

Document annexé à la délibération n° 1 du CC de la commune de Saint-Gervais-les-Bains

1, rue St Anne
72220 ECOMMOY
COMMUNE DE SAINT-GERVAIS-LES-BAINS
SARTE

Annexe 1 à la délibération du conseil communautaire en date du 9 janvier 2020

Synthèse des modifications apportées au PLUi tel qu'arrêté par le conseil communautaire le 12 mars 2019 pour prendre en compte les avis joints en annexe à l'arrêté, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête d'enquête publique, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête

Document du PLUi	Origine du demandeur	Modifications apportées
	La partie justificative du rapport de présentation (tome 3) et l'évaluation environnementale (tome 4) sont adaptées pour prendre en compte et assurer la cohérence de ce document avec les modifications apportées au PADD et aux documents réglementaires.	
Rapport de présentation	CRPF	<ul style="list-style-type: none"> Mention du rôle joué par le CRPF dans la gestion forestière privée (Tome 1 – page 105)
	Etat	<ul style="list-style-type: none"> Complément apporté concernant les constructions réalisées par commune entre 2013 et 2018 afin de confirmer la compatibilité du PLUi avec le SCOT du Pays du Mans (tome 4) – demande exprimée également par la commission d'enquête Complément apporté concernant la compatibilité des dispositifs d'assainissement avec le programme de constructions envisagé. Pour rappel, une actualisation des zones d'assainissement des 8 communes est actuellement en cours. Corrections, précisions et compléments apportés le cas échéant dans les tomes 1 et 2 du rapport de présentation
	ONF	<ul style="list-style-type: none"> Modification de la formulation relative à la pratique d'élimination des arbres morts dans la forêt de Bercé
PADD	Pays du Mans (SCOT)	<ul style="list-style-type: none"> Intégration de la zone du Gué à Teloché dans les secteurs économiques d'équilibre (au lieu de secteurs d'intérêt local) => correction du texte et de la carte de synthèse. Sur cette base, la répartition des surfaces d'extension maximale des ZA est modifiée entre les secteurs économiques d'équilibre et les secteurs d'intérêt local sans extension de l'enveloppe globale des surfaces.
	CRPF	<ul style="list-style-type: none"> Ajout des surfaces liées au déplacement de l'intermarché sur Laigné en Belin dans le tableau des emprises maximales d'extension. (2ha) Mentions complémentaires de la nécessité de prendre en compte les besoins de desserte spécifiques de l'exploitation forestière
	Conseil départemental	<ul style="list-style-type: none"> Sur le secteur OAP MON3 à Mancé en Belin, suppression de la possibilité de sortie en sens unique sur le boulevard des Avocats. L'entrée et sortie de ce secteur seront réalisées au niveau du croisement avec la rue Jean Fouassier dans le cadre d'un aménagement urbain (réflexions en cours avec les services du département). Dans les secteurs OAP MARI et MARI2 à Marigné-Lallé, précision concernant l'interdiction d'accès sur la RD140 Pour le secteur OAP STO3 à St-Ouen en Belin, obligation de création d'un nouvel accès sécurisé sur la RD32 avec création d'un cheminement doux vers le bourg.
	Pays du Mans (SCOT)	<ul style="list-style-type: none"> Précisions apportées au niveau des échéanciers prévisionnels concernant la surface et le nombre de logements de chaque secteur Introduction d'une disposition permettant de déroger aux obligations en matière de logements aidés sous réserve d'une compensation sur un autre secteur de la commune – demande également exprimée par le conseil municipal de Teloché
	Etat	<ul style="list-style-type: none"> Création d'une OAP sur le site de l'intermarché dans le bourg de St-Gervais – demande exprimée également par le conseil municipal de St-Gervais en Belin Indication des surfaces de chaque OAP (dans les échéanciers prévisionnels) Précision dans l'OAP ECO1 à Ecommoy concernant la prise en compte de la zone humide identifiée
OAP	Conseil municipal d'Ecommoy	<ul style="list-style-type: none"> Sur le secteur ECO1, suppression de l'obligation de réalisation effective des 3 accès avant d'envisager toute urbanisation de la zone
	Conseil municipal de Laigné en Belin	<ul style="list-style-type: none"> Pour le secteur de la Croix (secteur LA13), inscription d'un objectif de création de 5 logements
	Conseil municipal de Teloché	<ul style="list-style-type: none"> Modification des objectifs de programmation (8 logements pour 100% de logements aidés et 100% de logements économiques en espace) et d'aménagement (modification de l'accès) applicables sur le secteur TEL1 afin de prendre en compte la modification du périmètre de ce secteur compte tenu de l'identification de zones humides Réduction des obligations en termes de densité (18 logts/ha au lieu de 20) et de logements aidés (20% au lieu de 30%) sur le secteur OAP TEL2. Modification de l'OAP TEL3 notamment en termes de densité (18 logts/ha au lieu de 20) et suppression des obligations en termes de logements aidés. Suppression du secteur OAP TEL4 (difficulté d'aménagement du secteur compte tenu de l'existence de servitudes de réseaux traversant le secteur) Suppression du secteur OAP TEL6 considérant la délivrance d'un permis d'aménager sur ce secteur depuis l'arrêt de projet (10 logements autorisés en conformité avec l'OAP). Suppression du secteur OAP TEL7 sur la zone du Gué considérant la délivrance d'un permis d'aménager sur ce secteur et l'aménagement en cours de réalisation. Ce secteur classé en zone 1 AUZ est par ailleurs reclassé en zone UZ.

	<ul style="list-style-type: none"> • Modification de l'OAP ECO8 d'extension de la zone du Soleil pour intégrer la création d'un nouvel accès face à l'accès existant du Super U. La parcelle 1387 sur laquelle serait créé cet accès est intégrée dans l'OAP. • Dans le secteur OAP ECO1 à Ecommoy, suppression de la protection sur le linéaire de murs • Suppression du secteur OAP MON1 à Moncé en Belin compte tenu de l'autorisation d'un projet sur ce secteur en juillet 2019 • Sur le secteur ECO1, suppression de l'accès secondaire envisagé au niveau du commerce existant • Réduction des surfaces à urbaniser localisées en extension dans un souci de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels: <ul style="list-style-type: none"> - Suppression des zones 2AUh de la Deillerie et du Pont à l'Ane à Ecommoy (1,88 ha soit 29 logements) - Suppression de la zone 2AUh de la Petite Vannerie à St-Biez en Belin (1,61 ha soit 23 logements) - Suppression de la zone 2AUh du Caillereau à Marigné-Lailié (0,7 ha soit 10 logements) - Suppression de la zone 2AUh du Fromenteau à St-Gervais en Belin (3,16 ha) (NB : l'emplacement réservé n°5 mis en place pour la desserte de cette zone d'extension est en conséquence supprimé également) – demande exprimée également lors de l'enquête publique - Suppression d'une portion de la zone 2AUz Belle Etoile – route d'Arnage à Moncé en Belin (3,64 ha) <p>En conséquence, les surfaces à urbaniser à vocation d'habitat ou d'activités économiques sont réduites de 11 ha comparativement au PLUI arrêté.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration des parcelles 623 et 624 dans la zone A (au lieu de la zone N) pour prendre en compte l'existence d'un apiculteur • Réduction de la zone constructible UB en bordure de la route de la Perrinière à St-Ouen en Belin (notamment la parcelle 986) • Identification des routes départementales du réseau départemental structurant sur lesquelles la création de nouveaux accès ou la modification d'accès existants est interdite hors agglomération ou possible uniquement pour certaines constructions ou activités • Modification des dispositifs de protection des boisements – demande également exprimée par le CRPF et lors de l'enquête publique : <ul style="list-style-type: none"> - Les boisements de plus de 4 ha font d'ores et déjà l'objet d'une protection par le code forestier (demande d'autorisation auprès de l'Etat dans le cadre d'un défrichage) et pour certains entrent dans le cadre d'un document de gestion durable. Pour ces boisements, aucune mesure de protection supplémentaire n'est mise en place. - La protection Espace Boisé Classé est mise en place sur des boisements de moins de 4 ha dont la Communauté de communes souhaite la conservation (rôle paysager et/ou écologique) - La Protection Espace Boisé Protégé (L.151-23 CU) pour les boisements de moins de 4 ha ne bénéficiant pas de la protection EBC. Pour rappel, pour ces boisements, la suppression n'est que dérogatoire, la règle étant l'interdiction de procéder au déboisement. Le règlement relatif à cette protection est d'ailleurs complété pour prendre en compte certaines préconisations de SNE (cf. ci-après) • Intégration sur les plans de zonage de l'ensemble des zones humides identifiées (sans distinction zones réglementaires ou non) suite à la modification de la définition des zones humides introduite par la loi du 24 juillet 2019 portant création de l'Office National de la Biodiversité. • Reclassement en zone N des boisements protégés ou filtre des Espaces Boisés Classés ou des Espaces Boisés Protégés. • Reclassement d'une partie de la zone UEc du Val'Rhonne à Moncé en Belin en zone 1AUh pour prendre en compte le projet de résidence senior en étude sur ce secteur. L'OAP MON5 applicable sur ce secteur est modifiée en conséquence – demande exprimée également par la mairie de Moncé en Belin. • Transformation de la zone A1 du site de la Roche à Teloché en zone UB1 afin d'offrir plus de souplesse dans l'aménagement de ce secteur à vocation touristique à l'échelle du Pays du Mans. Le règlement de la zone UB auquel est intégré le sous-secteur UB1 est complété en conséquence. • Modification des zones humides recensées dans le STECAL Az de Standard Fimurex à Marigné-Lailié sur la base d'une étude spécifique des zones humides menée sur le site • Suppression de la parcelle 986 sur la route de la Poissonnière à St-Ouen en Belin • Réduction du STECAL Az de la Maison Neuve à Marigné-Lailié 	<ul style="list-style-type: none"> • Sur le domaine des Pâtureries (où un permis d'aménager a été autorisé), intégration de la portion nord sur laquelle des zones humides ont été identifiées en zone N (au lieu de UB) • Réduction du STECAL Az du Pavillon à St-Ouen en Belin • Elargissement de la zone UEc du Val'Rhonne pour prendre en compte le projet de halte ferroviaire programmé à Moncé en Belin – demande exprimée également par la mairie de Moncé en Belin et le SCOT du Pays du Mans • Extension de la zone UZ1 des dépôts pétroliers de St-Gervais en Belin sur l'ensemble du périmètre d'application du plan de prévention du risque technologique applicable sur ce site • Reclassement en zone 1AUh des zones 2AUh situées dans l'agglomération d'Ecommoy. Des OAP sont mises en place en conséquence sur ces secteurs – demande exprimée également par la Chambre d'Agriculture • Suppression de la zone UB sur la construction isolée située au nord-ouest du secteur des Caillères à Marigné-Lailié • Suppression de la zone UB sur les parcelles 753 et 754 à St-Biez en Belin sur la route du Lavoit suite à la suppression de la zone 2AUh de la Petite Vannerie • Identification du chêne à protéger sur la parcelle 25 à Laigné en Belin (site du futur Intermarché) • Identification à titre d'information des sièges d'exploitation sur les documents graphiques • Reclassement en zone A et N de plusieurs parcelles classées en zone UB dans le PLUI arrêté sur la route du Lavoit et à Chardonneux sur St-Biez en Belin. 	<p>Observations du public</p> <p>Chambre d'Agriculture – Etat – Pays du Mans (SCOT)</p> <p>Chambre d'Agriculture</p> <p>Conseil départemental</p> <p>Sarthe Nature Environnement</p> <p>Pays du Mans (SCOT)</p> <p>CDPENAF</p> <p>Etat</p>
Documents graphiques				

<p>Conseil municipal de Laigné en Belin</p> <p>Conseil municipal de St-Gervais en Belin</p> <p>Conseil municipal de Teloché</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sur le plan des hauteurs maximales et pour le secteur de l'Osionnière (LAI4), réduction de la hauteur maximale à 7/10m et pour le secteur de la Grande Maison, augmentation de la hauteur maximale à 10/14 mètres. • Création d'un emplacement réservé destiné à permettre la desserte des parcelles agricoles 1026, 95 et 1525 près des secteurs urbanisables de l'Audonnière • Réduction de la zone constructible mise en place sur le secteur OAP TEL1 compte tenu de la présence de zones humides. L'OAP est adaptée en conséquence • Reclassement de la zone 1AUz du Gué en zone UZ considérant la délivrance d'un permis d'aménager sur ce secteur et l'aménagement en cours de réalisation. • Suppression des secteurs UBj remplacés par une disposition plus égalitaire dans le règlement (reçu inconstructible de 5 mètres par rapport aux limites des zones A et N). Les secteurs UBj sont réintégrés dans la zone UB à l'exception des secteurs tendant à se rapprocher d'exploitations agricoles en activité afin de ne pas autoriser la création de nouvelles habitations plus proches de bâtiments agricoles. Par ailleurs, sur le secteur du cours Matthews à Moncé en Belin, le secteur UBj est remplacé en fond de parcelle par une zone N, le reste de la parcelle étant reclassé en zone UB. • Afin de prendre en compte les besoins d'accueil des gens du voyage, création d'un secteur UBgv (sous-secteur de la zone UB) dans l'agglomération de Laigné-St-Gervais sur le site de l'ancienne station d'épuration (parcelle 9). Le règlement créé pour ce secteur de la zone UB admet les constructions de type habitat-caravanes et en lien avec des terrains familiaux. Ce dispositif vient en complément des secteurs Ngv1, Agv2 et Ngv2 par ailleurs mis en place dans le PLUJ. • Exclusion de la zone humide identifiée sur la parcelle 25 de la zone 1AUz destiné à l'implantation d'intermarché à Laigné en Belin (3000m² réintégré en zone N). En parallèle, la zone 1AUz est agrandie d'environ 1000m² sur la parcelle 24 sur laquelle un inventaire des zones humides a été réalisé et a permis de redéfinir le contour de la zone humide pré-identifiée. L'extension envisagée en bordure de la RD n'empiète donc pas sur une zone humide. • Suppression du STECAL Aeq de l'Euche à Teloché compte tenu de l'abandon du projet • Identification de 2 bâtiments pouvant changer de destination à la Gandonnière à Teloché • Identification d'1 bâtiment pouvant changer de destination à la Bourgauderie à Ecommoy • Identification d'1 bâtiment pouvant changer de destination à la Gaurie à Ecommoy • Identification d'1 bâtiment pouvant changer de destination à la Couture à Ecommoy • Identification d'1 bâtiment pouvant changer de destination à la Borderie à Laigné en Belin • Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au moulin Meslier à Marigné-Lailié • Elargissement de l'emplacement réservé n°9, route du Parc à Ecommoy (3 mètres au lieu de 1,5m) • Correction d'un itinéraire pédestre dans l'agglomération d'Ecommoy • Correction de la localisation d'un four à charvre protégé à Teloché (parcelle YD25 au lieu de YD26) • Intégration d'une portion (environ 1000m²) de la zone UZ du Chantéleux à Laigné en Belin en zone UB • Suppression d'un élément patrimonial protégé à la Bellangerie à Teloché car ne présentant pas d'intérêt patrimonial • Protection d'anciens vestiges de four à chaux sur la parcelle YH87 à Teloché (site de la Roche) • Intégration de la parcelle 64 dans la zone UB et modification de la délimitation de la zone UB sur la parcelle 29 dans le secteur de la rue du Petit Pont à Moncé en Belin • Extension de la protection de l'allée du château de la Baussonnière à Moncé en Belin sur toute la longueur de l'allée • Intégration de l'intégralité de la parcelle 174 située entre la nouvelle voie desservant la Val Rhonne et la parcelle 139 dans la zone UB (au lieu de 1AUh) à Moncé en Belin • Suppression de la protection sur un arbre isolé situé dans la zone 1AUh du Val du Rhonne à Moncé en Belin • Correction de haies protégées sur la parcelle 769, route des Maisons Neuves à Moncé en Belin • Modification de la délimitation des zones humides sur les parcelles 811 et 812 au Moulin du Bois à St-Biez en Belin (parcelles construites) • Suppression de la protection sur un arbre isolé à la Houdairie à St-Gervais en Belin (l'arbre n'existe plus) • Suppression de quelques linéaires de haies n'existant plus près d'Espaigne à St-Gervais en Belin et près des Petits Marais à Laigné en Belin • Intégration en zone UE des parcelles de parcs publics n°88, 2 et 425 (au lieu de UB) dans l'agglomération de Moncé en Belin • Reclassement en zone A de parcelles agricoles situées à la Gachetière à Ecommoy pour préserver les possibilités d'implantation d'un agriculteur
<p>Observations du public</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Autorisation des hébergements touristiques de type « insolite » situés dans le prolongement de l'activité agricole en zone A • Assouplissement des règles d'intégration paysagère pour admettre la réalisation de bâtiments agricoles en partie en béton ou encore des toitures de couleur « tuiles » • Autorisation des affouillements et exhaussements du sol : <ul style="list-style-type: none"> - En zone A, s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole, - En zone N, s'ils sont nécessaires à l'accessibilité aux parcelles exploitées ou à la mise en place de retenues pour l'irrigation sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. • Autorisation des constructions et équipements de production d'énergies renouvelables en lien direct avec l'activité agricole en zone A (unité de méthanisation, panneaux photovoltaïques en couverture des constructions agricoles)
<p>Chambre d'Agriculture</p>	<p>Règlement</p>

	Conseil départemental	<ul style="list-style-type: none"> • Introduction dans le règlement écrit (dispositions communes à l'ensemble des zones) d'un paragraphe concernant les interdictions de création ou de modification d'accès le long des voies du réseau départemental structurant hors agglomération • Pour les constructions non soumises à la marge de recul applicable en bordure des voies à grande circulation (constructions mentionnées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme), ajout d'une obligation de respecter un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de ces voies à grande circulation sauf pour les équipements publics. • Compléments apportés aux règles de protection des Espaces boisés protégés et des haies protégées afin de mieux encadrer les possibilités dérogatoires de suppression des bois ou haies protégées. Le règlement est par ailleurs complété par un paragraphe relatif aux Espaces boisés classés suite à l'introduction de ce dispositif sur certains boisements du territoire. • Précisions relatives aux définitions des annexes et des constructions existantes • Définition d'une règle de hauteur maximale pour les annexes à l'habitation non accolées. • Adaptation des règles relatives au stationnement pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail • Concernant les mesures de compensation applicables dans le cadre de la suppression d'un bois ou d'une haie protégée, ajout d'une distance maximale pour définir la localisation du lieu de replantation (500 mètres) – demande également exprimée par Sarthe Nature Environnement • Obligation en zone UA de la réalisation d'un bandeau d'encadrement des ouvertures. • Exclusion des volets roulants pour l'interdiction du blanc pur • Modification de la règle relative au logement de gardiennage en zone UZ : autorisé à hauteur de 30% de la construction d'activités dans une limite de 80m² d'emprise au sol • Interdiction générale de l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut (cloitures et bâtiments). • Intégration d'une phrase dans le règlement faisant le lien avec l'OAP Patrimoine maintenue en l'état • Rappel des constructions pour lesquelles il n'est pas fait application de la marge de recul inconstructible en bordure des voies à grande circulation
	Sarthe Nature Environnement	
	Pays du Mans (SCOT)	
	Etat	
	Observations du public	<ul style="list-style-type: none"> • En lieu et place des zones UBj, le règlement de la zone UB est adapté pour imposer le respect d'un recul inconstructible de 5 mètres par rapport aux limites des zones A et N pour la création de nouvelles habitations (cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUj et aux annexes). • Suppression de l'obligation d'intégration des panneaux solaires dans la toiture • Prise en compte des diverses observations concernant les servitudes d'utilité publique
	Etat	
	Annexes	