

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



ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

16 octobre 2018

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Nouvelles orientations débattues
lors du Conseil communautaire du 16 octobre 2018



Adaptations apportées au P.A.D.D.

Le conseil communautaire et les conseils municipaux ont débattu des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables à la fin de l'année 2017.

Un nouveau débat est nécessaire afin de prendre en compte certaines adaptations apportées au projet initial notamment pour prendre en compte certaines remarques formulées par les Personnes Publiques Associées.

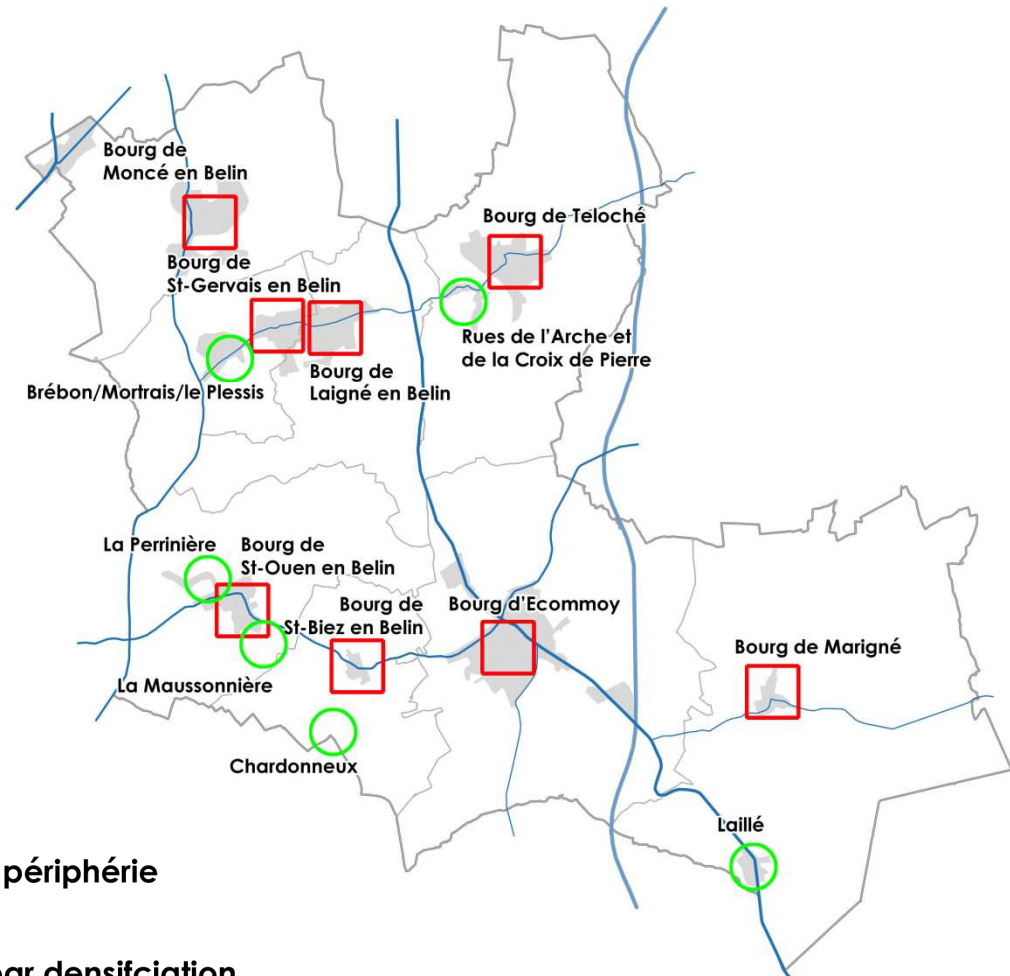
Certaines adaptations doivent permettre d'apporter de simples précisions ou corrections:

- mention des lignes express périurbaines du pôle métropolitain
- complément destiné à préciser que les densités minimales exprimées pour les nouveaux quartiers sont des « densités brutes » (espaces publics compris). Dans le P.A.D.D., la définition de la densité brute sera intégrée en reprenant celle mentionnée dans le SCOT, qui précise les espaces à prendre en compte pour évaluer la densité d'un nouveau quartier.
- correction concernant la date de l'arrêté définissant les zones de nuisances sonores en bordure des grands axes de circulation.

Adaptations apportées au P.A.D.D.

D'autres adaptations visent à tenir compte des travaux et réflexions menées depuis le 1^{er} débat :

- **Intégration de Lailé dans la typologie « hameau constructible » au lieu de « bourg » => densification sans extension**



Développement prioritaire dans et en périphérie des centralités urbaines (bourgs)



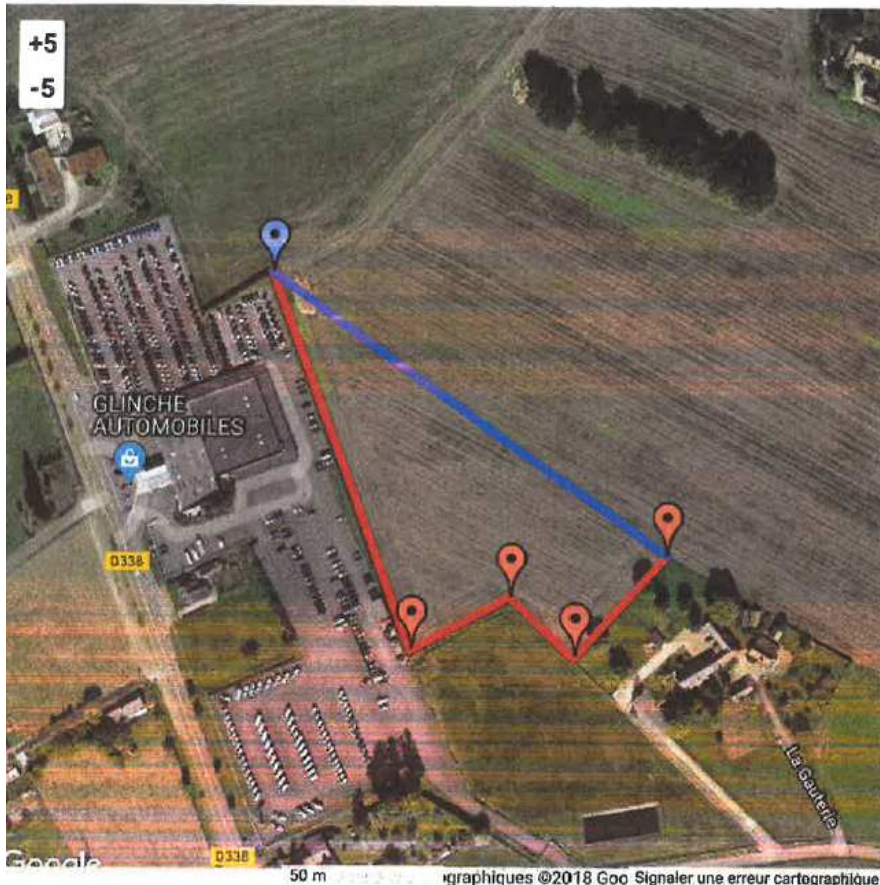
Renforcement de certains hameaux par densification de l'enveloppe bâtie existante

Adaptations apportées au P.A.D.D.

Concernant la problématique économique :

Projet Glinche à Ecommoy

L'entreprise Glinche située dans la zone du Soleil a sollicité la Communauté de communes afin que le PLUi prenne en compte le projet de développement de l'entreprise sur les arrières du site actuel.



1.473e+4 m² / 1.473 hectares / 0.01473 km² / 1.585e+5 ft² / 3.639 acres / 0.005686 mile²

Un accord a été trouvé avec les propriétaires de la parcelle agricole pour une surface d'environ 1,5 ha permettant de préserver une forme de parcelle agricole aisément exploitable.

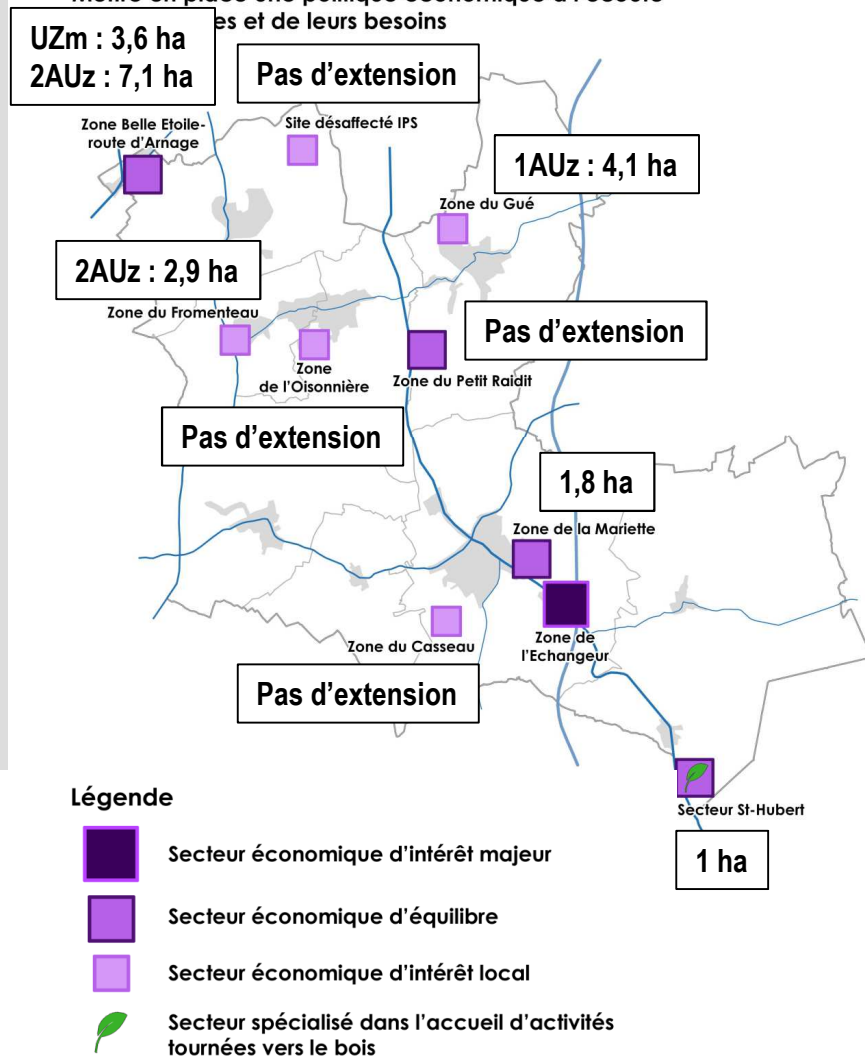
Pour que ce projet puisse être intégré dans le PLUi, il est toutefois nécessaire d'augmenter l'enveloppe maximale de développement de la zone du Soleil définie dans le PADD, insuffisante pour prendre en compte ce projet.

	Surfaces maximales de développement en extension	Futures surfaces maximales de développement en extension
Pole commercial le Soleil/Muras	4 ha	6 ha

Adaptations apportées au P.A.D.D.

Concernant la problématique économique :

Mettre en place une politique économique à l'écoute des entreprises et de leurs besoins



La hiérarchie des zones économiques du territoire mise en place dans le PADD actuel est maintenue. Afin de préserver des capacités d'accueil d'entreprises pour les communes nord (St-Gervais-Moncé), les discussions menées dans le cadre du zonage conduisent à envisager des extensions des secteurs d'activités allant au-delà des enveloppes initialement définies dans le PADD.

Il convient donc d'adapter les enveloppes maximales d'extension et de permettre l'extension de la zone Belle Etoile – route d'Arnage à Moncé.

	Surfaces maximales de développement en extension	Nouvelles surfaces proposées
Secteur économique majeur	15 ha	15 ha
Secteurs économique d'équilibre	10 ha	15 ha
Secteur économique d'intérêt local	7 ha	8 ha

Adaptations apportées au P.A.D.D.

Concernant la problématique économique :

Intermarché à St-Gervais/Laigné

Le PADD doit également prendre en compte et intégrer le projet de déplacement de l'Intermarché programmé sur l'agglomération de St-Gervais/Laigné, identifiée comme pôle commercial supra-communal.

Le PADD doit mentionner explicitement ce projet et les enjeux que celui-ci doit prendre en compte :

- les zones humides identifiées sur le site,
- la réduction de l'espace agricole potentiel (2 ha à 2,5 ha),
- l'aménagement en bordure de la RD139 pour préserver la qualité de l'entrée de ville,
- l'accessibilité au site notamment par des liaisons douces,
- le devenir du site actuel Intermarché dans le cœur de bourg de St-Gervais pour éviter l'apparition d'une friche commerciale.