nécessaires
<b>Règles de hauteur</b>	Hauteur limitée à 4 mètres à l'égout du toit
<b>Règles d'implantation</b>	Application de la règle générale de la zone N
<b>Règles de densité</b>	<i>Sans objet</i>
<b>Règles de raccordement aux réseaux publics</b>	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire Assainissement non collectif

## A Ecommoy

### Secteur Ngv1

Il comprend l'aire d'accueil des gens du voyage à Ecommoy.

**Surface = 0,3 hectare**



## Les secteurs Agv2 et Ngv2

<b>Objectifs des STECAL Agv2/Ngv2</b>	Ils sont destinés à couvrir les secteurs accueillant des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage. Ils permettent de faciliter la sédentarisation des gens du voyage en offrant la <b>possibilité d'implantation d'habitat caravane ou de confortement des terrains familiaux.</b>
<b>Constructions autorisées par le règlement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,</li> <li>- Constructions annexes à l'installation de caravanes (par exemple, bloc sanitaire)</li> </ul>
<b>Règles de hauteur</b>	Hauteur limitée à 4 mètres à l'égout du toit
<b>Règles d'implantation</b>	Application de la règle générale de la zone N
<b>Règles de densité</b>	Pour les constructions annexes : emprise au sol de 40m <sup>2</sup> maximum par tranche de 1000m <sup>2</sup> de la superficie de chaque STECAL
<b>Règles de raccordement aux réseaux publics</b>	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire Assainissement non collectif

## A Moncé-en-Belin

### Secteur Ngv2 lieu-dit Les Landes

Surface = 1 hectare



### Secteur Agv2 lieu-dit La Croix de Pierre

Surface = 0,8 hectare



## Secteur Agv2 lieu-dit Le Refour

Surface = 0,6 hectare



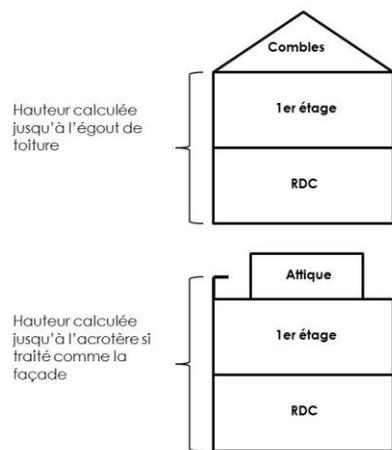
## □ La réglementation des hauteurs et le plan des hauteurs

Le PLUi s'attache à définir des règles de hauteurs adaptées au tissu bâti, à ses capacités d'évolution ou de renouvellement en tenant compte de la morphologie locale. A l'échelle du territoire intercommunal, les formes urbaines présentent une diversité importante : tissus urbains centraux denses des centres bourgs, tissus urbains plus lâches voire diffus des extensions urbaines à dominante pavillonnaire, bâtiments volumineux des zones d'activités ou d'équipements, ...

Pour les zones U et 1AU, l'option retenue dans le PLUi pour définir des règles de hauteurs adaptées à la diversité des tissus bâtis est de mettre en place un « plan des hauteurs » spécifique, en complément du plan de zonage. Ce document cartographique réglementaire vient préciser à la parcelle les hauteurs maximales autorisées. Le plan des hauteurs facilite la lisibilité de la règle en donnant une cartographie d'ensemble de la volumétrie optimale des zones constructibles.

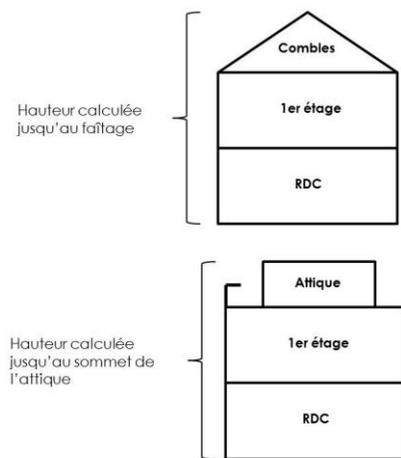
### Hauteur maximale en façade

Depuis le terrain naturel avant tout travaux



### Hauteur maximale totale

Depuis le terrain naturel avant tout travaux



### ▪ Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Le plan des hauteurs permet d'encadrer les hauteurs et de préciser le volume constructible au travers de deux règles distinctes :

- Une double réglementation hauteur maximale de façade/hauteur maximale totale généralement utilisée dès lors qu'il est nécessaire de réglementer les hauteurs de façades pour garantir une bonne intégration sur rue. C'est la règle principalement utilisée pour les zones à vocation d'habitat.
- Un unique plafond de hauteur totale est utilisé pour les zones d'activités (pour s'adapter aux particularités de l'architecture des bâtiments d'activités)

Le plan des hauteurs propose une gamme de hauteurs échelonnées sur la base suivante :

**Hauteur maximale en façade / Hauteur maximale totale**

	10 / 14 m
	7 / 10 m
	4 / 7 m
	14 / 14 m
	10 / 10 m
	8 / 8 m
	Non règlementé

La fixation de la règle des hauteurs, en façade et maximales, est issue d'une analyse des tissus existants, d'une prise en compte des évolutions des modes de construction et, pour les secteurs d'urbanisation future, des enjeux de limitation de la consommation d'espaces. C'est pourquoi, dans les zones 1AUh en extension du tissu urbain, la règle généralement appliquée est celle d'une hauteur « 10/14m » respectivement en façade et maximale.

Une gamme particulière de hauteur « 4/7m » est créée spécifiquement pour les secteurs présentant des enjeux topographiques (points hauts) pouvant nuire au voisinage ou aux paysages. C'est le cas par exemple pour le secteur du Mont Vaillant (côté camping) à Ecommoy et le secteur des Caillères à Marigné-Laillé.

Dans certains cas, la hauteur n'est pas règlementée. C'est le cas par exemple dans les secteurs d'équipements publics gérés par la collectivité où les besoins de grands et hauts volumes peuvent être nécessaires dans l'intérêt général.

Les zones agricoles et naturelles ne sont pas comprises par le plan des hauteurs. Les règles de hauteurs sont inscrites au sein du règlement écrit.

Dans la zone A,

- pas de limitation de hauteur pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors

habitation) ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA agréées,

- 7 mètres au faitage pour les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- la hauteur initiale de la construction dans le cas d'une extension d'une habitation existante,
- 4 mètres à l'égout du toit pour les annexes aux habitations.

Dans la zone N,

- la hauteur initiale de la construction dans le cas d'une extension d'une habitation existante,
- 4 mètres à l'égout du toit pour les annexes aux habitations.

Dans les STECAL, la hauteur est adaptée en fonction de la destination et de la vocation du secteur, suivant les typologies de constructions autorisées.

## □ Les règles de stationnement

Les règles relatives aux obligations en matière de stationnement sont édictées dans la partie « Dispositions communes à l'ensemble des zones » du règlement écrit.

Les règles mentionnées s'appliquent indistinctement à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques suivant la destination ou sous-destination des constructions à réaliser.

En application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, certaines obligations spécifiques en matière de stationnement s'appliquent dans les périmètres de **proximité des gares** (périmètre de 500 mètres autour des gares existantes d'Ecommoy et de Saint-Gervais).

Les normes de stationnement retenues ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture, au profit des autres modes de transport (notamment piéton et vélos pour les déplacements courts). Il s'agit également d'éviter le report du stationnement sur l'espace public, en s'assurant que chaque construction réponde aux besoins en stationnement qu'elle génère.

Dans les centres bourgs (zone UA du PLUi), les règles concernant les places de stationnement ne s'appliquent pas dans le cadre d'un changement de destination, ceci afin de favoriser la reprise des bâtiments vacants et la dynamisation des centres anciens.

Conformément aux orientations du PADD en matière de déplacement, le PLUi met également en place des normes concernant la réalisation de **stationnements pour les vélos**, notamment dans les lieux de résidences ou d'habitat collectif et d'emplois (bureaux, surfaces de vente, ...), qui ont le plus d'impact pour inciter à l'usage du vélo au quotidien.

La sécurité et les facilités d'accès et d'utilisation des espaces de stationnement pour les vélos sont des éléments déterminants pour l'utilisation au quotidien de ce mode de déplacement. C'est pourquoi le règlement précise les exigences qualitatives suivantes :

- Pour les constructions à destination de logement, d'hébergement ou de bureaux, les stationnements vélo doivent être réalisés sous la forme de locaux clos, sécurisés et équipés de systèmes d'attache (1,5m<sup>2</sup> par vélo).
- Pour les autres destinations, les stationnements vélo doivent être équipés de systèmes d'attache s'ils sont en extérieur.

□ **Tableau des surfaces des zones et secteurs**

Source : outil SIG (surface cartésienne)

Zones	Surface (en ha)	Pourcentage du territoire
UA	93,3	0,62%
UB/UBa	731	4,88%
UBgv	0,4	<0,01%
UBt	0,5	<0,01%
UE/UEt/UEc/UEz	76,7	0,51%
UZ/Uzm/UZc/UZi/UZb	176,6	1,18%
1AUh	36,1	0,24%
2AUh	9,2	0,06%
1AUzc/1AUzs	6,5	0,04%
2AUz/2AUzb	12,1	0,08%
A	7942,8	53,06%
N	5816,5	38,87%
Az/Nz	28,9	0,19%
Aeq	9,8	0,06%
At/Nt	5,6	0,04%

Ngv1/Ngv2/Agv2	2,7	0,02%
Nca	1	<0,01%
Net	3,6	0,02%
Nhip	3,1	0,02%
NL	10,6	0,07%
TOTAL	14967	100%

92% du territoire classés en zones agricole ou naturelle

## Justification des autres prescriptions réglementaires

Outre le zonage, plusieurs outils règlementaires sont mis en place afin de répondre aux orientations définies dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### □ Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

#### ▪ Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :

Il s'agit de protéger les éléments du patrimoine bâti ou les ensembles bâtis et paysagers (parcs et châteaux, ...) du territoire qui contribuent à l'identité de l'Orée de Bercé-Belinois, qu'ils s'agissent de structures historiques des bourgs, de grandes demeures ou de patrimoine rural.

#### ▪ Localisation du dispositif :

Il est mis en place sur l'ensemble des éléments de patrimoine bâtis du territoire identifiés pour partie dans le cadre des documents d'urbanisme existants et/ou complété par l'inventaire du patrimoine bâti réalisé dans le cadre du PLUi et annexé au présent rapport de présentation.

Le PLUi met également en place des périmètres de protection pour les ensembles bâtis et paysagers, pour lesquels l'enjeu patrimonial va au-delà de la seule préservation du bâti, mais s'applique aussi aux parcs et/ou végétations associées. Ainsi à l'intérieur des périmètres de protection, l'ensemble du patrimoine végétal existant (bois, haies, alignement d'arbres, arbres isolés) est protégé.

#### ▪ Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D. :

La protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme va permettre à la collectivité de suivre l'évolution de son patrimoine bâti et d'en assurer la sauvegarde.

Pour cela, plusieurs dispositifs sont mis en place :

- pour les éléments bâtis isolés, le règlement rappelle que la suppression d'un élément protégé est soumise au dépôt d'un permis de démolir. Il encadre également les cas dans lesquels une telle suppression pourra être admise par la collectivité,
- pour les grands ensembles patrimoniaux et paysagers (demeures et leurs parcs), ceux-ci sont protégés dans leur ensemble. Cette protection globale implique une protection du bâti (permis de démolir) et une protection de l'ensemble des éléments de paysage composant le parc (déclaration préalable à l'abattage d'un arbre ou d'un alignement)

Finalement, l'ensemble de ces mesures permettra d'assurer la conservation des éléments identitaires patrimoniaux de la commune.

### □ Bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

#### ▪ Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :

L'objectif est de permettre une valorisation d'anciens bâtiments agricoles ayant aujourd'hui perdu leur usage d'origine (anciennes granges par exemple) vers une vocation d'habitation ou d'hébergement touristique ou de loisirs, afin d'assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine rural identitaire du Belinois.

Le territoire rural comprend en effet d'anciens bâtiments agricoles de qualité dont la destination pourrait évoluer. Cependant, l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée de droit, dans les zones agricole et naturelle, sauf si cette évolution relève d'une

activité complémentaire à l'activité agricole existante (gérée au sein du règlement de la zone A). Pour quelques bâtiments de qualité architecturale, dont la transformation en logement ou hébergement ne crée pas de contrainte pour l'activité agricole, il est souhaitable de permettre leur changement de destination afin de faciliter leur conservation. Ces bâtiments sont identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-11 à 13 du Code de l'Urbanisme par le biais d'un figuré particulier.

En zone urbaine, les changements de destination ne sont pas soumis à ces règles, considérant le caractère construit et constructible des zones U.

#### ▪ Localisation du dispositif :

L'identification des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination a été réalisée en s'inspirant notamment des dispositions de la **Charte « Urbanisme et Agriculture » de la Sarthe** (septembre 2018). Ces critères permettent de ne pas générer de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Extrait de la Charte Agriculture et urbanisme, fiche n°12 :

*« Le choix et le repérage graphique des bâtiments concernés se réalisent en croisant différents critères (intérêts architectural et patrimonial du bâtiment concerné, agricoles, environnementaux, prise en compte des risques naturels ou technologiques, des enjeux financiers pour la collectivité...).*

*Le bâtiment, objet du changement de destination :*

- est identifié avec précision (« étoilage ») sur le règlement graphique du PLU ;
- a perdu sa vocation initiale. Si une ré-utilisation agricole est envisageable, ce scénario est à privilégier ;
- relève d'une des destinations expressément autorisées dans le règlement de la zone ;
- n'entrave pas le développement ou le maintien des exploitations agricoles à proximité selon la règle de réciprocité (art. L. 111-3 du code rural) à des fins de

*protection des tiers contre les éventuelles nuisances issues des activités agricoles ;*

- est localisé à une distance supérieure à 100 m par rapport à un site agricole en activité, ou de tout bâtiment ou installation agricole susceptible de générer des nuisances,
- n'est pas isolé pour éviter de créer un nouveau mitage et de nouvelles contraintes en matière d'épandage, de circulation agricole, de conflit de voisinages,...
- est accessible et desservi par les réseaux.

*Des règles architecturales relativement strictes sont recommandées, dans un but de préservation du patrimoine local ».*

Dans tous les cas, au moment du permis, un accord préalable de la CDPENAF<sup>3</sup> (zone A) ou de la CDNPS<sup>4</sup> (zone N) sera nécessaire.

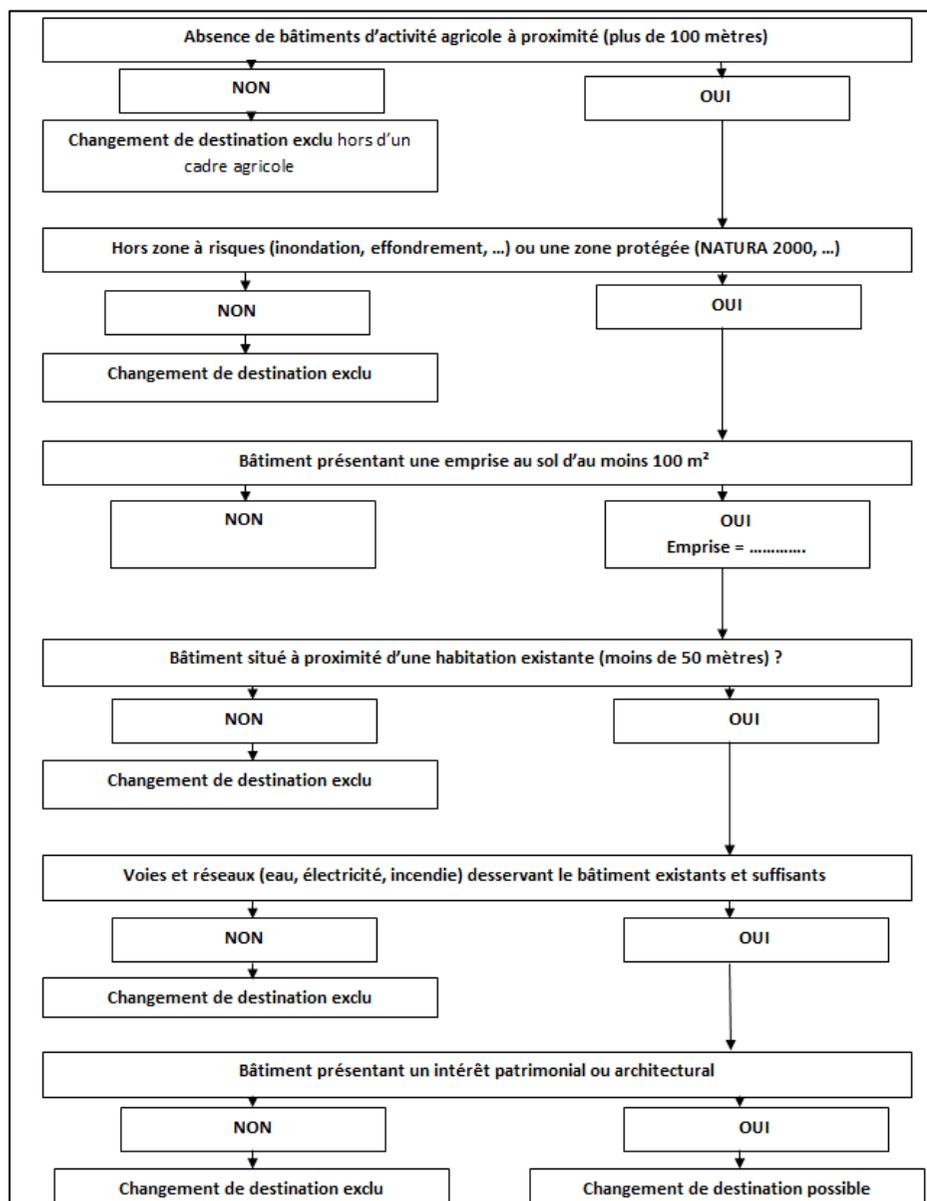
Les commissions communales ont chacune procédé à un examen complet de l'ensemble du bâti existant en campagne (zones A et N) et à une analyse de chaque bâtiment en s'appuyant sur le synoptique présenté ci-après. Un déplacement sur le terrain a ensuite été organisé pour valider l'inventaire.

Seuls les bâtiments répondant à l'ensemble des critères ont été identifiés et peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

---

<sup>3</sup> CDPENAF : commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

<sup>4</sup> CDNPS : commission départementale de la nature des sites et des paysages



▪ **Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs du P.A.D.D :**

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques est autorisé en vertu de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Le règlement des zones A et N au sein de laquelle sont identifiés ces bâtiments prévoit que le changement de destination à usage de logement ou d'hébergement touristique des bâtiments identifiés sur les plans de zonage sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

Le règlement s'inscrit donc clairement dans les objectifs poursuivis dans le P.A.D.D., de contribuer à la préservation du bâti rural d'intérêt, par le biais du changement de destination dès lors que celui-ci n'est pas de nature à remettre en cause l'activité agricole.

▪ **Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N**

A Ecommoy : 31 bâtiments

- La Gautrie (pas de photo)
- La Coutardièrre



- Rapillard



- La Hérisserie



- La Bouverie (2 bâtiments)



- Berloquet



- Route de l'Armenaudière



- La Gatine



- Le Gué Perroux (2 bâtiments)



- Les Vaugeons (RD32)



- L'Ecusson



- L'Ente



- Chemin du Plaudier



- Beauregard



- Le Mont Vigne



- La Fosse



- La Barillerie



- La Bourlière



- Les Caves



- Le Vivier



- La Cosseterie



- L'Harry



- La Couture



- La Terbaudière



- Chemin du Muras (pas de photo)

- La Petite Beuchetière



- La Bourgauderie



- La Libaudière



A Laigné-en-Belin : 4 bâtiments

- Chanteleux : 2 bâtiments, dont un datant du 15<sup>ème</sup> siècle



/



- Les Petites Viviers (pas de photo)
- La Borderie



A Saint-Gervais en Belin : aucun

A Moncé-en-Belin : 3 bâtiments

- La Cunaudière



- La Boulaie (pas de photo)
- Le Pont (pas de photo)

A Teloché : 8 bâtiments

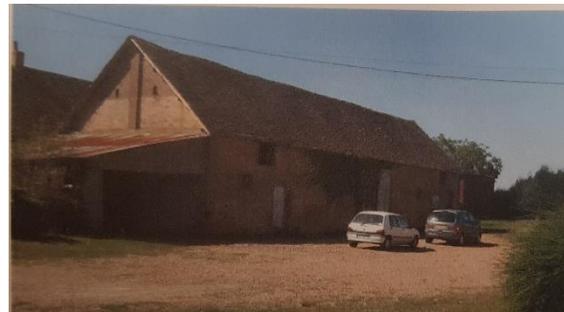
- La Huberdière (2 bâtiments)



- La Hérissérie



- Les Quenardières



- La Petite Quinte (2 bâtiments)



- La Gandonnière (2 bâtiments)



- Le Pressoir (2 bâtiments)



### A Saint-Biez-en-Belin : 8 bâtiments

- Chardonneux (2 bâtiments)



- La Poulainerie



- L'Ormeau



- La Guéraudière



- Les Brosses

A Saint-Ouen en Belin : 6 bâtiments

- L'Aunay (dépendances de l'ancien château) (pas de photo)
- La Coudraie



- Le Léard (longère)



- L'Hôteau



- La Grande Métairie (pas de photo)

- La Brûlerie



A Marigné-Lailly : 3 bâtiments

- La Malletière (pas de photo)
- La Moricerie



- Le Moulin Meslier



Au total, ce sont **63 bâtiments** qui sont identifiés sur les documents graphiques du PLUi comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A ou N.

### □ **Protection des commerces**

#### ▪ **Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :**

Il s'agit de protéger les commerces de proximité des bourgs en relation avec l'orientation du PADD pour le maintien, le développement et l'accueil de nouvelles activités au sein des bourgs notamment pour des activités de proximité à vocation commerciale, artisanale ou de service. Ces activités contribueront à l'animation des centralités et de la vie locale.

#### ▪ **Localisation du dispositif :**

Il est mis en place pour les commerces :

- Dans le centre-bourg de Saint-Ouen en Belin autour de la place des Comtes de Belin. La protection comprend les commerces et services suivants : boulangerie, épicerie, bar et coiffeur.
- Dans le centre-ville d'Ecommoy, le long des axes majeurs de chalandise autour de la Place de la République, à savoir : Rue Gambetta, Place de la République et angle de la rue Sainte-Anne, Rue du Docteur Estrabaud, rue Carnot et angle de la rue des Promenades.

A Marigné-Lailié, où la commune est propriétaire des locaux commerciaux, la protection des commerces dans le cadre du PLUi n'a pas lieu d'être. Elle n'a donc pas été appliquée.

Dans les autres bourgs, la mise en place d'une telle protection n'a pas été souhaitée.

#### ▪ **Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D. :**

Pour les constructions ou linéaires de constructions identifiées sur les documents graphiques en application de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme pour assurer la protection de la diversité commerciale, tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de « Commerces et activités de services » est interdit vers toute autre destination ou sous-destination.

Toutefois, en cas d'absence d'activité dans ces locaux pendant une durée ininterrompue de 5 ans, le changement de destination est possible.

### □ **Espaces Boisés Classés et Bois protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

#### ▪ **Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :**

Il s'agit de protéger les bois en tant qu'éléments de paysage qui contribuent également à la dynamique de la trame verte sur le territoire intercommunal.

#### ▪ **Localisation du dispositif :**

Consciente des enjeux forestiers sur le territoire, la Communauté de communes s'est dotée en 2015 d'une charte forestière destinée à définir sa politique en matière de gestion durable de la forêt sur le territoire intercommunal. Cette charte forestière a notamment permis de mettre en place des animations à destination des propriétaires forestiers afin de les inciter à mettre en place des documents de gestion durable de la forêt (document garantissant à la fois les mesures de protection mais également d'exploitation et de gestion de la forêt). Après un an d'animation, les premiers résultats sont encourageants puisque la portion de la forêt soumise à un document de gestion durable est passée de 15% (488 ha) à 32% (975 ha). De nouvelles animations vont

permettre de conforter encore davantage ce pourcentage dans les années à venir.

Pour déterminer les mesures de protection à mettre en place dans le PLUi, la Communauté de communes a préalablement analysé les dispositifs de protection applicables sur les bois et forêts du territoire.

Cette analyse a fait apparaître 2 cas différents :

- Les boisements de plus de 4 ha, conformément à l'arrêté préfectoral n°05-1502 du 18 mai 2005, sont soumis à une obligation d'obtention d'une autorisation pour tout défrichement réalisé dans ces massifs. De ce fait, les massifs d'une superficie supérieure à 4 ha bénéficient d'une protection au titre du code forestier (article L341-1 et suivants du code forestier). L'article L.341-5 du code forestier précise les cas pour lesquels l'autorisation de défrichement peut être refusée, refus qui peut notamment s'appuyer sur l'intérêt du bois pour l'« équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ». Les boisements concernés par des ZNIEFF (tels que certains boisements du territoire intercommunal) peuvent entrer dans ce cadre.

Du fait de l'existence de cette protection au titre du code forestier et considérant par ailleurs la mise en place accrue de plans simples de gestion sur le territoire intercommunal (comme mentionnée précédemment), la Communauté de communes a fait le choix de ne pas instaurer de protection supplémentaire sur ces boisements. Cette position est conforme avec celle du Centre National de la Propriété Forestière et de l'Etat, qui, dans son Porter à Connaissance, indiquait « les bois et forêts soumis au Régime Forestier ou faisant l'objet d'un plan simple de gestion agréé bénéficient en règle générale d'une garantie de gestion durable permettant

d'en assurer la pérennité sans avoir recours au classement EBC ».

- Les boisements de moins de 4 ha, à l'inverse, ne bénéficient d'aucune mesure de protection au titre du code forestier et sont, de ce fait, potentiellement plus vulnérables. La Communauté de communes a donc mis l'accent sur une protection de ces petits massifs au sein de son PLUi. Un travail a été réalisé avec chaque commune pour définir la mesure de protection la plus adéquate suivant la localisation, la nature et la sensibilité du bois aux « agressions extérieures » (espace boisé classé ou espace boisé protégé).

▪ **Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D :**

Le classement d'un bois interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ce classement interdit tout défrichement, quelle que soit sa motivation et rend donc impossible la création de tout équipement, construction ou installation nécessitant un défrichement.

Outil offrant plus de souplesse, la protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme induit que toute suppression totale ou partielle d'un boisement devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La suppression d'un boisement protégé est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire par le règlement du PLUi :

- si l'état sanitaire des arbres le justifie (sous conditions),
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) sous réserve de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un boisement d'essences locales de même surface,

- dans le cadre d'une opération destinée à permettre la valorisation paysagère du bois ou son ouverture au public (création de cheminements doux, implantation de constructions de faible emprise, etc.) sous réserve de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un boisement d'essences locales de même surface.

Le règlement indique par ailleurs que la replantation réalisée à titre de mesures compensatoires devra être effectuée à une distance maximale de 500 mètres du boisement supprimé. Il s'agit par ce biais de maintenir le rôle écologique du nouveau boisement dans la trame verte.

### □ Haies protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

#### ▪ Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D.:

La protection des haies est utile à différents titres : intérêt paysager, intérêt écologique et intérêt hydraulique.

Le réseau de haie contribue également à la dynamique de la trame verte sur le territoire intercommunal.

#### ▪ Localisation du dispositif :

Les haies ayant fait l'objet d'une protection dans le PLUi sont les suivantes :

- Situées en bordure des cours d'eau et dans les zones humides identifiées (rôle hydraulique et écologique)
- Dans les ensembles bocagers d'Ecommoy, de Marigné-Laillé, de Moncé en Belin et de St-Ouen-Laigné (rôle écologique)
- Dans les continuités écologiques potentielles (rôle écologique)
- Jouant un rôle structurant dans le paysage aux abords des bourgs et principaux secteurs construits (rôle paysager)

Sur Marigné-Laillé, considérant les enjeux paysager et bocager majeurs sur le territoire (rappelés dans les orientations du PADD), un diagnostic bocager a été réalisé par la Chambre d'Agriculture. Il est annexé au présent rapport de présentation. Les haies considérées comme « fondamentales » ou « importantes » au sein de ce diagnostic bocager sont identifiées sur les documents graphiques du PLUi en vue de leur protection.

#### ▪ Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D. :

Les haies figurant sur les documents graphiques par un tracé particulier sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La suppression ou la modification des éléments bocagers identifiés et protégés devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée aux principes de préservation du maillage bocager pour préserver la qualité de l'eau et la protection des sols, la biodiversité et les paysages et à la mise en place de mesures compensatoires.

La suppression d'une haie protégée est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire :

- dans le cas de création d'accès nouveaux (10 mètres de longueur maximum) ou de passage de voies nouvelles,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,
- lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie,
- pour les besoins de l'activité agricole, dès lors que la suppression reste la plus limitée possible dans son ampleur.

Dans tous les cas, la suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur, composé d'essences locales et localisée à moins

de 500 mètres de la haie supprimée.

### □ **Arbres protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

#### ▪ **Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D.:**

Il s'agit de protéger certains arbres isolés en raison de leur caractère remarquable (du fait de leur taille, de leur ancienneté, de leur espèce, etc.) dans le paysage.

#### ▪ **Localisation du dispositif :**

Les arbres isolés remarquables ont été identifiés sur les plans en vue de leur protection. L'identification s'est largement appuyée sur le travail réalisé dans les différents documents d'urbanisme déjà existants sur les communes.

Pour le territoire de Marigné-Laillé, les arbres protégés identifiés au sein du PLUi sont issus du diagnostic bocager de la Chambre d'agriculture, annexé au présent rapport de présentation.

#### ▪ **Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D :**

Les arbres figurant sur les documents graphiques par un symbole particulier sont protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

La suppression d'un arbre isolé identifié et protégé devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Cette suppression ne pourra être autorisée que si l'état sanitaire de l'arbre le justifie.

### □ **Zones humides protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

#### ▪ **Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D.:**

Le dispositif de protection des zones humides doit permettre d'intégrer dans le PLUi les dispositions des SAGE couvrant le territoire intercommunal et notamment le futur SAGE de la Sarthe Aval qui couvre la plus large partie du territoire intercommunal.

Au final, le dispositif permettra d'assurer la protection d'éléments essentiels à la dynamique de la Trame Verte et Bleue mais également à la protection de la ressource en eau.

#### ▪ **Localisation du dispositif :**

Un inventaire des zones humides a été réalisé à l'échelle intercommunale dans un cadre participatif en 2017 (cf. état initial de l'environnement).

Le dispositif de protection a été mis en place sur l'ensemble des zones humides du territoire et répondant aux critères mentionnés dans la loi 2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité (sol hydromorphe et/ou végétation)

#### ▪ **Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D :**

Les zones humides identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

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

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en

dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;

- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions d'installations ou de bâtiments d'activité économique existant, ou des retenues de substitution ;
- l'existence d'un projet autorisé par déclaration d'utilité publique ;
- la nécessité d'autoriser la réalisation d'accès pour gérer les zones humides ou pour permettre le désenclavement de parcelles agricoles ;
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211 -7 du code de l'environnement.

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

La règle définie s'appuie sur celle définie par les SAGE Sarthe Aval et Huisne, qui couvrent une large partie du territoire intercommunal.

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

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

## □ Mares protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

### ▪ Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D.:

Il s'agit de protéger les mares et étangs qui font partie intégrante de la trame verte et bleue du territoire intercommunal.

### ▪ Localisation du dispositif :

Les mares identifiées dans le PLUi en vue de leur protection sont celles comprises au sein des réservoirs complémentaires de biodiversité de la sous-trame « mare » au sein de la TVB intercommunale.

Ces zones de réservoir sont au nombre de six réparties sur les communes de Moncé-en-Belin, Saint-Gervais-en-Belin, Laigné-en-Belin, Saint-Ouen-en-Belin, Saint-Biez-en-Belin et Ecommoy (cf. partie Etat initial de l'environnement).

### ▪ Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D :

Les mares et étangs identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La protection induit :

- une interdiction de comblement ou de suppression de la mare ou étang protégé,
- une interdiction de défrichement de la végétation existante dans un périmètre de 3 mètres autour de la mare ou l'étang sauf pour la création d'un accès à la mare/étang.

## □ Itinéraires protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

### ▪ Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D.:

Conformément aux orientations du PADD en matière de déplacements et de mobilité durables, il s'agit de développer le réseau de cheminements ou sentiers piétons/vélos afin d'encourager le recours à des modes actifs de déplacements.

### ▪ Localisation du dispositif :

Sur l'ensemble du territoire intercommunal (bourg et campagne). Les itinéraires protégés incluent notamment les itinéraires de promenade et de randonnée inscrits au Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

### ▪ Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D. :

Les itinéraires protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques.

Le tracé et les caractéristiques de ces itinéraires doivent être conservés. Ils peuvent faire l'objet d'adaptations ou de modifications si celles-ci sont destinées à garantir une meilleure sécurité pour les usagers des modes actifs de déplacements (définition d'un nouvel itinéraire à l'écart de la circulation automobile, aménagement de voirie permettant d'isoler l'emprise dédiée aux modes actifs de déplacements, etc.).

## □ Emplacements réservés

Des emplacements réservés sont mis en place dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En fonction de leur destination, ils peuvent être rattachés à plusieurs grands objectifs définis dans le P.A.D.D.

### ⇒ Favoriser la mise en place d'alternatives à l'automobile dans les déplacements quotidiens

C'est le cas pour l'ensemble des emplacements réservés à destination de la création de liaisons douces, notamment au sein des futurs quartiers (en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation), mais aussi à l'intérieur des bourgs, entre zones d'habitat et lieux d'attractivité (équipements, commerces, services). Il s'agit aussi des emplacements réservés pour la création de pistes cyclables (par exemple route de Mulsanne à Teloché ou la liaison cyclable en site propre vers la halte TER de St Gervais).

### ⇒ Conforter les équipements

Il s'agit par exemple de l'emplacement réservé pour l'extension du groupe scolaire à Laigné-en-Belin.

### ⇒ Prévoir des conditions d'aménagement favorables au bon fonctionnement des futures zones à urbaniser

C'est le cas de l'ensemble des emplacements réservés à destination de la création d'accès.

### ⇒ Sécuriser les usagers de la route

C'est le cas pour l'ensemble des emplacements réservés à destination de l'aménagement ou élargissement de chaussée, aménagement de carrefours, création de trottoirs ou passages piétonniers, ...

## □ Zones inondables

Dans les secteurs inondables identifiés sur les documents graphiques (atlas des zones inondables du Roule-Crotte), tout projet au sein de cette zone peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation.

## □ Identification du patrimoine archéologique

Le patrimoine archéologique de la communauté de communes correspond à plusieurs zones de présomption de prescriptions archéologiques identifiées sur les plans de zonage à titre d'information.

Le règlement écrit, au sein du chapitre des « Dispositions communes à l'ensemble des zones », rappelle que « *Dans ces secteurs, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux ou aménagement* ».

## □ Périmètres de nuisances sonores

Les plans de zonage font apparaître à titre d'information les périmètres à l'intérieur desquels des mesures d'isolement acoustique s'appliquent.

Ces périmètres sont délimités conformément à l'arrêté préfectoral du 18 mars 2016 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Les mesures spécifiques à prendre en compte sont mentionnées dans les annexes du présent PLUi.

## □ Marges de recul inconstructibles

En application du règlement de voirie départementale, des règles de recul s'appliquent pour les nouvelles constructions en bordure des voies départementales situées hors agglomération et non classées « voie à grande circulation », en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme :

- Recul de 35 mètres minimum par rapport à l'alignement pour les voies départementales suivantes : RD323, RD 338RD147S, RD307, RD13, RD30, RD32, RD139 et RD140.
- Recul de 25 mètres minimum par rapport à l'alignement pour les voies départementales suivantes : RD77, RD96, RD110, RD139B, RD139T, RD144, RD144A, RD212B, RD283 et RD284.

Les règles de recul ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, dès lors que, dans le cas d'une extension, celle-ci ne conduit pas à réduire le recul existant de la construction par rapport à la voie ou l'emprise publique,
- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public.

# Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espaces

## Les enjeux de la modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

Le projet de PLUi a pour finalité de répondre aux enjeux de développement du territoire, aussi bien en termes de logements que d'activités, commerces, services ou équipements, le tout dans une logique de réduction des déplacements quotidiens.

Dans cette perspective, contrairement aux décennies passées, la modération de la consommation d'espaces et la lutte contre l'étalement urbain sont devenues des piliers incontournables dans l'élaboration d'un PLUi.

Pour atteindre cet objectif le projet met la priorité sur la densification des espaces déjà urbanisés et le renouvellement urbain. Cela est passé par une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (bourgs et hameaux constructibles) dans chaque commune (cf. Tome 2 du Rapport de présentation).

Cette analyse des capacités de densification des enveloppes bâties des bourgs s'accompagne, pour les sites présentant un potentiel d'organisation d'ensemble, par la création d'OAP afin de définir un programme, une densité minimale à respecter et des principes d'aménagement dans un souci de cohérence avec le tissu urbain existant (cf. Dossier n°3 OAP\_aménagement).

Par ailleurs, le SCoT du Pays du Mans s'est lancé dans une démarche expérimentale de densification douce appelée BIMBY (Build In My Back Yard). La démarche BIMBY vise à inciter les propriétaires fonciers à réfléchir au potentiel d'évolution de leur bien, de manière réfléchie et maîtrisée. Il peut s'agir soit de simples projets d'extensions d'habitations existantes, mais aussi de volonté de découper son terrain en vue d'en vendre ou d'en lotir une partie. L'étude d'optimisation du foncier menée avec le bureau d'études Villes Vivantes, a débuté en octobre 2016. Elle s'est composée de trois phases :

- Phase 1 : Identifier les différentes formes de densification par la démarche BIMBY,
- Phase 2 : Etablir un outil de dialogue avec les habitants,

- Phase 3 : Proposer une déclinaison réglementaire dans les PLU.

Treize communes se sont portées volontaires pour participer à cette démarche d'optimisation du foncier, dont les 8 communes de l'Orée de Bercé-Belinois. Les entretiens avec les architectes se sont déroulés pour l'Orée de Bercé Bélois en mai 2017. De nombreux logements ont été modélisés, cette production ne consomme pas d'espace car elle est située au sein des enveloppes urbaines des communes. On a constaté un potentiel important de densification et une demande forte des particuliers.

Territoire	Nombre d'entretiens avec les architectes	Nombre de logements BIMBY modélisés
<b>Orée de Bercé-Belinois</b>	117	166

Plus de 100 personnes ont pu ainsi bénéficier d'un entretien particulier d'1 heure avec un architecte. S'inscrivant en cours d'élaboration du PLUi, les projets de densification ont pu être pris en compte dans les potentiels ponctuels de divisions parcellaire. Toutefois, au regard de l'incertitude de réalisation des projets, certains propriétaires venant simplement se renseigner mais sans volonté de réaliser le projet à court ou moyen termes, ce potentiel n'a été retenu qu'à hauteur de 50% dans la réponse aux besoins en logements futurs.

## Le bilan des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain pour l'habitat

Les besoins en logement inscrits au sein du PADD s'élèvent à 1300 logements sur la période 2019-2030, selon un accueil volontairement maîtrisé et différencié de la population suivant les communes qui a conduit pour rappel à la répartition suivante :

<b>Objectifs logements 2019-2030</b>	
<b>Pôle d'équilibre</b>	Ecommoy 355
<b>Pôle urbain</b>	Moncé en Belin 235
<b>Pôles intermédiaires</b>	Laigné en Belin 170
	St-Gervais en Belin 145
	Teloché 170
<b>Pôles de proximité</b>	Marigné-Laillé 75
	St-Biez en Belin 75
	St-Ouen en Belin 75
<b>TOTAL</b>	<b>1300</b>

L'affirmation d'un principe fort de densification et de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe bâtie existante a conduit à définir les objectifs suivants en termes de réponse minimale aux besoins au sein de cette enveloppe bâtie : **satisfaire au moins 30% des futurs logements en densification** des espaces urbanisés des bourgs et des hameaux constructibles.

L'estimation des potentiels de logements en densification et renouvellement urbain s'appuie sur :

- l'identification des projets dont la commercialisation est en cours (opérations viabilisées) ou dont le permis d'aménager a été accepté, en considérant que 100 % du foncier disponible dans ces opérations sera mobilisé à échéance du PLUi,
- l'analyse des potentiels théoriques « ponctuels » (y compris ceux identifiés dans le cadre de la démarche BIMBY), en considérant un taux de réalisation de 50% à échéance du PLUi du fait de l'absence totale de maîtrise de ces projets par la collectivité ;
- l'analyse des potentiels de densification par « secteurs », faisant l'objet d'OAP avec une densité adaptée par site et la prise en compte d'un taux de réalisation de 100% à échéance du PLUi.

Au niveau de la densité minimale retenue, y compris pour les communes rurales, elle est de 15 logements à l'hectare.

Au final, la mise en œuvre du PLUi permet la mobilisation des capacités de densification suivantes (*cf. détail tableaux pages ci-après*) :

- Sur Ecommoy : **110** logements en densification (OAP secteurs et potentiels ponctuels)
- Sur Moncé-en-Belin : **16** logements en densification (OAP secteurs et potentiels ponctuels)

- Sur Teloché : **46** logements en densification (OAP secteurs et potentiels ponctuels)
- Sur Laigné-en-Belin : **45** logements en densification (OAP secteurs et potentiels ponctuels)
- Sur Saint-Gervais en Belin : **27** logements en densification (OAP secteurs et potentiels ponctuels)
- Sur Marigné-Laillé : **30** logements en densification (OAP secteurs et potentiels ponctuels)
- Sur Saint-Ouen en Belin : **51** logements en densification (OAP secteurs et potentiels ponctuels)
- Sur Saint-Biez en Belin : **25** logements en densification (OAP secteurs et potentiels ponctuels)

On observe une diversité du potentiel de densification par commune, qui n'est pas lié à leur taille respective, mais aux conséquences du type d'urbanisation réalisée sur les dernières décennies. Ainsi, les communes présentant les plus forts potentiels de densification ne sont pas forcément les plus vertueuses, au regard de leur urbanisation passée. Par exemple, sur Saint-Ouen en Belin, le potentiel de densification élevé s'explique par la configuration actuelle du bourg qui s'est développé sous la forme d'urbanisation linéaire le long des axes routiers depuis le centre-bourg. Cette urbanisation linéaire a conduit à la création d'un espace de vide urbain en cœur de bourg. C'est la mise en œuvre du PLUi qui va permettre de réinvestir cet espace.

Au contraire le bourg de Moncé en Belin s'est développé de manière concentrique et, pour une large partie, sous la forme d'opérations urbaines ne laissant que peu, voir pas de terrains

en dents creuses. C'est pourquoi le potentiel de densification reste faible sur Moncé en Belin.

Sur Saint-Gervais en Belin, la situation est différente. Le bourg présente une bonne concentration bâtie, ne laissant que peu de possibilités de nouvelles constructions dans l'enveloppe bâtie existante si ce n'est dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain menée sur la friche commerciale d'Intermarché dans le cœur de bourg. Par contre, le développement de l'habitat diffus en campagne (secteurs de Brébon-Mortrais, route des Loges, ...) avec une urbanisation au coup par coup sur de grands terrains, laisse aujourd'hui des possibilités de densification ponctuelle sur ces secteurs de hameaux.

Au total, ce sont **350 logements qui sont réalisables par densification des enveloppes bâties existantes** des bourgs ou des hameaux constructibles, soit **33,7%** des futurs logements (hors projets en cours).

En outre, environ 36 ha sont programmés en extension (pour un objectif de 60 ha maximum dans le PADD). Ils permettront la création de 688 logements soit une densité supérieure à 19 logements/ha à l'échelle du projet. Pour rappel, cette consommation avait représenté 39 ha pour la période 2009-2019 et n'avait permis la réalisation d'environ 400 logements (soit une densité moyenne légèrement supérieure à 10 logements/ha).

Ainsi, en extension, les communes programment des densités comprises entre 15 et 22,9 logements/ha, avec une moyenne de 19,1 logements à l'hectare.

Toutes les communes respectent leurs objectifs en matière de logements économes en espace et de logements aidés

**Les objectifs définis au stade du PADD sont donc respectés.**

⇒ **Ci-contre : tableau récapitulatif de la programmation de logements sur la communauté de communes OBB**

COMMUNAUTE DE COMMUNES OREE DE BERCE-BELINOIS		Surface (en hectares)	Densité brute (nombre de logements / ha)	Nombre de logements minimum	%
	TOTAL UB / 1AUh	42,0	18,7	784	
	TOTAL 2AUh	9,2	18,6	171	
	TOTAL Projet en cours			291	
	TOTAL Potentiel ponctuel (50% retenu)			81	
	<b>TOTAL DENSIFICATION</b>	<b>15,2</b>	<b>17,6</b>	<b>267</b>	
	<b>TOTAL DENSIFICATION + potentiel ponctuel</b>			<b>348</b>	
	<b>TOTAL EXTENSION</b>	<b>36,0</b>	<b>19,1</b>	<b>688</b>	
	TOTAL secteurs OAP + 2AUh	51,2	18,7	955	
	<b>TOTAL secteurs OAP + 2AUh + potentiel ponctuel</b>			<b>1036</b>	
	TOTAL secteurs OAP + 2AUh + potentiel ponctuel + projets en cours			1327	
	Minimum de logements économiques en espace			327	34,2%
	Minimum de logements aidés			164	17,1%

**Ci-après : tableaux récapitulatifs de la programmation de logements par communes**

Commune	Secteur		Surface (en hectares)	Densité brute (nombre de logements / ha)	Nombre de logements minimum	Minimum de logements économes en espace		Minimum de logements aidés		
						%	nombre de logements	%	nombre de logements	
ECOMMOY	1AUh	ECO1 La Boissière	5,5	D : 25	135	40%	54	30%	40	
	1AUh	ECO2 Route de St-Biez	3,1	D : 20	62	30%	19	25%	15	
	UB	ECO3 Gare Ouest	0,2	D : 25	5	50%	3	50%	3	
	UB	ECO4 Gare Est	0,4	D : 25	10	100%	10	100%	10	
	1AUh	ECO5 Pinelle	0,7	D : 17	12	30%	4	-	-	
	UB	ECO6 Piscine	0,3	D : 17	5	100%	5	50%	3	
	1AUh	ECO7 Lande des Quatre Vents	0,8	D : 17	14	20%	3	-	-	
	1AUh	ECO8 Champ Maudet	1,6	D : 17	27	20%	5	-	-	
	1AUh	ECO 9 Le Sablon	1,6	D : 17	27	20%	5	-	-	
	<b>TOTAL UB/1AUh</b>			<b>14,2</b>	<b>20,9</b>	<b>297</b>	<b>36,4%</b>	<b>108</b>	<b>23,9%</b>	<b>71</b>
	<b>TOTAL 2AUh</b>			<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
	Projet en cours		Le Clos des Guérinières - La Deillerie - le Clos des Bezonnais			49				
	Potentiel ponctuel (50% retenu)					10				
	<b>TOTAL ECOMMOY DENSIFICATION</b>			<b>5,6</b>	<b>17,9</b>	<b>100</b>				
	<b>TOTAL ECOMMOY EXTENSION</b>			<b>8,6</b>	<b>22,9</b>	<b>197</b>				
	<b>TOTAL ECOMMOY (secteurs OAP + 2AUh)</b>			<b>14,2</b>	<b>20,9</b>	<b>297</b>	<b>36,4%</b>	<b>108</b>	<b>23,9%</b>	<b>71</b>
<b>TOTAL ECOMMOY (y compris projets en cours et potentiel ponctuel)</b>					<b>356</b>					

Commune	Secteur		Surface (en hectares)	Densité brute (nombre de logements / ha)	Nombre de logements minimum	Minimum de logements économes en espace		Minimum de logements aidés	
						%	nombre de logements	%	nombre de logements
MONCE EN BELIN	UB	MON1 Jean Fouassier	0,2	D : 20	4	50%	2	-	-
	1AUh	MON2 Val Rhonne	1,3	D : 22	28	50%	14	25%	7
	1AUh	MON3 Baussonnière Nord	1,8	D : 20	36	30%	11	25%	9
	1AUh	MON4 Baussonnière Sud	1,6	D : 20	32	30%	10	25%	8
	<b>TOTAL UB / 1AUh</b>		<b>4,9</b>	<b>20,4</b>	<b>100</b>	<b>37,0%</b>	<b>37</b>	<b>24,0%</b>	<b>24</b>
	2AUh	Val Rhonne	1,5	22	33	50%	17	25%	8
	<b>TOTAL 2AUh</b>		<b>1,5</b>	<b>22</b>	<b>33</b>	<b>50%</b>	<b>17</b>	<b>25%</b>	<b>8</b>
	Projet en cours	Domaine des Patureries - Jardins du Gué - Le Petit Gandelin - rue du Petit Bois			133				
	Potentiel ponctuel (50% retenu)				12				
	<b>TOTAL MONCE DENSIFICATION</b>		<b>0,2</b>	<b>20,0</b>	<b>4</b>				
	<b>TOTAL MONCE EXTENSION</b>		<b>6,2</b>	<b>20,8</b>	<b>129</b>				
	<b>TOTAL MONCE (secteurs OAP + 2AUh)</b>		<b>6,4</b>	<b>20,8</b>	<b>133</b>	<b>40,6%</b>	<b>54</b>	<b>24,1%</b>	<b>32</b>
<b>TOTAL MONCE (y compris projets en cours et potentiel ponctuel)</b>				<b>278</b>					

Commune	Secteur		Surface (en hectares)	Densité brute (nombre de logements / ha)	Nombre de logements minimum	Minimum de logements économes en espace		Minimum de logements aidés	
						%	nombre de logements	%	nombre de logements
TELOCHE	UA	TEL1 Presbytère	0,25	D : 30	8	100%	8	100%	8
	UA	TEL2 Verdun	0,45	D : 18	9	50%	5	20%	2
	UA/UB	TEL3 Charrons	0,6	D : 18	11	50%	7		
	1AUh	TEL4 Pré du Moulin	1,1	D : 15	17	30%	5		
	<b>TOTAL UB / 1AUh</b>		<b>2,4</b>	<b>18,8</b>	<b>45</b>	<b>55,6%</b>	<b>25</b>	<b>22,2%</b>	<b>10</b>
	2AUh	Beauséjour 4	3,5	D : 18	63	30%	19	20%	13
	<b>TOTAL 2AUh</b>		<b>3,5</b>	<b>D : 18</b>	<b>63</b>	<b>30%</b>	<b>19</b>	<b>20%</b>	<b>13</b>
	Projet en cours		2,35	19,4	50				
	Potentiel ponctuel (50% retenu)				18				
	<b>TOTAL TELOCHE DENSIFICATION</b>		<b>1,3</b>	<b>21,5</b>	<b>28</b>				
	<b>TOTAL TELOCHE EXTENSION</b>		<b>4,6</b>	<b>17,4</b>	<b>80</b>				
	<b>TOTAL TELOCHE (secteurs OAP + 2AUh)</b>		<b>5,9</b>	<b>18,3</b>	<b>108</b>	<b>40,7%</b>	<b>44</b>	<b>21,3%</b>	<b>23</b>
	<b>TOTAL TELOCHE (y compris projets en cours et potentiel ponctuel)</b>				<b>176</b>				

Commune	Secteur		Surface (en hectares)	Densité brute (nombre de logements / ha)	Nombre de logements minimum	Minimum de logements économes en espace		Minimum de logements aidés		
						%	nombre de logements	%	nombre de logements	
LAIGNE-EN-BELIN	UB	LAI1 Le Calvaire	0,7	D : 18	13	25%	3			
	1AUh	LAI2 La Grande Maison	1	D : 20	20	50%	10	25%	5	
	UBa	LAI3 La Croix	0,5	D : 15	5					
	1AUh	LAI4 L'Oisonnière	6,4	D : 18	115	30%	35	17%	20	
	<b>TOTAL UB / 1AUh</b>			<b>8,6</b>	<b>18,0</b>	<b>153</b>	<b>31,0%</b>	<b>48</b>	<b>16,1%</b>	<b>25</b>
	<b>TOTAL 2AUh</b>			<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
	Projet en cours	Lotissement du Chanteleux			16					
	Potentiel ponctuel (50% retenu)				5					
	<b>TOTAL LAIGNE DENSIFICATION</b>			<b>2,2</b>	<b>18,2</b>	<b>38</b>				
	<b>TOTAL LAIGNE EXTENSION</b>			<b>6,4</b>	<b>18,0</b>	<b>115</b>				
	<b>TOTAL LAIGNE (secteurs OAP + 2AUh)</b>			<b>8,6</b>	<b>18,0</b>	<b>153</b>	<b>31,0%</b>	<b>48</b>	<b>16,1%</b>	<b>25</b>
	<b>TOTAL LAIGNE (y compris projets en cours et potentiel ponctuel)</b>					<b>174</b>				

Commune	Secteur		Surface (en hectares)	Densité brute (nombre de logements / ha)	Nombre de logements minimum	Minimum de logements économes en espace		Minimum de logements aidés	
						%	nombre de logements	%	nombre de logements
SAINT-GERVAIS EN BELIN	UA	STG2 Secteur commercial	0,3	D : 25	8				
	1AUh	STG1 L'Audionnière centre	1,3	D : 16	21	30%	6	15%	3
	<b>TOTAL UB / 1AUh</b>		<b>1,6</b>	<b>18,1</b>	<b>29</b>	<b>20,7%</b>	<b>6</b>	<b>10,3%</b>	<b>3</b>
	2AUh	Centre	1,6	D : 20	32	30%	10	20%	6
	2AUh	Est	1,4	D : 18	25	30%	8	15%	4
	<b>TOTAL 2AUh</b>		<b>3</b>	<b>19</b>	<b>57</b>	<b>31,6%</b>	<b>18</b>	<b>17,5%</b>	<b>10</b>
	Projet en cours	L'Audionnière (tranche 1)			28				
	Potentiel ponctuel (50% retenu)				19				
	<b>TOTAL ST-GERVAIS DENSIFICATION</b>		<b>0,3</b>	<b>26,7</b>	<b>8</b>				
	<b>TOTAL ST-GERVAIS EXTENSION</b>		<b>4,3</b>	<b>18,1</b>	<b>78</b>	<b>30,8%</b>	<b>24</b>	<b>16,7%</b>	<b>13</b>
	<b>TOTAL ST-GERVAIS (secteurs OAP + 2AUh)</b>		<b>4,6</b>	<b>18,7</b>	<b>86</b>	<b>27,9%</b>	<b>24</b>	<b>15,1%</b>	<b>13</b>
<b>TOTAL ST-GERVAIS (y compris projets en cours et potentiel ponctuel)</b>				<b>133</b>					

Commune	Secteur		Surface (en hectares)	Densité brute (nombre de logements / ha)	Nombre de logements minimum	Minimum de logements économes en espace		Minimum de logements aidés		
						%	nombre de logements	%	nombre de logements	
MARIGNE-LAILLE	UB	MAR1 Rue de la Pièce du Bourg	0,3	D : 17	5	50%	3			
	UB	MAR2 Rue de la Pièce du Bourg	0,2	D : 17	3	50%	2			
	UB	MAR3 Chemin de l'Hommeau	0,5	D : 17	8	50%	4			
	1AUh	MAR4 Les Caillères	2,5	D : 15	38	20%	8			
	UB	MAR5 Rue des Charpentiers (Laillé)	0,3	D : 15	5					
	UB	MAR6 Route de Tours (Laillé)	0,2	D : 15	3					
	<b>TOTAL UB / 1AUh</b>			<b>4</b>	<b>15,5</b>	<b>62</b>	<b>27,4%</b>	<b>17</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>
	<b>TOTAL 2AUh</b>			<b>0</b>		<b>0</b>				
	Projet en cours		Laillé			4				
	Potentiel ponctuel (50% retenu)					6				
	<b>TOTAL MARIGNE-LAILLE DENSIFICATION</b>			<b>1,5</b>	<b>16,0</b>	<b>24</b>	<b>37,5%</b>	<b>9</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>
	<b>TOTAL MARIGNE-LAILLE EXTENSION</b>			<b>2,5</b>	<b>15,2</b>	<b>38</b>	<b>21,1%</b>	<b>8</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>
	<b>TOTAL MARIGNE-LAILLE (secteurs OAP + 2AUh)</b>			<b>4</b>	<b>15,5</b>	<b>62</b>	<b>27,4%</b>	<b>17</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL MARIGNE-LAILLE (y compris projets en cours et potentiel ponctuel)</b>					<b>72</b>					

Commune	Secteur		Surface (en hectares)	Densité brute (nombre de logements / ha)	Nombre de logements minimum	Minimum de logements économiques en espace		Minimum de logements aidés	
						%	nombre de logements	%	nombre de logements
SAINT-OUEN EN BELIN	UB	STO1 Résidence sénior	0,09	D : + de 50	5	100%	5	-	-
	1AUh	STO2 Cœur de bourg	2,1	D : 15	32	20%	6	-	-
	UB	STO3 Route des Trois Maillets	0,7	D : 12	8	-	-	-	-
	<b>TOTAL UB / 1AUh</b>		<b>2,9</b>	<b>15,6</b>	<b>45</b>	<b>24,4%</b>	<b>11</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>
	2AUh	Rue de la Chanvrerie	1,2	D : 15	18	20,0%	4	-	-
	<b>TOTAL 2AUh</b>		<b>1,2</b>	<b>15,0</b>	<b>18</b>	<b>22%</b>	<b>4</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>
	Projet en cours	Route de Rouzière			5				
	Potentiel ponctuel (50% retenu)				6				
	<b>TOTAL ST-OUEN DENSIFICATION</b>		<b>2,9</b>	<b>15,6</b>	<b>45</b>				
	<b>TOTAL ST-OUEN EXTENSION</b>		<b>1,2</b>	<b>15,0</b>	<b>18</b>				
	<b>TOTAL ST-OUEN (secteurs OAP + 2AUh)</b>		<b>4,1</b>	<b>15,4</b>	<b>63</b>	<b>23,8%</b>	<b>15</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ST-OUEN (y compris projets en cours et potentiel ponctuel)</b>				<b>74</b>					

Commune	Secteur		Surface (en hectares)	Densité brute (nombre de logements / ha)	Nombre de logements minimum	Minimum de logements économes en espace		Minimum de logements aidés	
						%	nombre de logements	%	nombre de logements
SAINT-BIEZ EN BELIN	1AUh	STB1 La Mare Verte	0,7	D : 15	11				
	1AUh	STB2 Arrières école	0,5	D : 18	9	40%	4		
	1AUh	STB3 L'Avaurie	2,2	D : 15	33	40%	13		
	<b>TOTAL UB / 1AUh</b>		<b>3,4</b>	<b>15,6</b>	<b>53</b>	<b>32,1%</b>	<b>17</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>
	<b>TOTAL 2AUh</b>		<b>0,0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
	Projet en cours				6				
	Potentiel ponctuel (50% retenu)				5				
	<b>TOTAL ST-BIEZ DENSIFICATION</b>		<b>1,2</b>	<b>16,7</b>	<b>20</b>	<b>20,0%</b>	<b>4</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>
	<b>TOTAL ST-BIEZ EXTENSION</b>		<b>2,2</b>	<b>15,0</b>	<b>33</b>	<b>39,4%</b>	<b>13</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>
	<b>TOTAL ST-BIEZ (secteurs OAP + 2AUh)</b>		<b>3,4</b>	<b>15,6</b>	<b>53</b>	<b>32,1%</b>	<b>17</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>
	<b>TOTAL ST-BIEZ (y compris projets en cours et potentiel ponctuel)</b>				<b>64</b>				

## Le bilan des objectifs de modération de la consommation d'espaces par les activités économiques

Au niveau du développement économique, sur la période 2009-2019, 9,7ha ont été consommés, soit moins de 1 hectare par an en moyenne, ayant permis au territoire intercommunal de maintenir sa dynamique économique. Il est à noter que cette consommation d'espaces s'inscrit dans un contexte économique morose ayant limité les implantations d'entreprises sur le territoire depuis 2008.

Considérant la nécessité de poursuivre ce développement économique pour conforter l'emploi local, parallèlement à la croissance démographique, afin notamment de réduire les déplacements domicile-travail vers l'agglomération mancelle, il faut prévoir des surfaces suffisantes pour à la fois répondre au développement des entreprises en place, soit sur site, soit en délocalisation, mais aussi d'engendrer un développement exogène sur le territoire intercommunal.

### □ Les zones d'activités économiques

Il est notamment important d'assurer un potentiel de développement suffisant au niveau de la zone d'activités de l'Echangeur à Ecommoy, **secteur d'intérêt économique majeur**. L'offre disponible actuelle (5 ha) notamment dans la partie « parc d'activités du Belinois » est en mesure de satisfaire les besoins d'accueil à court et moyen termes.

Toutefois, afin d'anticiper l'avenir et d'être en capacité d'offrir une réponse aux demandes d'installation des entreprises, un potentiel d'extension complémentaire a été prévu, pour le long terme. Une zone 2AUz a ainsi été créée, d'une surface de 7,4 ha, et ne pourra être mise à disposition qu'à la condition que :

- 60% de l'emprise cessible du parc d'activités des Portes du Belinois soit commercialisée,
- et/ou l'offre disponible n'est plus suffisamment diversifiée notamment en termes de surfaces de parcelles et conduit de fait à exclure l'implantation de certaines catégories d'entreprises souhaitant s'installer.

Commune	Surfaces aménagées existantes	Disponibilités à l'intérieur des secteurs aménagés	Surfaces en extension
<b>Secteur économique d'intérêt majeur (15 ha maxi d'extension dans le PADD)</b>			
Ecommoy	29,5 ha	5 ha	7,4 ha (2AUz)

Cinq **secteurs économiques d'équilibre** ont en outre été identifiés sur le territoire intercommunal :

- La zone de la Belle Etoile – route d'Arnage à Moncé en Belin. Pour ce secteur, au regard des enjeux identifiés, les objectifs de modération de la consommation d'espaces portent sur une recherche prioritaire de

densification des espaces disponibles entre les entreprises et la reprise des locaux désaffectés. La délimitation d'une zone d'extension s'est faite pour du long terme (zone 2AUz d'une surface de 3,5 ha). Elle permettra de maintenir des capacités d'accueil pour de nouvelles entreprises au nord-ouest du territoire intercommunal dans un souci d'équilibre de l'emploi.

- La zone du Petit Raidit à Teloché offre actuellement un potentiel d'accueil de 5 ha, justifiant de ne pas envisager d'extension supplémentaire de ce secteur, notamment en considération des enjeux agricoles majeurs présents en pourtour du site.
- La zone de la Mariette à Ecommoy, en entrée sud du bourg d'Ecommoy, pour laquelle le développement peut s'envisager à l'intérieur de l'enveloppe existante, sans besoin d'extension.
- Le secteur de l'Être Bouilli à Marigné-Laillé a une particularité car il est envisagé comme un site accueillant exclusivement des entreprises dont l'activité est tournée vers le bois (exploitation, production, transports, etc.). Une zone d'extension de l'activité « bois » est délimitée en continuité de l'entreprise déjà présente sur le site et est programmée sur le long terme (zone 2AUz de 1,2 ha).
- la zone du Gué à Teloché pour laquelle l'absence de disponibilités à l'intérieur de la zone actuelle a conduit à la réalisation d'une d'extension de 4,2 ha au début de l'année 2019. Il n'est pas prévu d'extension supplémentaire d'ici l'échéance du PLUi en 2030.

Pour ces 5 secteurs économiques d'équilibre, dans un souci de modération de la consommation d'espaces, les extensions délimitées dans le PLUi sont exclusivement à long terme (2AUz) et se limitent à 4,7 ha, pour un objectif exprimé au PADD de 20 ha d'extension maximum (la surface consommée dans le cadre de l'extension de la ZA du Gué à Teloché est comptabilisée dans les 20 ha, cette extension ayant été réalisée après l'arrêt de projet du PLUi).

Commune	Surfaces aménagées existantes	Disponibilités à l'intérieur des secteurs aménagés	Surfaces en extension
<b>Secteurs économiques d'équilibre (15 ha maxi d'extension dans le PADD)</b>			
ZA Mariette	20,4 ha	1,7 ha	-
ZA Belle Etoile	57 ha	2,3 ha	3,5 ha (2AUz)
ZA Petit Raidit	11,7 ha	5,5 ha	-
ZA Être Bouilli	1,4 ha	-	1,2 ha (2AUzb)
ZA Gué	8,1 ha	4,2 ha	-
<b>TOTAL</b>	<b>98,6 ha</b>	<b>13,7 ha</b>	<b>4,7 ha</b>

Pour les **secteurs économiques d'intérêt local**, l'optimisation du foncier disponible dans les enveloppes urbaines a été recherchée en priorité :

- pour la zone du Fromenteau à Saint-Gervais en Belin, considérant les enjeux écologiques présents en périphérie de la zone (données issues de l'enquête publique), il est décidé de ne procéder à aucune

extension et de limiter le potentiel d'accueil aux espaces actuellement urbanisés.

- Pour les autres zones d'activités d'intérêt local (zone du Casseau à Ecommoy, zone de l'Oisonnière à Laigné en Belin et site désaffecté de l'entreprise IPS à Moncé-en-Belin) aucun besoin d'extension n'a été exprimé.

Ainsi, pour l'ensemble des secteurs économiques d'intérêt local, le PLUi ne programme à ce stade aucun potentiel d'extension, tout en définissant un objectif exprimé au PADD de 3 ha d'extension maximum (susceptible de répondre à d'éventuels besoins d'ici 2030).

Commune	Surfaces aménagées existantes	Disponibilités à l'intérieur des secteurs aménagés	Surfaces en extension
<b>Secteurs économiques d'intérêt local (8 ha maxi d'extension dans le PADD)</b>			
Ecommoy	7 ha	0,25 ha	-
Laigné en Belin	4 ha	0,35 ha	-
Moncé en Belin	2,9 ha	-	-
St-Gervais en Belin	3,2 ha	0,7 ha	-
<b>TOTAL</b>	<b>17,1 ha</b>	<b>1,3 ha</b>	-

## □ Les zones commerciales

En parallèle du développement des zones d'activités, le territoire doit rester en mesure de proposer une offre commerciale adaptée à la dynamique du territoire et répondant aux besoins de ses habitants.

La zone du Soleil/Muras à Ecommoy est identifiée comme pôle commercial structurant du bassin de vie intercommunal. Une zone d'extension à vocation commerciale et tertiaire (1AUzc) est prévue en continuité nord de la zone existante, pour une surface de 3,2 hectares.

A Ecommoy toujours, de l'autre côté de la RD338, une zone 1AUzs est créée pour répondre aux besoins d'évolution à court terme du garage automobile existant. Ce secteur d'une surface de 1,5 hectare est à destination de stationnements uniquement, avec la condition que ces espaces de stationnement présentent une surface perméable d'au moins 50%.

Enfin, sur le pôle St-Gervais/Laigné, le PLUi prend en compte le projet de déplacement de l enseigne Intermarché actuellement située dans le cœur de bourg de St-Gervais en Belin vers l'entrée nord de Laigné en Belin, afin de pérenniser à long terme la présence de ce commerce essentiel à la qualité de vie des habitants de l'agglomération. Une zone 1AUzc d'une surface d'1,9 ha est alors créée au sein du PLUi.

Zones commerciales	Surfaces en extension
<b>1AUzc</b> Soleil/Muras à Ecommoy	3,2 ha
<b>1AUzs</b> stationnement garage automobile à Ecommoy	1,5 ha
<b>1AUzc</b> délocalisation Intermarché à Laigné-en-Belin	1,9 ha
<b>TOTAL</b>	<b>6,6 ha</b>