



## COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OREE DE BERCE-BELINOIS

### DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 18 MARS 2025

N° 20250318-02

République Française  
Département SARTHE

L'an Deux Mille Vingt-quatre le Mardi 18 mars  
à vingt heures

*Le Conseil communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel  
communautaire d'Ecommoy en séance publique sous la présidence de  
Madame Nathalie DUPONT, Présidente*

Date de convocation : 12 mars 2025

#### PRESENTS

#### NOMBRE DE MEMBRES

Exercice : 28  
Présents : 19  
Pouvoir : 3  
Votants : 22  
Quorum : 15

Mme DUPONT Nathalie (Présidente), M. BIZERAY Jean Claude, M. BOURGE Jean Yves, Mme BOYER Irène, M. COVEMAEKER Dominique, M. LAMBERT Gérard, RICHET Bruno, (Vice-Présidents),  
Mme ABEGG Marie Christine, M. BENOIT Ludovic, M. CHAVEROUX Jean Marc, Mme FEVRIER Florence, M. GERAULT Stéphane, Mme GRES Anne, Mme GROLEAU Lucie, M. GUYON Olivier, Mme PLU Mathilde, M. MORIN Mickaël, Mme REVEL Marie Line, Mme VASSEUR Jocelyne (Conseillers Communautaires).

#### ABSENTS

#### VOTE

Pour : 22  
Contre : 0  
Abstention : 0

Mme BALLESTER Anne, M. CAZIMAJOU David, M. DAVID Claude, M. GOUHIER Sébastien, M. HALILOU Nicolas, Mme SEBILLET Marie Noëlle.  
M. BARTHES Renaud donne pouvoir à Mme DUPONT Nathalie.  
Mme LAMY Brigitte donne pouvoir à M. COVEMAEKER Dominique.  
Mme QUERVILLE Clarisse donne pouvoir à M. LAMBERT Gérard.

Secrétaire de séance : M. COVEMAEKER Dominique.

## 2. DELIBERATION RELATIVE A L'APPROBATION DE LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Mme la Présidente présente le rapport suivant :

### Rappel concernant la procédure de révision allégée n°2 du PLUi de l'Orée de Bercé-Belinois

La procédure de révision allégée n°2 du PLUi de l'Orée de Bercé-Belinois a été prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 30 janvier 2024. Elle doit permettre de prendre en compte un projet de développement d'une activité de valorisation des locaux de restauration du Petit Raidit à Teloché, lesquels sont inoccupés depuis plusieurs années et classés dans un STECAL Nt au sein du PLUi approuvé. Pour cela, la révision allégée n°2 prévoit le reclassement du STECAL Nt au sein de la zone UZ limitrophe couvrant la zone d'activités du Petit Raidit, zone autorisant les activités de restauration et permettant ainsi de relancer et développer l'activité.

Le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision allégée n°2 du PLUi par délibération en date du 17 septembre 2024.

### Examen conjoint des Personnes Publiques Associées

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée n°2 du PLUi a fait l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, lors d'une réunion organisée le 26 novembre 2024.

Le projet de révision allégée n°2 du PLUi a fait l'objet de:

- un avis favorable de l'Etat lors de la réunion du 26 novembre 2024,
- un avis favorable de la Chambre d'agriculture lors de la réunion du 26 novembre 2024,
- un avis favorable du Département de la Sarthe lors de la réunion du 26 novembre 2024,
- un avis favorable de la commune de Teloché lors de la réunion du 26 novembre 2024,
- un avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat par courriel,
- un avis favorable de la Chambre de Commerce et de l'Industrie par courrier,
- un avis favorable du Pays du Mans par courriel.

### Enquête publique

La procédure a été soumise à une enquête publique qui s'est déroulée du 13 janvier au 27 janvier 2025 inclus.

Durant cette enquête publique, aucune observation n'a été formulée auprès du commissaire-enquêteur tant lors de ses permanences que par courrier ou par mail.

Le commissaire-enquêteur a transmis son procès-verbal de synthèse dans les 8 jours suivants la fin de l'enquête publique et la Communauté de communes y a répondu dans le cadre d'un mémoire en réponse.

Le commissaire-enquêteur a ensuite remis son rapport et ses conclusions motivées. Ces conclusions font état d'un avis favorable sans réserve à la révision alléguée n°2

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont mis à disposition du public au siège de la Communauté de communes et à la mairie de Teloché ainsi que sur le site internet de la Communauté de communes pendant un an.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants ;

Vu le schéma de cohérence territoriale du Pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014,

Vu les avis reçus sur le projet et joints au dossier d'enquête publique,

Vu l'arrêté de Mme la Présidente en date du 3 décembre 2024 soumettant à enquête publique le projet de révision alléguée n°2 du PLUi du 13 au 27 janvier 2025 inclus,

Vu les différentes pièces soumises à l'enquête publique,

Vu le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées du commissaire enquêteur et notamment son avis favorable sans réserve,

Entendu l'exposé de Mme la Présidente,

Considérant que les avis reçus et joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et les rapport et conclusions du commissaire-enquêteur ne justifient aucune adaptation comparativement à la version arrêté par le conseil communautaire le 17 septembre 2024,

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, à l'unanimité :

- décide d'approuver la révision alléguée n°2 du PLUi de l'Orée de Bercé-Belinois telle qu'elle est annexée à la présente ;
- autorise Mme la Présidente à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.
- indique que le dossier du PLUi est tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de communes et dans les mairies des 7 communes membres aux jours et heures d'ouverture habituels,
- indique que conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes et dans les mairies des 7 communes membres durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.  
La présente délibération sera transmise en préfecture au titre du contrôle de légalité.  
La révision fera également l'objet d'une publication sur le géoportail de l'urbanisme.
- indique que la présente délibération produira ses effets juridiques à compter de sa réception par le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (premier jour de l'affichage, mention dans un journal, publication sur le géoportail de l'urbanisme).

Ecommoy, le 20 mars 2025

Le Secrétaire de séance,  
Dominique COVEMAERKER



La Présidente,  
Nathalie DUPONT



*Conformément aux dispositions de code de justice administrative, le Tribunal Administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de 2 mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes*

- Date de sa réception en Préfecture de la Sarthe
- Date de sa publication

*Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :*

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale,
- 2 mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Acte mis en ligne sur le site internet le **20 MARS 2025**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-247200447-20250320-20250318DEL02-DE  
en date du 20/03/2025 ; REFERENCE ACTE : 20250318DEL02

Document annexé à la délibération n°2 des  
C.C du 18/03/2025



# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Communauté de communes de l'Orée de Bercé - Bélinois

Le secrétaire de séance  
M. ROVEMAEKER

## Révision allégée n°2

### Notice de présentation et exposé des motifs

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
communautaire en date du 18 mars 2025

Nathalie Leroy Duprey, présidente de la Communauté de  
communes de l'Orée de Bercé-Bélinois

Approbation  
Mars 2025

Ecommoy - Laigné en Belin - Marigné-Lallé - Moncé en Belin - St-Biez en Belin - St-Gervais en Belin - St-Ouen en Belin - Teloché

20 MARS 2025

La Présidente  
Mme Duprey



# Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
Historique	3
Evolutions envisagées	3
Nature et déroulement de la procédure	3
<b>I – Présentation du projet et du site d'implantation</b>	<b>5</b>
Rappel concernant le projet	5
Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	5
Caractéristiques et enjeux du site	6
<b>II – Adaptations apportées au PLUI</b>	<b>25</b>
Adaptations apportées aux documents graphiques	25
Autres documents du PLUI	27

## Préambule

### Historique

Le PLUi de la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Bélinois a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 9 janvier 2020.

Il a fait l'objet d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 18 mai 2021 et d'une modification de droit commun n°2 approuvée le 19 mars 2024.

La procédure de révision alléguée du PLUi est régie par l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

### Evolutions envisagées

Au Petit Raidit, sur le territoire de Teloché et en bordure de la RD338, les locaux d'un ancien restaurant ont fait l'objet, dans le cadre du PLUi, d'un classement au sein d'un STECAL Ni à vocation touristique destiné à prendre en compte un projet initial de gîte (1,3 ha).

Ce projet est désormais abandonné et il est envisagé de relancer l'activité de restauration au sein des locaux inoccupés depuis quelques années. Toutefois, le règlement du STECAL Ni ne permettant pas le développement d'une activité de restauration et limitant fortement les possibilités de construire, le projet ne peut se concrétiser à ce jour.

Il apparaît cependant que le projet est immédiatement limitrophe de la zone communautaire du Petit Raidit, classée en zone UZ et au sein de laquelle les possibilités d'aménager et construire sont plus importantes.

Le règlement de cette zone autorise notamment les activités de restauration.

Il est ainsi envisagé de reclasser le STECAL Ni au sein de la zone UZ couvrant par ailleurs la zone du Petit Raidit. Ce changement de zonage permettra le retour d'une activité de restauration sur le territoire communautaire, activité productrice d'emplois et pouvant répondre aux besoins de la population locale mais également d'une population de passage sur la RD338, dans un périmètre proche du circuit des 24h du Mans.

Les modifications envisagées vont ainsi porter sur le règlement graphique.

### Nature et déroulement de la procédure

L'article L. 153-31 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de **réduire** un espace boisé classé, une zone agricole ou **une zone naturelle et forestière** ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six

ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II. (...)

La suppression du STECAL Nf au profit de la zone UZ doit s'analyser comme une réduction d'une zone naturelle. Ainsi et conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de recourir à une procédure de révision du PLUi.

Toutefois, dans la mesure où cette révision ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il est possible de prescrire une procédure de révision dite « allégée ».

En effet, conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme :  
« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations

d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

La procédure de révision allégée n°2 se déroule de la manière suivante :

- 1- Prescription de la révision allégée n°2 par délibération du conseil communautaire en date du 30 janvier 2024
- 2- Concertation de la population sur le projet de révision allégée n°2 (objectifs poursuivis et modalités de concertation définis dans le cadre de la délibération du 30 janvier 2024)
- 3- Examen au cas par cas ad'hoc et saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale pour avis conforme
- 4- Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision allégée n°2 par le conseil communautaire
- 5- Examen conjoint de la Communauté de communes, de l'Etat, des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ainsi que des maires des communes intéressées par la révision (Teloché).
- 6- Projet de révision allégée n°2 du PLUi soumis à une enquête publique
- 7- Remise par le commissaire-enquêteur de son rapport et de ses conclusions
- 8- Approbation de la révision allégée n°2 du PLUi par le conseil communautaire éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur.

## I – Présentation du projet et du site d'implantation

### Rappel concernant le projet

Le territoire intercommunal présente un fort potentiel touristique, notamment pour les communes situées au nord du territoire, en raison de leur proximité avec le circuit des 24 heures du Mans.

Pour cette raison, le PLUi, au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, avait exprimé la volonté des élus de « conforter le dynamisme économique » découlant de ce potentiel touristique notamment par « le renforcement et la diversification de l'offre en hébergement touristique (campings, gîtes et chambre d'hôtes notamment lorsque leur création participe à une valorisation du bâti, hôtellerie, etc.). »

Dans ce cadre, le PLUi avait délimité un certain nombre de STECAL A1 ou N1 « destinés à la prise en compte des projets à vocation touristique ».

Le STECAL N1 du Petit Raidit avait ainsi été délimité en vue de permettre la transformation d'un ancien restaurant en gîte de groupe comprenant une salle de réception et des couchages. Ce projet est désormais abandonné et la valorisation du site s'oriente désormais vers une reprise de l'activité de restauration associée à un dancing. Il permettra la valorisation d'un bâti existant et le développement de l'activité.

### Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les activités de restauration ne sont pas explicitement visées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Pour autant, la reprise de l'ancienne activité de restauration est susceptible de répondre à certaines orientations exprimées dans le cadre du PLUi et notamment du PADD :

- elle permet de conforter le dynamisme économique qui découle de l'attractivité touristique du territoire lié à la proximité du circuit des 24h du Mans (Axe 1 – Orientation n°4 « S'appuyer sur les richesses du territoire pour conforter l'économie agricole, forestière et touristique »)
- elle permet de relancer une activité de restauration initialement existante au sein d'une construction en bon état. Pour les activités existantes en campagne, le PLUi doit apporter des solutions adaptées aux besoins de développement des entreprises (Axe 1 – Orientation n°3 « Mettre en place une politique économique qui soit à l'écoute des entreprises et de leurs besoins »),
- elle s'inscrit en continuité de la zone du Petit Raidit à Teloché, identifiée comme secteur économique d'équilibre au sein du projet. Les secteurs économiques d'équilibre ont vocation, en complément de l'offre majeure de la zone de l'Echangeur, à permettre une répartition de l'emploi sur le territoire intercommunal (Axe 1 – Orientation n°3 « Mettre en place une

politique économique qui soit à l'écoute des entreprises et de leurs besoins »).

Le projet de reprise et de développement de l'activité de restauration reste donc compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

## Caractéristiques et enjeux du site

### 1- Localisation du site

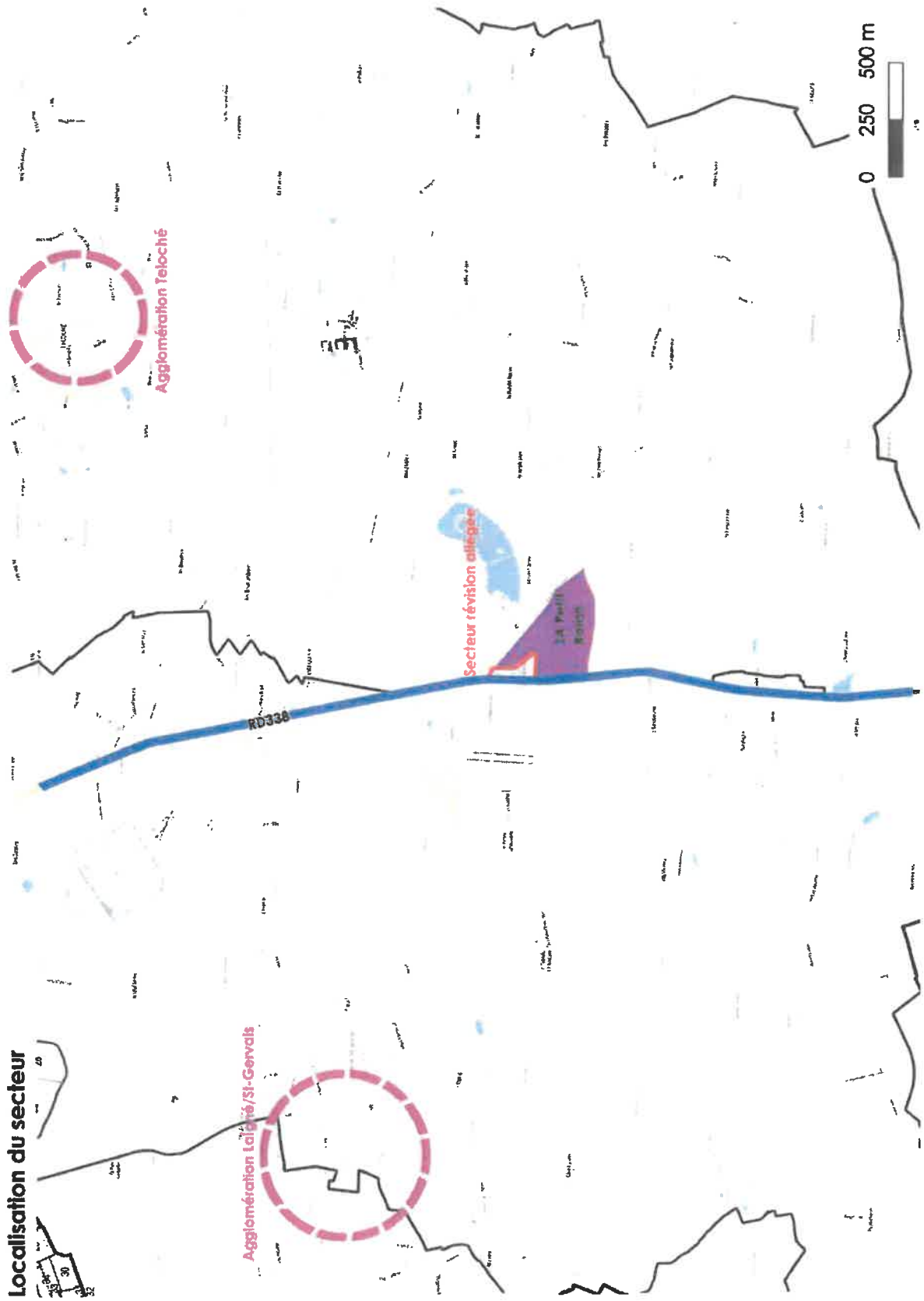
Le STECAL N1 couvrant le secteur du projet est localisé sur le territoire de Teloché et forme un reliquat construit et aménagé entre la zone d'activités communautaire du Petit Raidit, la RD338 et la voie communale n°6.

Les limites du secteur sont ainsi marquées :

- par la RD338 à l'ouest,
- par la voie communale n°6 au nord,
- par les parcelles rattachées à la zone d'activités du Petit Raidit au sud et à l'est.

Il couvre une surface d'environ 1,28 ha.

La cartographie exposée ci-après présente la localisation du secteur situé au niveau de la limite communale entre Teloché et Laigné en Belin.



- Occupation du sol

Le site est actuellement semi-urbanisé et occupé :

- par les aménagements routiers (voies et accotements) de la RD338 et de la voie communale n°6 (environ 2285m<sup>2</sup>),
- au sein de l'emprise de la RD338, une haie arbustive composé d'essences caractéristiques du bocage du Bélois mais également d'essences plus ornementales (environ 1140m<sup>2</sup>)
- des espaces d'accès et de stationnement liés aux constructions (environ 2230m<sup>2</sup>). L'accès est réalisé sur la voie communale n°6,
- des aménagements paysagers avec la présence de quelques arbres (environ 2860m<sup>2</sup>),
- une zone prairiale (environ 3180m<sup>2</sup>). Cette prairie de fauche est pour le moment rattachée à une activité présente dans la zone du Petit Raidit bien que non occupée actuellement.
- le secteur d'implantation des constructions en bordure de la RD338 et à l'extrémité sud du secteur (environ 1100m<sup>2</sup>).

L'occupation du sol est décrite sur la cartographie en page suivante.

- Contexte agricole

Les parcelles intégrées au secteur ne font pas l'objet d'une valorisation par une exploitation agricole (source : registre parcellaire graphique 2022).

La prairie à l'est est une prairie de fauche sans usage agricole.

Au nord, de l'autre côté de la voie communale n°6, l'activité agricole est caractérisée essentiellement par des surfaces de cultures (colza).

- Hydrographie

Le site est localisé à l'écart de tout élément du réseau hydrographique. Aucun cours d'eau, mare ou autre point d'eau n'est recensé sur les parcelles concernées.

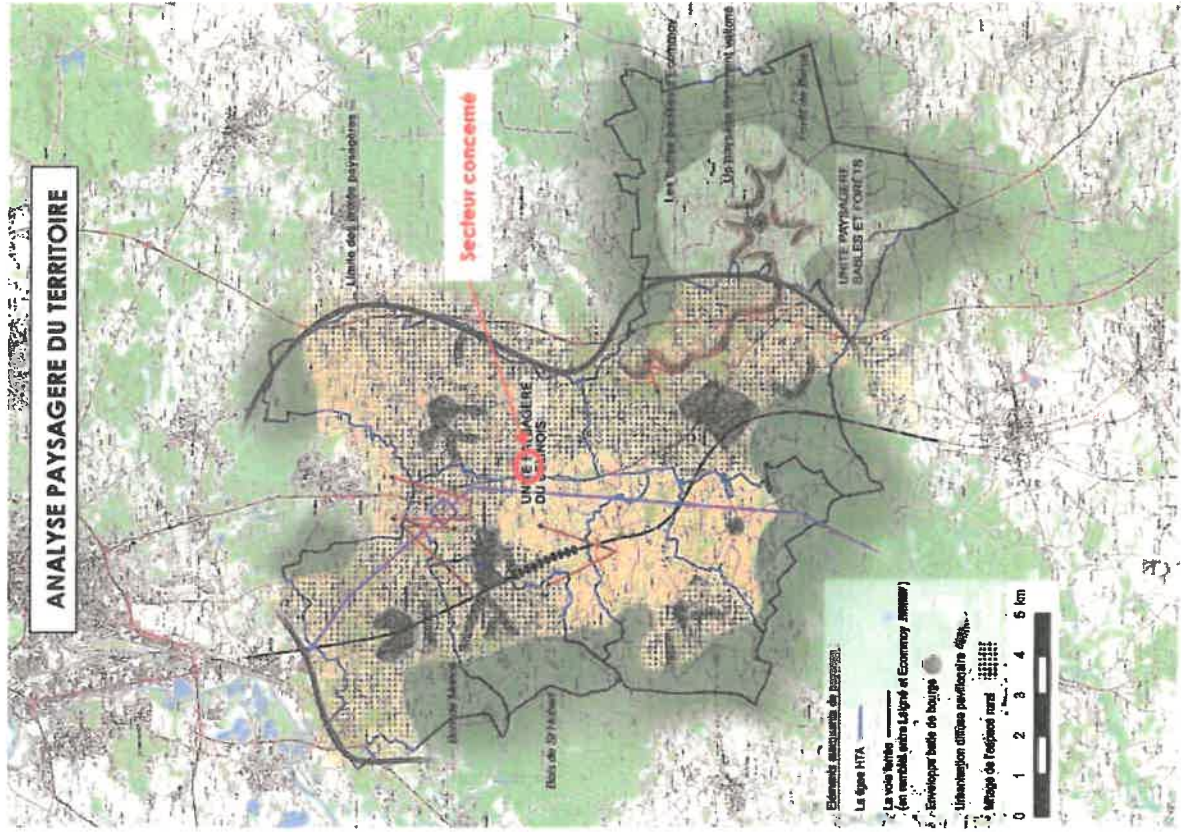
Il est rappelé que le territoire de Teloché en Belin est localisé dans le bassin versant de la Sarthe et est donc concerné par le SAGE Sarthe Aval approuvé le 10 juillet 2020.

- Relief

Le site présente un relief quasi-nul.

La pente d'environ 2% est orientée vers le nord-ouest et la RD338.





- Paysages

A l'échelle du territoire intercommunal, le site du projet s'inscrit dans le paysage du Bélinois, un paysage anthropisé et confus.

La lecture de ce paysage est difficile en raison d'un mélange entre paysages agricoles et urbanisés couplé à la multiplication d'éléments divers juxtaposés (habitations, bâtiments agricoles, secteurs d'activités, pylônes, réseau routier, boisements).

L'urbanisation diffuse (ancienne ou plus récente) ne fait que renforcer cette impression de confusion.

Le secteur est fortement marqué par sa localisation en bordure de la RD338, qui présente un caractère routier important au regard de son statut de voie à grande circulation (plus de 10000 véhicules/jour dont 5% de poids-lourds).

Il est à noter que ce classement induit la présence d'une marge de recul inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD338 conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Cette marge de recul doit permettre de préserver les paysages aux abords des axes de circulation majeurs.

Sur le secteur du Petit Raidit, une étude dérogoaire dite « loi Barnier » a été réalisée et a permis de réduire la marge de recul à 40 mètres de l'axe de la voie. Cette marge de recul affecte également une large partie du secteur objet de la révision alléguée (recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie).

Pour rappel, au sein de la marge de recul, le code de l'urbanisme prévoit une interdiction de toute construction ou installation à l'exception :

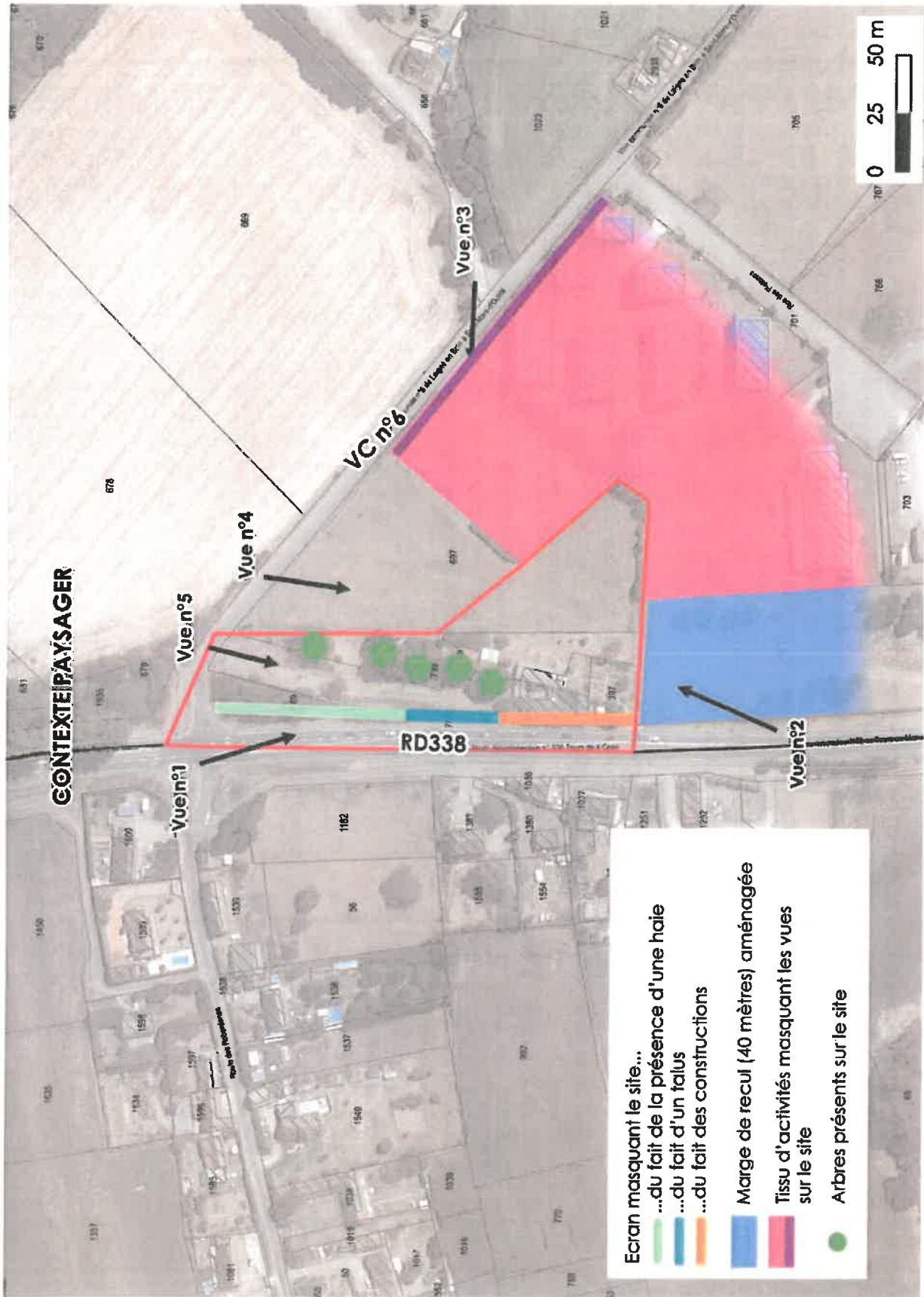
- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- des réseaux d'intérêt public,
- des infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique,
- de l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

C'est depuis la RD338 que les vues sur le site sont les plus importantes, le site s'élevant du nord au sud le long de cette voie. Pour autant, du fait de la présence de haies, de talus ou de constructions en bordure de l'emprise routière, les vues directes sur le secteur restent très limitées. Ils forment un écran quasi-continu en bordure de la voie (vue n°1).

Au sud du secteur, l'aménagement de la marge de recul en bordure de la RD338 sous la forme d'un bassin de gestion des eaux pluviales enherbé et peu planté, laisse subsister une vue sur les arrières du secteur (vue n°2).

Depuis l'est, les vues sont masquées par la présence d'un tissu artisanal et industriel diffus au sein de la zone d'activités du Petit Raidit (vue n°3). Une vue ponctuelle existe également depuis la voie communale n°6 notamment au niveau de l'accès au secteur (vues n°4 et n°5).

Au sein du secteur, la qualité paysagère s'appuie essentiellement sur les arbres existants qui permettent un équilibre harmonieux entre espaces bâtis et végétation.



Vue n°1



Vue n°2



Vue n°3



Vue n°4



Vue n°5



• Patrimoine

Le secteur est localisé :

- hors de tout périmètre de protection d'un monument historique,
- hors de tout site classé ou inscrit. Le site classé le plus proche est l'étang de Clairefontaine et ses abords, localisé à environ 6 km au sud-ouest, sur le territoire de St-Ouen en Belin,
- hors de toute zone de présomption de prescriptions archéologiques ou de toute entité archéologique.

Sur le site, le bâti est seulement constitué de la construction accueillant le restaurant et de quelques annexes.  
La construction principale datant de la 1<sup>ère</sup> moitié du 20<sup>ème</sup> siècle a été remaniée (extension, création d'une lucarne rampante, modification des menuiseries). Il en résulte un intérêt patrimonial limité.

Construction existante en bordure de la RD338



• Risques naturels et technologiques

Suivant les données issues du site Géorisques et du Dossier Départementale des Risques Majeurs, le secteur objet de la révision alléguée est concerné par :

- un risque « tempête » qui affecte l'ensemble du territoire départemental,
  - un risque sismique d'aléa faible,
  - un risque de mouvement différentiel lié au retrait-gonflement des argiles d'aléa modéré,
  - un risque d'inondation de caves (fiabilité moyenne),
  - Un risque de potentiel faible concernant le radon sur l'ensemble du territoire communal.
- La commune de Teloché est également concernée par un risque lié à l'existence d'une canalisation de transport de matières dangereuses sur le territoire (hydrocarbures). Le secteur est toutefois localisé à l'écart du périmètre de protection (servitudes d'utilité publique) délimités aux abords de cette canalisation.

• Pollution et nuisances

Le secteur objet de la révision alléguée n'est concerné par :

- aucune installation classée pour la protection de l'environnement,
- aucun site pollué ou potentiellement pollué,
- aucun secteur d'information sur les sols.

Les activités présentes dans la zone du Petit Raidit correspondent à des activités à vocation artisanale ou tertiaire (activité forestière, construction, transports, ambulance, pharmacie, etc.). Aucune de ces activités n'est concernée par la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ni ne génère de nuisances (pollution, bruit, etc.) majeures.

Le secteur est en revanche localisé au sein de la zone de bruit délimitée dans le cadre du classement sonore de la RD338 (arrêté préfectoral du 18 mars 2016). Ce classement induit une zone de 100 mètres de part et d'autre de la chaussée. Au sein de cette zone, les constructions doivent respecter certaines mesures d'isolation acoustique conformément aux arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 28 mai 2003.

• Patrimoine naturel et biodiversité

Le site n'est concerné par aucun zonage de type Réserve Naturelle Nationale (RNN), Réserves Naturelle Régionale (RNR), terrain du Conservatoire du Littoral, Arrêté de Protection de Biotope (APB) et Parc Naturel Régionaux (PNR), Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Il n'est pas non plus concerné par un site du réseau Natura 2000.  
 Le tableau ci-contre présente les secteurs du patrimoine naturel les plus proches du site objet de la révision alléguée.

Désignation	Description	Distance par rapport au secteur
Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR5202005 « Châtaigneraies à <i>Osmoderna eremita</i> au Sud du Mans »	Anciens vergers de châtaigniers à fruits, dont l'exploitation est aujourd'hui en régression. Ces châtaigneraies, parfois de petite superficie, constituent des sites de très grande densité de l'habitat, et, de ce fait, des territoires à enjeux forts pour la conservation des espèces. Ce site est également caractérisé par la présence d'arbres tétrards isolés ou en haie.	6,3 km au sud-est
Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR5200647 « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan »	Ensemble regroupant les vallées de deux cours d'eau et une partie du massif forestier de Bercé. Plusieurs étangs et zones humides enserrées dans des massifs forestiers privés et dans le camp militaire d'Auvours. Plusieurs parcelles de la forêt de Bercé, incluses dans le site, contiennent des vieux arbres remarquables, habitats potentiels du cortège des insectes sapro-xylophages. Située à proximité de l'agglomération du Mans, la forêt de Bercé connaît une fréquentation importante.	8,1 km à l'est
ZNIEFF de type I 520420034 « Butte de Monnoyer »	Butte sablonneuse dominée par le pin Maritime ( <i>Pinus pineaster</i> ), offrant un panorama original et accueillant une végétation très peu diversifiée mais présentant deux espèces protégées dans les Pays de la Loire, en limite de leur aire de répartition : le Genêt pailu ( <i>Genista pilosa</i> ) et l'Hélianthème faux-alysson ( <i>Helianthemum lasianthum</i> subsp. <i>alvissoides</i> ).	5,5 km à l'ouest
ZNIEFF de type I 520016179 « Etang des Landes de Rhonne »	Ensemble d'étangs, de pièces d'eau et de prairies humides au sein d'un environnement forestier, le tout formant un ensemble assez anthropisé, où croissent cependant des espèces végétales protégées au niveau national comme la Rossolis à feuilles rondes ( <i>Drosera rotundifolia</i> ), le Lycopode inondé ( <i>Lycopodiella inundata</i> ), fougère aquatique en grande régression sur l'ensemble du territoire, inscrite également sur le tome I du Livre Rouge de la Flore menacée de France, ou au niveau régional comme le Jonc squarreux ( <i>Juncus squarrosus</i> ) et la Grasette du Portugal ( <i>Pinguicula lusitanica</i> ). Plusieurs espèces d'Urodèles également protégées y ont	4,2 km à l'ouest

<p>ZNIEFF de type 2 520016178          « Bois de Moncé et de St-Hubert »</p>	<p>également été recensées, comme le Triton alpestre (<i>Triturus alpestris</i>) et le Triton marbré (<i>Triturus marmoratus</i>)          Ce vaste secteur forestier dominé par le Pin maritime, repose en majorité sur les sables cénonmaniens. Il présente, en fonction du degré d'hydromorphie, une flore acidiphile d'intérêt patrimonial. Les fascies les plus xérophiles (collines, buttons) accueillent de manière très diffuse le Genêt poilu (<i>Genista pilosa</i>) ou plus ponctuellement l'<i>Helianthemum faux-alysson</i> (<i>Halimium lasianthum</i> subsp. <i>alyssoides</i>) dans les sous-bois à Callune et Bruyère cendrée. Lorsque le caractère d'hydromorphie s'accroît, la lande mésophile à humide s'installe ainsi que le Jonc squarreux (<i>Juncus squarrosus</i>). La nature du sous-sol (sables acides), le contexte hydromorphe, la présence de pièces d'eau, de fossés de drainage ont également permis à des communautés végétales remarquables de se développer avec des espèces généralement caractéristiques des stades initiaux des tourbières qui peuvent occuper ici de vastes surfaces. On y trouve le Rhynchospora blanc (<i>Rhynchospora alba</i>) et les <i>Rosolis</i> à feuilles rondes et intermédiaires (<i>Drosera rotundifolia</i>, <i>intermedia</i>). Certaines zones d'eau libre de très faible profondeur sont propices à l'<i>Utricularia mineure</i> (<i>Utricularia minor</i>). Huit espèces végétales protégées dans la région ou sur l'ensemble du territoire national trouvent ainsi là des conditions optimales à leur développement avec parfois de considérables populations.</p>	<p>4,1 km à l'ouest</p>
<p>ZNIEFF de type 2 520012323          « Vallée du Narais et affluents »</p>	<p>La Vallée du Narais et de ses affluents (ruisseau du pont aux Brebis, du Fretays, du Vivier, de la Hune) se distingue par la présence de nombreuses zones humides disposées le long du bassin versant et formant un ensemble de grand intérêt patrimonial : plaques tourbeuses alcalines, landes humides, bois tourbeux, étangs, marais, prairies marécageuses, zones tourbeuses dénudées. Restée à l'abri des grands aménagements hydrauliques qui ont perturbé l'environnement des principales rivières Sarthoises, le Narais offre des intérêts écologique, paysager et scientifique évidents. Sur le plan floristique, plusieurs espèces végétales protégées sont présentes. De même la variété des biotopes rencontrés permet à la quasi totalité des mammifères répertoriés dans le département d'être présents.</p>	<p>6,8 km à l'est</p>



Il est précisé que le secteur n'a pas fait l'objet d'inventaires naturalistes.

Considérant le caractère semi-urbanisé de la parcelle et l'occupation du sol, les enjeux de biodiversité paraissent toutefois faibles et sont principalement pressentis au niveau :

- de la haie arbustive présente en bordure de la RD338, qui peut constituer un habitat favorable aux oiseaux pour la reproduction
- des arbres présents sur le secteur.

Ces éléments sont en effet susceptibles de participer à la fonctionnalité du corridor écologique « Milieux bocagers et boisés » au sein duquel est localisé le secteur (cf. ci-après).

- Zones humides

Aucun inventaire des zones humides n'a été réalisé sur le secteur.

Plusieurs éléments semblent toutefois plaider en faveur d'une faible probabilité de zones humides :

- une partie du secteur est entièrement artificialisée (constructions, emprises routières, allée d'accès et stationnement),
- la situation du secteur en hauteur par rapport à deux sous-bassins versants présents au nord et au sud de la zone du Petit Raidit,
- la carte de probabilité de présence de zones humides présentée ci-après est issue d'un modèle national, alimenté par des variables environnementales (réseau hydrographique, relief et matériau parental) et des données « terrain » d'archive, issues de bases de données nationales (INPN, IFN et DoneSol). Elle est le fruit d'un partenariat entre Patrinat (OFB-MHNH-CNRS-IRD), l'université de Rennes 2, l'Institut Agro Rennes Angers, l'INRAE et la Tour du Valat (2023).

Cette cartographie identifie des milieux probablement non humides sur la quasi-totalité de la parcelle. Seule une légère portion (inférieure à 200m<sup>2</sup>) en bordure de la voie communale n°6 est identifiée comme milieu probable humide (probabilité assez forte).

Au sud, la zone humide probable identifiée correspond au bassin d'orage aménagé dans le cadre de la zone d'activités du Petit Raidit.

• Trame Verte et Bleue

En cohérence avec le SCOT du Pays du Mans, le PLUi de l'Orée de Bercé-Bélinois identifie les continuités écologiques du territoire intercommunal.

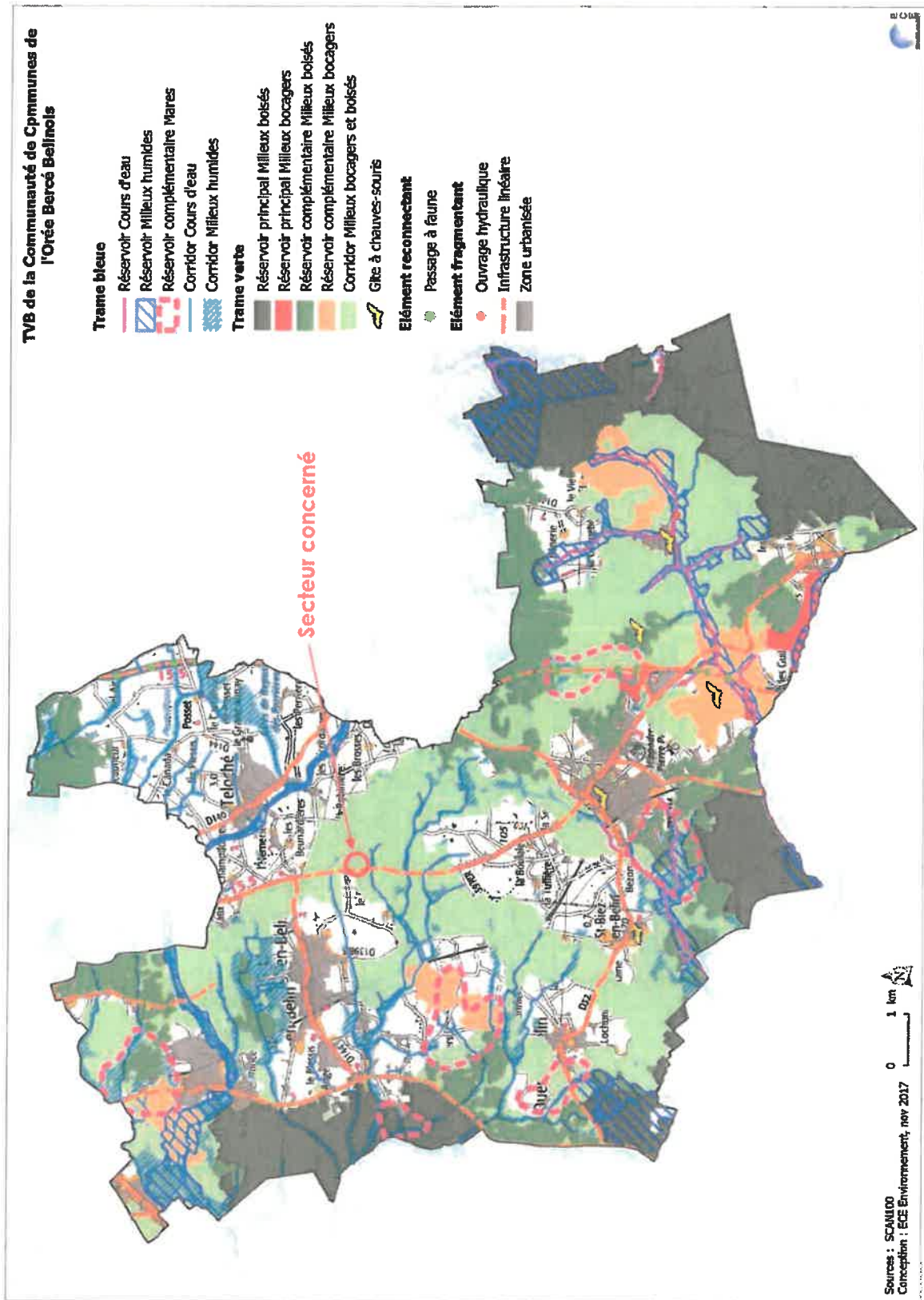
Ces continuités écologiques intègrent l'ensemble des espaces contribuant à la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue et à la préservation de la biodiversité sur le territoire.

Au sein de la Trame Verte et Bleue du territoire, le secteur concerné par la révision allégée est localisé au sein d'un corridor écologique « Milieux bocagers et boisés » formé par la présence de boisements et de haies présentant des surfaces et densités moindres qu'au sein des réservoirs de biodiversité (minimum 50ml/ha associés à des prairies permanentes) mais pouvant jouer un rôle de connexion entre les milieux.

Sur le secteur, les éléments susceptibles de contribuer à la continuité écologique sont peu nombreux et constitués de la haie et des arbres existants.

La cartographie de la Trame Verte et Bleue intercommunale est présentée en page suivante.





- Desserte et réseaux

La desserte du secteur est assurée depuis un accès existant sur la voie communale n°6. Aucun accès automobile n'existe sur la RD338, voie à grande circulation où la création d'accès est strictement réglementée.

Le secteur est d'ores et déjà desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité.

L'ensemble du secteur est par ailleurs localisé hors du zonage d'assainissement collectif et n'est notamment pas raccordé au réseau d'assainissement collectif desservant le bourg de Teloché.

Sur le secteur tout comme dans la zone du Petit Raidit, les eaux usées sont donc assainies au travers de dispositifs d'assainissement individuels. La Communauté de communes est l'autorité compétente en matière de service public d'assainissement non collectif (SPANC). Elle a donc en charge la vérification de la conception, du bon fonctionnement et de la conformité des installations existantes, réhabilitées ou neuves.

- Situation par rapport aux documents d'urbanisme actuel et élément

Le secteur du projet est actuellement classé au sein d'un STECAL Nt à vocation touristique défini initialement en vue de la création d'un projet de gîte de groupe.

Le règlement de ce STECAL Nt autorise :

- o les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique,
- o les aires de stationnement ouvertes au public,
- o les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,

- o la réfection des constructions existantes,
- o l'extension en construction neuve des habitations existantes dans les conditions suivantes :
  - pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 100m<sup>2</sup>, 50% d'extension de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi sans pouvoir excéder 130m<sup>2</sup> après extension,
  - pour les habitations dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
- o l'extension des habitations existantes par changement de destination d'un bâtiment existant dans son prolongement sous réserve qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles,
- o Les constructions annexes aux habitations (hors piscine) dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et que leur emprise totale (comptée à partir de la date d'approbation du PLUi) pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>,
- o Les piscines, sans limitation de surfaces, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- o Le changement de destination à usage d'habitation des constructions existantes à condition :
  - d'être liée et nécessaire au gardiennage des activités présentes dans la zone et existantes à la date d'approbation du PLUi,
  - de ne compromettre ni la qualité patrimoniale et architecturale des bâtiments d'origine, ni la qualité paysagère du site.
- o Le changement de destination à usage d'hébergement touristique des constructions existantes à condition de ne

- compromettre ni la qualité patrimoniale et architecturale des bâtiments d'origine, ni la qualité paysagère du site.
- o L'extension des constructions existantes ou les nouvelles constructions liées à des activités touristiques :
    - dans une limite de 30% de l'emprise au sol totale existante par STECAL à la date d'approbation du PLUi,
    - dans le cas de nouvelles constructions, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres du bâtiment auquel elles se rattachent.

Le règlement de ce STECAL n'autorise pas les constructions ou l'évolution des constructions à destination de restauration et exclut ainsi la reprise et le développement du restaurant existant.

Au droit du secteur, le règlement graphique du PLUi identifie également :

- la marge de recul inconstructible en bordure de la RD338 en application de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme. Au niveau du STECAL N1, cette marge de recul est de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD338,
- la zone de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre de la chaussée de la RD338 en application de l'arrêté préfectoral du 18 mars 2016,
- la RD338 sur laquelle la création d'accès est réglementée en cohérence avec le règlement de voirie départementale.

Il est précisé qu'aucune servitude d'utilité publique n'affecte l'emprise actuelle du secteur concerné par la révision alléguée.

- **Synthèse**

Le tableau ci-après synthétise les principaux éléments relevés dans le cadre de l'analyse de l'état initial du site et les enjeux en découlant. Il identifie également le niveau d'enjeu pour chaque thématique suivant le code couleur suivant :

<b>Nul</b>	<b>Faible</b>	<b>Modéré</b>	<b>Fort</b>
------------	---------------	---------------	-------------

Thématique	Etat initial	Enjeux
Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Un secteur semi-urbanisé présentant des occupations du sol très variés, à la fois artificialisés (constructions, voies, accès, stationnements, talus) ou naturelles (haie, prairie de fauche, espace vert enherbé et planté)</li> <li>o Quelques éléments de végétation présents sur le secteur (haie arbustive et arbres)</li> </ul>	La préservation des éléments végétaux présents sur le secteur
Contexte agricole Relief	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Un secteur sans valorisation agricole</li> <li>o Un secteur présentant un relief quasi-nul orienté vers le nord-ouest</li> </ul>	- -
Hydrographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Une absence de tout élément hydrographique (cours d'eau, mare, etc.)</li> <li>o Un secteur localisé dans le bassin versant de la Sarthe (SAGE Sarthe Aval)</li> </ul>	-
Paysages	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Un secteur largement masqué depuis le réseau viaire (RD338 et voie communale n°6) du fait d'une succession d'éléments présents en bordure de l'emprise routière (haie, talus, constructions)</li> <li>o Des vues ponctuelles et limitées depuis la RD338 au sud et la voie communale n°6 au nord</li> <li>o Des éléments végétaux (arbres) contribuant à la qualité paysagère du secteur</li> </ul>	La préservation des éléments contribuant à l'intégration paysagère du secteur notamment depuis la RD338
Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Un secteur non concerné par des périmètres de protection du patrimoine culturel ou archéologique</li> <li>o Un intérêt patrimonial faible des constructions présentes sur le secteur</li> </ul>	-
Risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Un secteur localisé à l'écart de toute zone soumise à un risque naturel ou technologique majeur</li> </ul>	-
Pollutions et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Un secteur non concerné par des sites pollués ou potentiellement pollués</li> <li>o Un secteur localisé à l'écart de tout secteur ou activité génératrice de nuisances mais situé dans la zone de nuisances sonores de 100 mètres délimitée de part et d'autre de la RD338 en application de l'arrêté du 18 mars 2016, imposant le respect de certaines mesures d'isolation acoustique</li> </ul>	-

Patrimoine naturel et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Un secteur à l'écart de tout périmètre ou zonage naturel (ZNIEFF, zone Natura 2000, etc.)</li> <li>o Un intérêt faunistique et floristique limité du fait du caractère semi-urbanisé du secteur</li> <li>o Un intérêt pressenti au niveau de la haie et des arbres existants</li> </ul>	La préservation des éléments végétaux susceptibles de contribuer à la biodiversité
Zones humides Trame Verte et Bleue	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Une absence probable de zones humides sur le secteur</li> <li>o Un secteur localisé au sein d'un corridor écologique « Milieux bocagers et boisés »</li> </ul>	- La préservation des éléments végétaux susceptibles de participer à la fonctionnalité du corridor écologique
Desserte et réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Un secteur entièrement desservi par les voies et les réseaux d'eau potable et d'électricité</li> <li>o Un secteur non desservi par un réseau d'assainissement collectif et faisant l'objet d'un assainissement individuel</li> </ul>	-
Urbanisme et servitudes	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Un secteur classé dans un STECAL N° au sein du PLUi ne permettant pas la reprise et le développement de l'activité de restauration initialement existante</li> <li>o Un secteur concerné pour une large partie par la marge de recul inconstructible (50 mètres) applicable depuis l'axe de la RD338, voie à grande circulation</li> <li>o Un secteur non affecté par des servitudes d'utilité publique</li> </ul>	L'adaptation du PLUi pour permettre le projet de reprise du restaurant et prendre en compte les enjeux identifiés

## II – Adaptations apportées au PLUI

Les adaptations apportées aux documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme doivent permettre de prendre en compte les différents enjeux exposés ci-avant.

### Adaptations apportées aux documents graphiques

Dans le cadre de la révision allégée et pour tenir compte des besoins de reprise et de développement des locaux à destination de restauration, il est proposé de reclasser le STECAL N1 au sein de la zone UZ couvrant par ailleurs la zone du Petit Raidit voisine.

La zone UZ se définit comme une « zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation spécifique d'activités économiques ». Le règlement de cette zone autorise notamment les constructions à destination de restauration et va donc permettre la concrétisation du projet.

La modification de zonage va porter sur une surface d'environ 1,28 ha.

Dans le cadre de la révision allégée et pour tenir compte des enjeux paysagers et/ou de biodiversité, il est par ailleurs décidé :

- de **maintenir la marge de recul inconstructible** (50 mètres) figurant sur les documents graphiques en application de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme.

Cette protection va permettre de limiter la constructibilité des espaces reclassés en zone UZ. Ainsi, dans cette marge de recul, seront seuls autorisés l'adaptation, le changement de

destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes. La portion de la zone située hors de la marge de recul et quasiment invisible depuis la RD338 autorise de nouvelles constructions dans les conditions fixées par le règlement de la zone UZ.

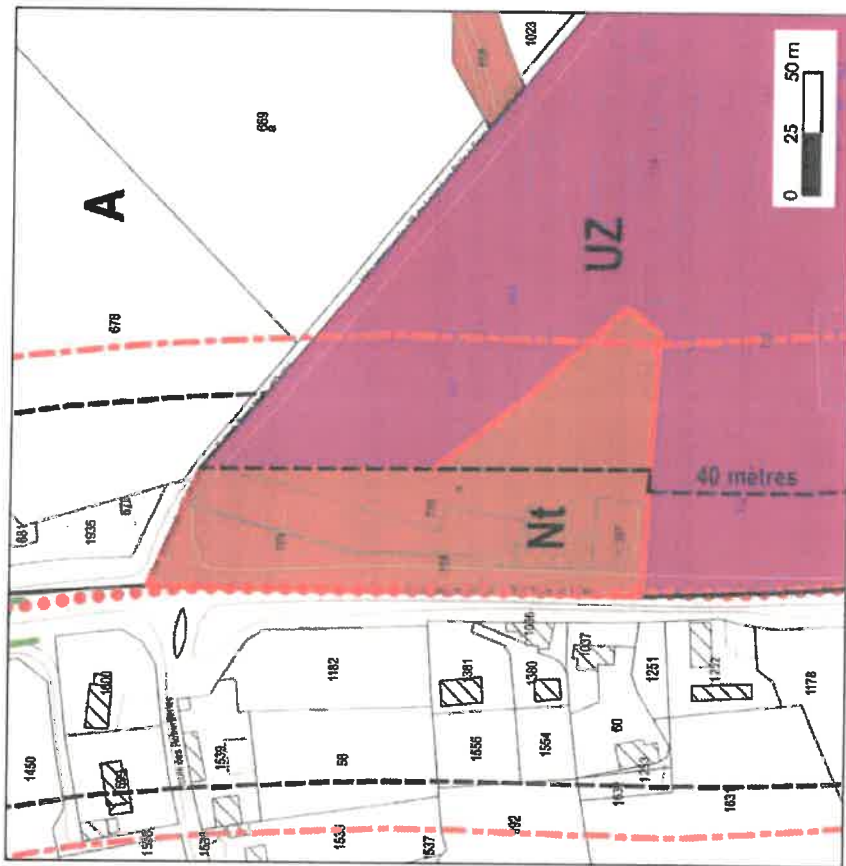
- de **protéger la haie existante en bordure de la RD338 au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**. Cette haie joue un rôle important pour l'intégration paysagère du secteur et permet de masquer les vues sur la parcelle du projet depuis la RD338. Pour rappel, cette protection interdit la suppression de la haie sauf dans des cas et conditions précisément définis par le règlement du PLUI.

La protection permettra également de maintenir cet élément susceptible de contribuer au corridor écologique « Milieux bocagers et boisés ».

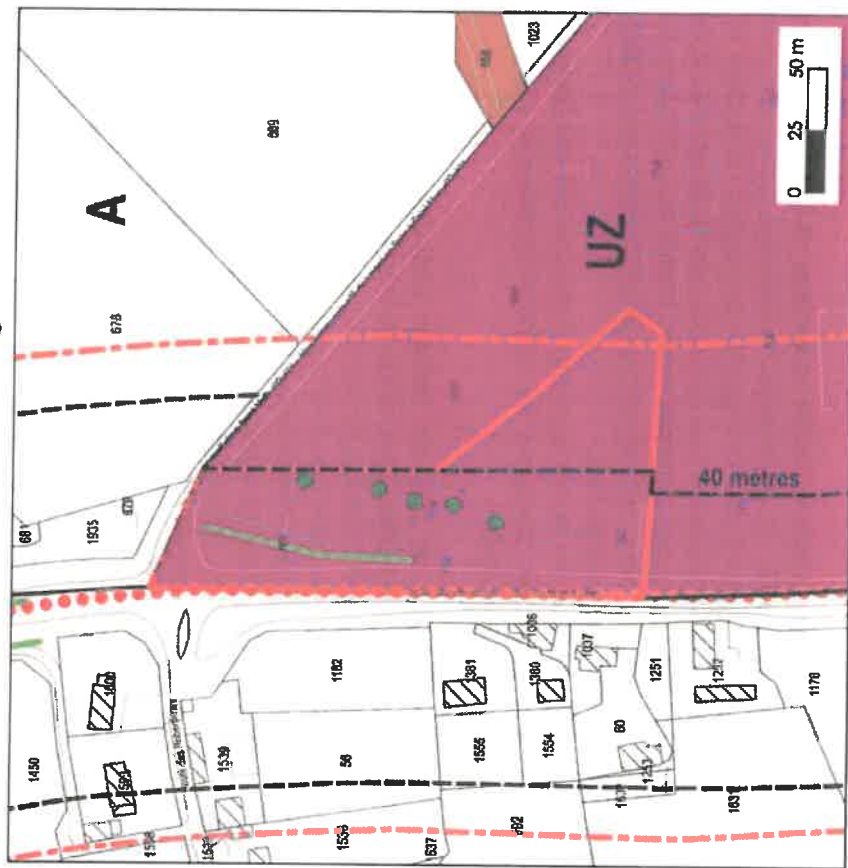
- de **protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme les principaux arbres présents sur la parcelle** et qui permettent d'assurer l'intégration des constructions mais également de participer à la qualité du site. Pour rappel, le règlement du PLUI interdit la suppression des arbres protégés sauf lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

La protection permettra également de préserver ces éléments susceptibles de contribuer au corridor écologique « Milieux bocagers et boisés ».

**Extrait du zonage avant révision alléguée n°2**



**Extrait du zonage après révision alléguée n°2**



- Périmètre du projet
- UZ - Zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation spécifique d'activités économiques
- A - Zone réservée au développement des activités agricoles
- Nt - Secteur destiné à la prise en compte des projets à vocation touristique en zone N
- Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Arbre isolé protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Voies départementales structurantes en bordure desquelles la création d'accès est réglementée
- Marge de recul applicable en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme
- Zone de nuisances sonores (distance par rapport à la chaussée)

## Autres documents du PLUi

- **Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation du PLUi est complété par la présente note relative à l'exposé des motifs de la révision alléguée du PLUi.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Considérant la compatibilité de la révision alléguée avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, celui-ci ne fait l'objet d'aucune modification dans le cadre de la procédure.

- **Les orientations d'aménagement et de programmation**

Les enjeux présents sur le secteur étaient faibles et pris en compte dans le cadre des adaptations apportées aux documents graphiques, la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation n'apparaît pas nécessaire dans le cadre de la procédure.

- **Le règlement écrit**

Le règlement de la zone UZ étant adapté pour permettre la mise en œuvre du projet (reprise et développement d'une activité de restauration), le règlement écrit du PLUi ne fait l'objet d'aucune évolution dans le cadre de la procédure.

- **Les annexes**

Elles ne sont pas concernées ni affectées par la présente révision alléguée.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-247200447-20250320-20250318DEL02-DE  
en date du 20/03/2025 ; REFERENCE ACTE : 20250318DEL02

Document annexé à la délibération n°2  
du CC du 18/03/25

## Département de la SARTHE

# Communauté de Communes L'ORÉE DE BERCÉ - BÉLINOIS

Le secrétaire de séance

D. COUVERAER



L'ORÉE DE BERCÉ-BELINOIS  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

La Présidente

M. LE PEN



20 MARS 2025

## Projet de Révision Allégée N°2 du PLUI

### ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à l'approbation du projet

13 janvier 2025 – 27 janvier 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR

## Table des matières

1. Préambule .....	4
2. Objet de l'enquête .....	4
2.1 Autorité organisatrice et porteuse du projet.....	4
2.2 Cadre législatif et réglementaire de la révision allégée d'un PLUI.....	4
2.3 Cadre législatif et réglementaire de l'enquête publique .....	4
3. Le projet présenté .....	5
3.1 Contexte du projet présenté .....	5
3.2 Elaboration et évolutions du PLUI de la CDC OREE DE BERCÉ-BÉLINOIS .....	5
3.3 La procédure en cours .....	7
3.4 Le projet de révision allégée N°2 du PLUI.....	7
4. Décisions susceptibles d'être prises à la suite de la procédure .....	7
5. Le dossier soumis à enquête .....	8
5.1 Le dossier administratif.....	8
5.2 L'évaluation environnementale .....	8
5.3 Le projet de révision allégée N°2 du PLUI.....	9
5.4 Les avis des Personnes Publiques Associées .....	9
6. Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	10
6.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	10
6.2 Arrêté d'ouverture d'enquête publique .....	10
6.3 Publicité préalable à l'enquête .....	10
6.4 Permanences du commissaire enquêteur .....	11
6.5 Réunions préalables et en cours d'enquête.....	11
6.6 Visite des lieux.....	12
7 Les observations du public .....	12
a) Participation du public .....	12
b) Les principaux thèmes abordés.....	12
c) Analyse des observations.....	12
d) Procès-verbal de synthèse .....	12
e) Mémoire en réponse du porteur de projet .....	13
8 Annexes au rapport .....	14
8.1 Arrêté de prescription de l'enquête publique .....	14
8.2 Parutions dans la presse de l'avis d'enquête .....	17
8.3 Affichage des avis d'enquête .....	19

8.4	Photos du site .....	20
8.5	Récépissé du PV de synthèse .....	21

## **GLOSSAIRE**

**ARS** : Agence Régionale de Santé

**CDC L'ORÉE de BERCÉ - BÉLINOIS** : Communauté de Communes L'ORÉE de BERCÉ - BÉLINOIS

**CDPENAF** : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

**DDT** : Direction Départementale des Territoires

**ENAF** : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

**EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

**ICPE** : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

**MH** : Monuments Historiques

**MRAE** : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

**OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**PCAET** : Plan Climat Air Energie Territorial

**PLUI** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**PPA** : Personnes Publiques Associées

**PPRI** : Plan de Prévention du Risque Inondation

**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territorial

**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

**STECAL** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité

**SUP** : Servitude d'Utilité Publique

## **PRINCIPALES RESSOURCES CONSULTEES**

Site Légifrance : [Code de l'Urbanisme](#) , [Code de l'Environnement](#)

Site CEREMA : [Outils de l'aménagement](#)

Rapport de présentation, PADD et règlement du PLUI CDC L'ORÉE de BERCÉ - BÉLINOIS en vigueur aux dates de l'enquête publique

Géoportail : [Géoportail \(geoportail.gouv.fr\)](#)

Géoportail de l'Urbanisme : [Accueil - Géoportail de l'Urbanisme \(geoportail-urbanisme.gouv.fr\)](#)

## 1. Préambule

Le présent document constitue le rapport du commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de révision allégée N°2 du PLUI de la CDC l'Orée de Bercé-Bélinois.

Il abordera successivement :

- les généralités relatives à cette enquête publique : autorité organisatrice et porteuse du projet, contexte et objectifs de l'enquête, décisions susceptibles d'en découler,
- le contenu du dossier soumis à enquête publique,
- le déroulement de l'enquête publique,
- les observations du public,
- le mémoire en réponse de l'autorité organisatrice et porteuse du projet

Les conclusions motivées du commissaire enquêteur relatives à cette enquête publique préalable à l'approbation du projet de révision font l'objet d'un document séparé.

## 2. Objet de l'enquête

### 2.1 Autorité organisatrice et porteuse du projet

L'autorité organisatrice, porteuse du projet soumis à enquête publique est la Communauté de Communes l'Orée de Bercé-Bélinois dont le siège est situé en l'Hôtel Communautaire - 1 Rue Sainte Anne -72220 Ecommoy.

Elle est représentée, suite à la délibération du conseil communautaire 20241210-06 du 10 décembre 2024, par sa présidente, Madame Nathalie DUPONT.

### 2.2 Cadre législatif et réglementaire de la révision allégée d'un PLUI

Le Code de l'Urbanisme définit, en particulier dans ses articles L153-34 à L153-36, les conditions dans lesquelles une révision allégée peut être engagée, ses conditions de publicité et de concertation préalables ainsi que les étapes de la procédure, y compris l'examen conjoint avec les personnes publiques associées et l'enquête publique préalable à son approbation.

### 2.3 Cadre législatif et réglementaire de l'enquête publique

En cas de révision allégée d'un PLUI, le Code de l'Environnement précise quant à lui :

- dans ses articles L122-13 et R122-17, les procédures d'évaluation environnementale pour les documents d'urbanisme
- dans ses articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27, les conditions d'organisation et de déroulement de la procédure d'enquête publique associée.

### 3. Le projet présenté

#### 3.1 Contexte du projet présenté

« Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui construit un projet d'aménagement à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes (PLUi). Un décret, entré en vigueur le 1er janvier 2016, modernise le PLU. Son objectif : passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet. » ([site du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires](#)).

Le PLUI de la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois se compose des éléments suivants :

1. Le rapport de présentation
2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
3. Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
4. Les documents graphiques (plans de zonage)
5. Le règlement écrit
6. Les annexes

Le PLUI régit les dispositions applicables en terme d'urbanisme sur l'ensemble du territoire de la CDC.

Le PLUI est consultable en l'Hôtel Communautaire à Ecommoy ainsi que dans chacune des mairies de la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois et sous format numérique sur le site [Géoportail de l'Urbanisme Communauté de Communes L'Orée de Bercé-Bélinois](#).

#### 3.2 Elaboration et évolutions du PLUI de la CDC OREE DE BERCÉ-BÉLINOIS

Le PLUI de la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 09 janvier 2020.

Le tableau de la page suivante présente les évolutions de ce document déjà approuvée et prescrites, en cours de concertation ou d'approbation.

Evolution du PLUI OBB : modification, révision, révision allégée,....	Phase actuelle : prescription, concertation, approbation	Date	Objet succinct	Communes concernées
Version initiale du PLUI	Approbation	09 janvier 2020 (Approbation)	Initial	Toutes communes OBB
Modification n°1	Approbation	18 mai 2021 (Approbation)	Compléments et modifications du règlement écrit, modification de 3 OAP, modification de documents graphiques	Toutes communes OBB
Modification n°2	Approbation	19 mars 2024 (Approbation)	Ouverture à l'urbanisation de certains secteurs. Créer ou modifier les périmètres de protection de la diversité commerciale. Créer une disposition dérogatoire encadrée à la règle de hauteur (zones Uz)...	Toutes communes OBB
Révision allégée n°1	Concertation	24 janvier 2024 (Prescription)	Permettre de faire évoluer les zonages N et 1AUzc situés en entrée nord de Laigné-Saint-Gervais pour permettre la concrétisation du transfert d'un supermarché	Laigné-Saint-Gervais
Révision allégée n°2	Enquête publique	24 janvier 2024 (Prescription)	Permettre de reclasser le STECAL Nt du Petit Raidit au sein de la zone Uz du Petit Raidit dans sa continuité immédiate en vue de permettre le retour et le développement d'une activité de restauration	Teloché
Modification n°3	Prescription	28 novembre 2024 (Prescription)	Supprimer, modifier ou créer plusieurs emplacements réservés. Protéger un nouvel élément patrimonial bâti. Modifications de zonages urbains. Modifier certains itinéraires de randonnée protégés. Apporter diverses modifications au règlement écrit.	Toutes communes OBB
Révision allégée n°3	Concertation	04 décembre 2024 (Prescription)	Permettre de reclasser le domaine de la Gandonnière au sein d'un STECAL At permettant le développement des activités touristiques sur ce site et de prendre en compte, le cas échéant, les enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux présents.	Teloché
Révision allégée n°4	Concertation	04 décembre 2024 (Prescription)	Permettre de reclasser le domaine de Posset au sein d'un STECAL At permettant le développement des activités touristiques sur ce site et de prendre en compte, le cas échéant, les enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux présents.	Teloché

### 3.3 La procédure en cours

La présente enquête publique est relative à la révision allégée N°2 du PLUI.

### 3.4 Le projet de révision allégée N°2 du PLUI

Le projet de modification consiste en le reclassement du STECAL Nt du Petit Raidit au sein de la zone Uz du Petit Raidit dans sa continuité immédiate en vue de permettre le retour et le développement d'une activité de restauration.

## 4. Décisions susceptibles d'être prises à la suite de la procédure

En application des dispositions de l'article 123-1 du Code de l'Environnement : « ....*Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.* »

*L'article 153-43 du Code de l'Urbanisme dispose que : « A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »*

Après la phase d'enquête publique, la CDC L'Orée de Bercé-Béinois pourra donc apporter, en fonction des résultats de l'enquête publique, une éventuelle modification du projet proposé et procéder à son approbation par délibération du conseil communautaire.

La seule pièce modifiée du PLUI actuellement en vigueur sera le règlement graphique (plans de zonage)

*En application des dispositions de l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme : « Par dérogation à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, le plan local d'urbanisme et la délibération qui l'approuve sont publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du présent code. »*

*L'article 153-48 dispose que « L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »*

Le PLUI obtiendra alors, seulement, son caractère exécutoire.

## 5. Le dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à enquête publique préalable à l'approbation du projet de révision allégée N°2 du PLUI comprend les éléments suivants :

### 5.1 Le dossier administratif

Le dossier administratif retrace la procédure suivie par la CDC L'Orée de Bercé Bélois dans le cadre de la Révision Allégée N°2 du PLUI, procédure administrative réglementaire dont l'enquête publique fait partie intégrante.

Ce dossier comprend les pièces suivantes :

- Délibération 20240130-5 du conseil communautaire du 30 janvier 2024 prescrivant la révision allégée N°2 du PLUI
- Délibération 20240917-11 du conseil communautaire du 19 septembre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision N°2 du PLUI
- Arrêté 2024-585 de Mme Nathalie Dupont, présidente de la CDC L'Orée de Bercé-Bélois en date du 03 décembre 2024 prescrivant l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de Révision Allégée N°2 du PLUI
- Affiche d'avis d'enquête publique
- Attestation de parution du 20 décembre 2024
- Extraits des quotidiens Le Maine Libre et Ouest-France du mercredi 20 décembre 2024 et du vendredi 15 janvier 2025
- Note relative aux textes régissant l'enquête publique

### 5.2 L'évaluation environnementale

Dans le cadre de l'établissement du projet de révision allégée N°2 de son PLUI, la CDC L'Orée de Bercé-Bélois a saisi la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) par courrier du 19 mars 2024 reçu le 25 mars 2024.

Par courrier du 28 mai 2024, la MRAe confirmait avoir un avis favorable (PDL-2024-7739) sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de Révision Allégée N°2 du PLUI. Conformément à cet avis, celui-ci a été joint au dossier soumis à enquête publique.

Cette partie du dossier comprend les éléments suivants :

- Délibération 20240917-10 du conseil communautaire en date du 17 septembre actant la poursuite de la procédure sans évaluation environnementale
- Avis tacite de la MRAe du 28 mai 2024
- Auto-évaluation initiale des incidences du projet
- Formulaire de saisine de la MRAe du 19 mars 2024.

### 5.3 Le projet de révision allégée N°2 du PLUI

Cette partie du dossier d'enquête publique comprend le projet de révision allégée N°2 du PLUI lui-même.

Elle est constituée des documents suivants, documents qui seront modifiés et intégrés au PLUI en vigueur à l'occasion de cette révision :

- La notice de présentation du projet de révision allégée N°2
- La notice de présentation non technique du projet
- Les annexes du projet de révision N°2 du PLUI :
  - La carte de localisation du STECAL du Petit Raidit
  - Le plan de zonage de l'ensemble de la commune de Téléché
  - L'extrait du plan de zonage relatif au secteur du Petit Raidit

### 5.4 Les avis des Personnes Publiques Associées

Dans le cadre de la procédure de révision allégée, la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) doit permettre aux PPA d'émettre leurs observations et remarques sur le projet de révision allégée du PLUI.

Dans ce cadre, la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées s'est tenue le 26 novembre 2024. Dans la convocation à cette réunion, les PPA disposaient d'un lien leur permettant de prendre connaissance du dossier préalablement à la réunion.

Cette dernière partie du dossier comprend :

- Le PV de la réunion d'examen conjoint avec les PPA représentées à la réunion : avis favorable de l'ensemble des PPA présentes
- Les avis écrits des PPA excusées :
  - Avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Sarthe
  - Avis favorable de la Chambre des Métiers de la Sarthe
  - Avis favorable du Pays du Mans

## 6. Organisation et déroulement de l'enquête publique

### 6.1 Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande de la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois en date du 18 octobre 2024, monsieur le président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné dans sa décision N°E24000185/72 en date du 24 octobre 2024, M. Gilles FROSTIN en tant que commissaire enquêteur chargé de la conduite de l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de « Révision Allégée N°2 du PLUI de la Communauté de Communes L'Orée de Bercé-Bélinois ».

### 6.2 Arrêté d'ouverture d'enquête publique

Madame la Présidente de la Communauté de Communes L'Orée de Bercé-Bélinois a pris un arrêté d'ouverture d'enquête publique N° 2024-585 en date du 03 décembre 2024 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la Révision Allégée N°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes L'Orée de Bercé-Bélinois. (copie de cet arrêté joint en annexe N°1 au présent rapport).

Cet arrêté a précisé :

- L'objet ainsi que les dates de l'enquête : ouverture, durée et clôture
- Le lieu du siège de l'enquête
- Les conditions de publicité
- Les conditions d'accès au dossier
- Les dates et heures des permanences du commissaire-enquêteur,
- Les modalités du recueil des observations du public
- Les modalités de remise du rapport et des conclusions du commissaire -enquêteur, ainsi que celles de leur consultation par le public
- Les décisions susceptibles d'être prises au terme de l'enquête publique

### 6.3 Publicité préalable à l'enquête

La publicité préalable à l'enquête publique, conformément à l'arrêté du 03 décembre 2024, s'est déroulée sur la période s'étalant du 18 décembre 2024 à la fin de l'enquête, le 27 janvier 2025 :

- Affichage dans chacune de mairies de la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois de l'avis d'enquête publique
- Parutions dans la presse quotidienne régionale (Le Maine Libre et Ouest France édition SARTHE) les vendredi 20 décembre 2024 et mercredi 15 janvier 2025 (copie de l'avis et des parutions en annexe 2 au présent rapport)
- Mise en place d'avis d'enquête publique sur un panneau bois sur le site du Petit Raidit
- Insertion de l'avis d'enquête publique sur le site de la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois ; le site de la mairie de Téléché annonçant l'enquête publique ainsi que les concertations en cours sur les autres évolutions projetées du PLUI.

## 6.4 Permanences du commissaire enquêteur

Trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur.

N°	Permanences	Dates	Horaires
1	Hôtel Communautaire -Ecommoy	13/01/2025	9h00-11h00
2	Hôtel Communautaire -Ecommoy	21/01/2025	9h00-12h00
3	Mairie de Téléché	27/01/2025	14h30-16h30

## 6.5 Réunions préalables et en cours d'enquête

Préalablement à la phase de consultation du public, une rencontre avec Mme Anne-Cécile HELBERT, responsable du Pôle aménagement de l'espace et développement local (Service aménagement de l'espace – Urbanisme) et M Victorio GORON, chargé de mission Aménagement et Développement Durable, a permis, en fonction de l'évolution envisagée du projet de la modification du PLUI de la CDC Orée de Bercé-Bélinois et des dispositions de la réglementation relative à l'enquête publique :

- De présenter les caractéristiques du projet de révision allégée N°2 du PLUI,
- De définir et parcourir le dossier soumis à enquête,
- De préciser :
  - le contenu de l'arrêté prescrivant l'enquête publique,
  - le calendrier de l'enquête publique, en particulier sa durée de 15 jours consécutifs,
  - les mesures générales de publicité préalables,
  - les conditions de mises à disposition du dossier d'enquête publique
  - le contenu de l'avis d'ouverture d'enquête publique.

Cette réunion s'est tenue le **vendredi 15 novembre 2024** à partir de 14h00 en l'hôtel communautaire d'Ecommoy.

Le commissaire enquêteur a également rencontré M Gérard LAMBERT, maire de Téléché, et Mme Marie LEDUC, responsable du Service Accueil et de l'Urbanisme, en mairie de Téléché afin de préciser avec eux les objectifs de l'évolution du zonage du secteur du Petit Raidit concerné. Cette rencontre a eu lieu le **mercredi 11 décembre 2024**.

Plusieurs échanges ultérieurs avec les services de la CDC l'Orée de Bercé-Bélinois ont permis de préciser d'autres dispositions de détail du déroulement de l'enquête publique ou d'échanger sur le contenu du dossier relatif au projet présenté, ainsi que sur les différentes évolutions du PLUI, en cours au moment de l'enquête.

Le paraphe des dossiers et registres d'enquête a été réalisé par le commissaire enquêteur le **mardi 3 décembre 2024** dans les locaux du siège de la CDC l'Orée de Bercé-Bélinois à Ecommoy avant leur mise à disposition en l'hôtel communautaire d'Ecommoy et en mairie de Téléché.

## 6.6 Visite des lieux

Une visite des lieux a été réalisée par le commissaire enquêteur à l'occasion de ses déplacements dans e cadre de l'enquête :

- Le mercredi 11 décembre 2024
- Le mercredi 18 décembre 2024
- Le lundi 13 janvier 2025

Cette visite des lieux a permis, comme la tenue des permanences, d'effectuer le contrôle du bon affichage des avis d'enquête publique sur place et dans les mairies de la CDC l'Orée de Bercé-Béloinois (les clichés pris à l'occasion de ces visites figurent en annexes 3 et 4 au présent rapport).

## 7 Les observations du public

### a) Participation du public

Le commissaire enquêteur n'a reçu aucune demande de précisions ni déposition de la part du public pendant la durée de l'enquête.

N°	Permanences	Dates	Horaires	Personnes reçues
1	Hôtel Communautaire -Ecommoy	13/01/2025	9h00-11h00	0
2	Hôtel Communautaire -Ecommoy	21/01/2025	9h00-12h00	0
3	Mairie de Téléché	27/01/2025	14h30-16h30	0

Aucun courrier (papier ou électronique) n'a été reçu au siège de l'enquête.

### b) Les principaux thèmes abordés

En l'absence d'observation, aucune thématique n'a donc été abordée par le public>.

### c) Analyse des observations

En l'absence d'observation, le commissaire enquêteur n'a pas eu à effectuer d'analyse des observations.

### d) Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête publique a été remis à Mme Nathalie DUPONT, présidente de la CDC l'Orée de Bercé-Béloinois, lors de la rencontre du mardi 04 février 2025, dans les locaux de l'hôtel communautaire d'Ecommoy.

Ce procès-verbal (dont l'accusé de réception figure en annexe 5 au présent rapport) a constaté l'absence de participation du public et de dépôt d'observation.

Après analyse des pièces constitutives du dossier du projet présenté et échanges avec les intervenants, le commissaire enquêteur a souhaité obtenir du porteur de projet des compléments d'information qu'il a formalisé dans le PV de synthèse.

- Grandes dates possibles pour la mise en œuvre du projet :
  - Dans quel délai la Communauté de Communes L'Orée de Bercé-Bélinois envisage-t-elle de proposer à l'approbation la modification allégée N°2 du PLUI ?
  - A la suite de l'approbation de la révision allégée du PLUI, la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois connaît-elle le calendrier prévisionnel de mise en œuvre de la reprise de l'activité de restauration ?
- Précisions sur le projet d'aménagement et la sobriété foncière :
  - La CDC Orée de Bercé-Bélinois a-t-elle connaissance du projet d'aménagement qui accompagnera la reprise de l'activité de restauration ?
  - La surface de la zone reclassée dans le cadre de la révision allégée N°2 du PLUI représente 0.009% de la surface de l'intercommunalité (surface du STECAL = 1.28 ha). Le porteur du projet de reprise de l'activité de restauration aura-t-il un cadre à respecter en terme d'artificialisation et d'imperméabilisation des parcelles concernées ?

### e) Mémoire en réponse du porteur de projet

A la suite de la remise du PV de synthèse du déroulement de l'enquête publique, le mémoire en réponse de la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois a été transmis au commissaire-enquêteur le vendredi 07 février 2025.

Voici les réponses apportées aux demandes d'information du commissaire enquêteur :

- Grandes dates possibles pour la mise en œuvre du projet :
  - La révision allégée n°2 pourrait être approuvée lors du conseil communautaire le 18 mars 2025.
  - Les travaux débuteront en 2025 après que les autorisations nécessaires soient déposées et validées. L'ouverture est prévue pour 2026.
- Précisions sur le projet d'aménagement et la sobriété foncière :
  - Il s'agira dans une première phase de travaux de démolir la partie « habitation » existante pour ensuite créer une extension qui permettra d'augmenter la capacité d'accueil du restaurant.
  - Une partie de la parcelle est d'ores et déjà artificialisée. Par ailleurs, l'application de la marge de recul en bordure de la RD338 limite les possibilités de construire.
  - Le secteur ayant vocation à être intégré dans la zone UZ, le règlement de cette zone dédiée aux activités économiques s'applique. Il ne prévoit pas de dispositions spécifiques limitant l'artificialisation et l'imperméabilisation de la parcelle.

Le commissaire enquêteur



Gilles Frostin





AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-247200447-20241203-ANNEXE2024595-A1  
en date du 03/12/2024 ; REFERENCE ACTE : ANNEXE2024585

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-247200447-20241203-ANNEXE2024585-A2  
en date du 03/12/2024 ; REFERENCE ACTE : ANNEXE2024583

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

**Article 11 – Consultation par le public du rapport et des conclusions de la commission enquêteuse**  
La communauté de communes adressera une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à la  
maire de Tlebech et à la Préfète de la Sarthe, pour qu'elle y soit tenue sans délai à disposition du public pendant  
un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.  
La communauté de communes publie également, pendant ce même délai, le rapport et les conclusions sur son site  
Internet (<https://www.28502-bellefleur.fr>).

**Article 12 – Décisions susceptibles d'être prises en vertu de l'enquête publique**  
A l'issue de la présente enquête publique, le projet de révision allégué n°2 du PLU éventuellement modifié, pour tenir  
compte des avis, jets au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire  
enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire de l'Orée de Bercé - Bélinois.

**Article 13 – Evaluation du présent arrêté**  
Le commissaire enquêteur et le Président de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé - Bélinois sont  
chargés, en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Commercy,  
Le 03 décembre 2024

La Présidente,  
Nathalie DUPONT



*072-247200447-20241203-ANNEXE2024585-A1*

8.2 Parutions dans la presse de l'avis d'enquête

**AVIS ADMINISTRATIF**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ORÉE DE BERCÉ - BÉLINOIS

**1ER AMS**  
**D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
 Projet de révision alléguée n° 2  
 du Plan local d'urbanisme

Par arrêté de Monsieur le Maire en date du 14 décembre 2024, Monsieur le Maire a autorisé Monsieur le Maire à déposer au service de l'urbanisme de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé - Bélinois, le projet de révision alléguée n° 2 du Plan local d'urbanisme. Ce projet de révision alléguée n° 2 du Plan local d'urbanisme est accessible au public à compter du 15 décembre 2024, à l'adresse suivante : 1, rue de la République, 49100 Bercé. Le projet de révision alléguée n° 2 du Plan local d'urbanisme est accessible au public à compter du 15 décembre 2024, à l'adresse suivante : 1, rue de la République, 49100 Bercé. Le projet de révision alléguée n° 2 du Plan local d'urbanisme est accessible au public à compter du 15 décembre 2024, à l'adresse suivante : 1, rue de la République, 49100 Bercé.

**AVIS ADMINISTRATIF**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ORÉE DE BERCÉ - BÉLINOIS

**1ER AMS**  
**D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
 Projet de révision alléguée n° 2  
 du Plan local d'urbanisme

Par arrêté de Monsieur le Maire en date du 14 décembre 2024, Monsieur le Maire a autorisé Monsieur le Maire à déposer au service de l'urbanisme de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé - Bélinois, le projet de révision alléguée n° 2 du Plan local d'urbanisme. Ce projet de révision alléguée n° 2 du Plan local d'urbanisme est accessible au public à compter du 15 décembre 2024, à l'adresse suivante : 1, rue de la République, 49100 Bercé. Le projet de révision alléguée n° 2 du Plan local d'urbanisme est accessible au public à compter du 15 décembre 2024, à l'adresse suivante : 1, rue de la République, 49100 Bercé. Le projet de révision alléguée n° 2 du Plan local d'urbanisme est accessible au public à compter du 15 décembre 2024, à l'adresse suivante : 1, rue de la République, 49100 Bercé.

**Le Maine Libre et  
 Ouest-France Sarthe et  
 20 décembre 2024**

**Le Maine Libre et  
 Ouest-France Sarthe et  
 15 janvier 2025**

**AVIS ADMINISTRATIF**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ORÉE DE BERCÉ - BÉLINOIS

**1ER AMS**  
**D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
 Projet de révision alléguée n° 2  
 du Plan local d'urbanisme

Par arrêté de Monsieur le Maire en date du 14 décembre 2024, Monsieur le Maire a autorisé Monsieur le Maire à déposer au service de l'urbanisme de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé - Bélinois, le projet de révision alléguée n° 2 du Plan local d'urbanisme. Ce projet de révision alléguée n° 2 du Plan local d'urbanisme est accessible au public à compter du 15 décembre 2024, à l'adresse suivante : 1, rue de la République, 49100 Bercé. Le projet de révision alléguée n° 2 du Plan local d'urbanisme est accessible au public à compter du 15 décembre 2024, à l'adresse suivante : 1, rue de la République, 49100 Bercé. Le projet de révision alléguée n° 2 du Plan local d'urbanisme est accessible au public à compter du 15 décembre 2024, à l'adresse suivante : 1, rue de la République, 49100 Bercé.

**AVIS ADMINISTRATIF**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ORÉE DE BERCÉ - BÉLINOIS

**1ER AMS**  
**D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
 Projet de révision alléguée n° 2  
 du Plan local d'urbanisme

Par arrêté de Monsieur le Maire en date du 14 décembre 2024, Monsieur le Maire a autorisé Monsieur le Maire à déposer au service de l'urbanisme de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé - Bélinois, le projet de révision alléguée n° 2 du Plan local d'urbanisme. Ce projet de révision alléguée n° 2 du Plan local d'urbanisme est accessible au public à compter du 15 décembre 2024, à l'adresse suivante : 1, rue de la République, 49100 Bercé. Le projet de révision alléguée n° 2 du Plan local d'urbanisme est accessible au public à compter du 15 décembre 2024, à l'adresse suivante : 1, rue de la République, 49100 Bercé. Le projet de révision alléguée n° 2 du Plan local d'urbanisme est accessible au public à compter du 15 décembre 2024, à l'adresse suivante : 1, rue de la République, 49100 Bercé.



L'ORÉE DE BERCE-BELINOIS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Communauté de Communes de l'Orée de Bercé - Belinois

Communes concernées : Écommoy, Laigné-en-Belin, Marigné-Lallé, Moncé-en-Belin, Saint-Biez-en-Belin, Saint-Gervais-en-Belin, Saint-Onen-en-Belin, Teloché

# AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Par arrêté n° 2024-585 en date du mardi 03 décembre 2024, Madame la Présidente de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé - Belinois a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision allégée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

L'enquête publique se déroulera du lundi 13 janvier 2025 à 9h jusqu'au lundi 27 janvier à 2025 inclus à 16h30, soit une durée de 15 jours.

Par une décision en date du 24 octobre 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur Gilles FROSTIN en qualité de commissaire enquêteur.

La procédure de révision allégée n° 2 du PLU a été dispensée d'évaluation environnementale par délibération du Conseil communautaire en date du 17 septembre 2024, prise après avis favorable de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Cette délibération est jointe au dossier d'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique, composé des pièces et éléments requis au titre de la procédure, pourra être consulté durant toute la durée de l'enquête - sur support papier à l'Hôtel communautaire à Écommoy (1 Rue Sainte Anne - 72220 Écommoy) du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h (fermeture le jeudi après-midi) ainsi qu'à la mairie de Teloché aux jours et aux heures habituelles d'ouverture.  
- sous format numérique sur le site de la communauté de communes à l'adresse suivante : [www.cs-berce-belinois.fr](http://www.cs-berce-belinois.fr)

Un accès gratuit au dossier d'enquête est garanti par la mise à disposition d'un poste informatique à l'Hôtel communautaire à Écommoy, aux horaires habituels d'ouverture mentionnés ci-dessus. Toute personne peut également, à sa demande et à ses frais, obtenir communication d'une copie du dossier d'enquête auprès de la communauté de communes à l'Hôtel communautaire par courrier au 1 rue Sainte-Anne - 72220 Écommoy, ou par mail à l'adresse [plu@bbn.belinois.fr](mailto:plu@bbn.belinois.fr)

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux dates et lieux suivants :

jours	date	horaires	lieux
Lundi	13 janvier 2025	De 9h à 11h	Hôtel communautaire à Écommoy
Mardi	21 janvier 2025	De 9h à 12h	Hôtel communautaire à Écommoy
Lundi	27 janvier 2025	De 14h30 à 16h30	Mairie de Teloché

Pendant toute la durée de l'enquête publique, chacun pourra consigner ses observations et propositions et les adresser au commissaire enquêteur :

- par courrier (dépot ou envoi au siège de l'enquête publique fixé à l'Hôtel communautaire 1 rue Sainte-Anne - BP 50019 - 72220 Écommoy) adressé à Monsieur le commissaire enquêteur.
- sur le registre d'enquête publique au format papier prévu à cet effet et disponible à l'Hôtel communautaire d'Écommoy ainsi qu'au sein de la mairie de Teloché
- par mail à l'adresse suivante : [plu@bbn.belinois.fr](mailto:plu@bbn.belinois.fr) en indiquant en objet : « Enquête publique révision allégée n° 2 PLU »

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur à la mairie de Teloché, à l'Hôtel communautaire à Écommoy ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé - Belinois [www.cs-berce-belinois.fr](http://www.cs-berce-belinois.fr) pendant un an à compter de la date de remise de ce rapport.

A l'issue de l'enquête et au vu du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, la révision allégée n° 2 du PLU sera soumise à l'approbation du Conseil communautaire par voie de délibération.

Le présent avis est affiché au siège la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé - Belinois (Hôtel communautaire d'Écommoy), dans l'ensemble des mairies du territoire communautaire, ainsi que sur la parcelle concernée par cette révision allégée n° 2 du PLU (sur le site du Petit Raudin à Teloché).

### 8.3 Affichage des avis d'enquête



Site du Petit Raidit



Mairie d'Ecommoy



Mairie de Marigné-Lallé



Mairie de St Biez en Belin



Mairie de Laigné en Belin



Mairie de Moncé en Belin



Mairie de Saint Gervais en Belin



Mairie de St Ouen en Belin



Mairie de Téloché


#### 8.4 Photos du site



## 8.5 Récépissé du PV de synthèse

**Département de la SARTHE**

**Communauté de Communes  
L'ORÉE DE BERCÉ - BÉLINOIS**

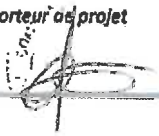


**L'ORÉE DE BERCÉ-BELINOIS**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Projet de  
Révision Allégée N°2 du PLUI**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
préalable à l'approbation du projet  
**13 janvier 2025 – 27 janvier 2025**  
**Procès-verbal de synthèse  
du déroulement de l'enquête**

*Reçu le 04 février 2025*  
*Pour le porteur de projet*



Tribunal administratif de Nantes  
E24000185/72  
Communauté de Communes L'Orée de Bercé - Bélois  
Enquête publique préalable à l'approbation du projet de révision allégée N°2 du PLUI  
Procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête publique

Page 1 sur 9

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-247200447-20250320-20250318DEL02-DE  
en date du 20/03/2025 ; REFERENCE ACTE : 20250318DEL02

*Document annexé à la délibération n°2  
du CC du 18/03/25*

## Département de la SARTHE

# Communauté de Communes L'ORÉE DE BERCÉ - BÉLINOIS



L'ORÉE DE BERCÉ-BÉLINOIS  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

*Le secrétaire de séance*

*M. COENAEKER*

*La Présidente*

*N. DUPONT*



*20 MARS 2025*

## Projet de Révision Allégée N°2 du PLUI

### ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à l'approbation du projet

13 janvier 2025 – 27 janvier 2025

CONCLUSIONS et AVIS

du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## Table des matières

<b>1. PREAMBULE</b> .....	4
<b>2. LE CONTEXTE DU PROJET ET SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES</b> .....	5
2.1 Le territoire concerné par le projet .....	5
2.2 Le contexte et l'objectif du projet .....	5
2.3 Rappel du cadre législatif et réglementaire de la révision allégée .....	8
2.4 Les principales caractéristiques du projet présenté.....	8
2.5 Rappel des principales dispositions du PLUI en vigueur.....	9
<b>3. LA PROCEDURE EN COURS</b> .....	11
<b>4. L'ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE</b> .....	11
4.1 Le déroulement de l'enquête .....	11
4.2 Les enseignements de l'enquête .....	12
4.3 Le dossier soumis à enquête publique .....	13
4.4 Les sujets et problématiques évoquées lors de l'enquête .....	15
4.5 Questions du commissaire enquêteur .....	15
<b>5. CONCLUSIONS</b> .....	16
<b>6. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b> .....	19

## **GLOSSAIRE**

ARS : Agence Régionale de Santé

CDC L'ORÉE de BERCÉ - BÉLINOIS : Communauté de Communes L'ORÉE de BERCÉ - BÉLINOIS

CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

DDT : Direction Départementale des Territoires

ENAF : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

MH : Monuments Historiques

MRAE : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PPA : Personnes Publiques Associées

PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

STECAL : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité

SUP : Servitude d'Utilité Publique

## **PRINCIPALES RESSOURCES CONSULTEES**

Site Légifrance : [Code de l'Urbanisme](#) , [Code de l'Environnement](#)

Site CEREMA : [Outils de l'aménagement](#)

Rapport de présentation, PADD et règlement du PLUI CDC L'ORÉE de BERCÉ - BÉLINOIS en vigueur aux dates de l'enquête publique

Géoportail : [Géoportail \(geoportail.gouv.fr\)](#)

Géoportail de l'Urbanisme : [Accueil - Géoportail de l'Urbanisme \(geoportail-urbanisme.gouv.fr\)](#)

## **1. PREAMBULE**

Le présent document présente les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de révision allégée N°2 du PLUI de la CDC l'Orée de Bercé-Béinois.

Le rapport du commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique fait l'objet d'un document séparé.



reprise et le développement d'une activité de restauration sur le secteur du Petit Raidit à  
Teloché, en continuité de la zone communautaire du même nom.

La carte ci-dessous précise la localisation du secteur de la commune de Téloché  
concerné :



Le tableau de la page suivante présente, quant à lui, la synthèse des évolutions déjà  
approuvées ou en cours à ce jour du PLUI de la CDC l'Orée de Bercé-Bélinois et replace  
le projet de révision allégée N°2 dans cet ensemble.

Evolution du PLUI OBB : modification, révision, révision alléguée,....	Phase actuelle : prescription, concertation, approbation	Date	Objet succinct	Communes concernées
Version initiale du PLUI	Approbation	09 janvier 2020 ( <i>Approbation</i> )	Initial	Toutes communes OBB
Modification n°1	Approbation	18 mai 2021 ( <i>Approbation</i> )	Compléments et modifications du règlement écrit, modification de 3 OAP, modification de documents graphiques	Toutes communes OBB
Modification n°2	Approbation	19 mars 2024 ( <i>Approbation</i> )	Ouverture à l'urbanisation de certains secteurs. Créer ou modifier les périmètres de protection de la diversité commerciale. Créer une disposition dérogatoire encadrée à la règle de hauteur (zones Uz)...	Toutes communes OBB
Révision alléguée n°1	Concertation	24 janvier 2024 ( <i>Prescription</i> )	Permettre de faire évoluer les zonages N et 1AUzc situés en entrée nord de Laigné-Saint-Gervais pour permettre la concrétisation du transtert d'un supermarché	Laigné-Saint-Gervais
Révision alléguée n°2	Enquête publique	24 janvier 2024 ( <i>Prescription</i> )	Permettre de reclasser le STECAL Nr du Petit Raidit au sein de la zone Uz du Petit Raidit dans sa continuité immédiate en vue de permettre le retour et le développement d'une activité de restauration	Teloché
Modification n°3	Prescription	28 novembre 2024 ( <i>Prescription</i> )	Supprimer, modifier ou créer plusieurs emplacements réservés. Protéger un nouvel élément patrimonial bâti. Modifications de zonages urbains. Modifier certains itinéraires de randonnée protégés. Apporter diverses modifications au règlement écrit.	Toutes communes OBB
Révision alléguée n°3	Concertation	04 décembre 2024 ( <i>Prescription</i> )	Permettre de reclasser le domaine de la Gandonnière au sein d'un STECAL At permettant le développement des activités touristiques sur ce site et de prendre en compte, le cas échéant, les enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux présents.	Teloché
Révision alléguée n°4	Concertation	04 décembre 2024 ( <i>Prescription</i> )	Permettre de reclasser le domaine de Posset au sein d'un STECAL At permettant le développement des activités touristiques sur ce site et de prendre en compte, le cas échéant, les enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux présents.	Teloché

## 2.3 Rappel du cadre législatif et réglementaire de la révision allégée

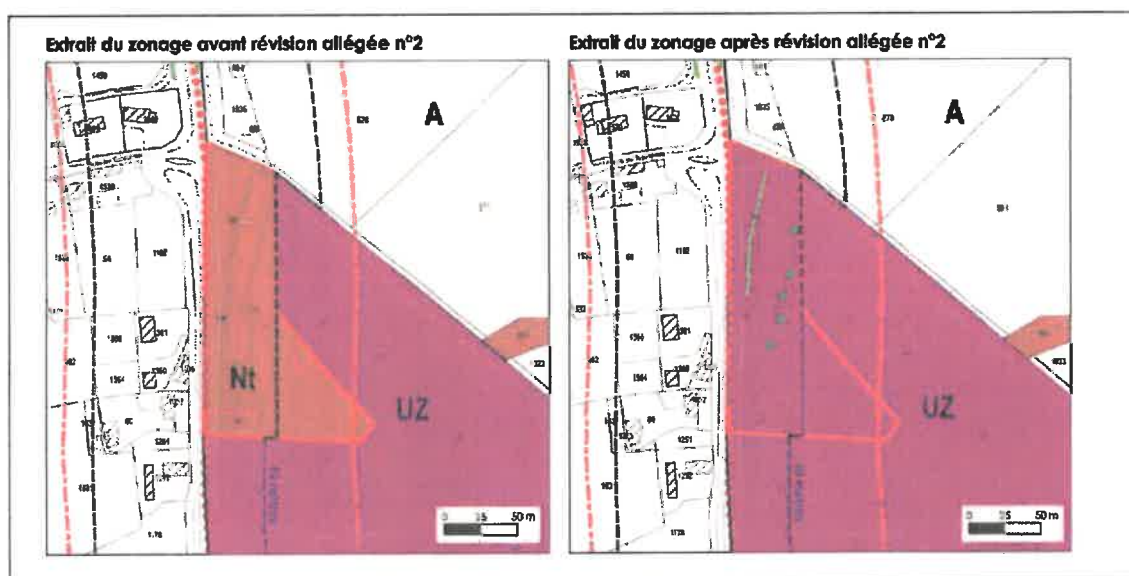
Le **Code l'Urbanisme définit**, en particulier dans ses articles L153-34 à L153-36, les conditions dans lesquelles une révision allégée peut être engagée, ses conditions de publicité et de concertation préalables ainsi que les étapes de la procédure, y compris l'examen conjoint avec les personnes publiques associées et l'enquête publique préalable à son approbation.

En cas de révision allégée d'un PLUI, le **Code de l'Environnement** précise quant à lui :

- dans ses articles L122-13 et R122-17, les procédures d'évaluation environnementale pour les documents d'urbanisme
- dans ses articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à 123-27, les conditions d'organisation et de déroulement de la procédure d'enquête publique associée.

## 2.4 Les principales caractéristiques du projet présenté

Le schéma suivant donne une image précise de la modification du plan de zonage de la commune de Télouché.



**Commentaire du commissaire enquêteur :** Le projet de révision allégée N°2 du PLUI a pour seul objet de permettre de reclasser le STECAL Nt du Petit Raidit au sein de la zone Uz du Petit Raidit dans sa continuité immédiate en vue de permettre le retour et le développement d'une activité de restauration.

## 2.5 Rappel des principales dispositions du PLUI en vigueur

Les orientations et objectifs du PLUI ont été définies par le PADD pour la durée de vie du PLUI.

Sans être opposable aux tiers, le PADD « constitue néanmoins le cadre de cohérence interne des éléments du PLUI ».

Les orientations générales qui ont conduit à l'établissement du PLUI actuellement en vigueur ont trait aux domaines de l'Habitat, des Transports et Déplacements ainsi que des Réseaux d'Énergie. Elles concernent en particulier les aspects des politiques relatives à :

- L'aménagement
- Les équipements
- L'urbanisme
- Le paysage

Le tableau suivant synthétise les orientations définies par le PADD de la CDC l'Orée de Bercé-Bélinois.

Axe défini par le PADD	N°	Orientation correspondante définie par la CDC l'Orée de Bercé-Bélinois
<b>Un projet en faveur d'une redynamisation raisonnée, solidaire et équilibrée du territoire</b>	1	Stratégie permettant à chaque commune de prendre part à hauteur de ses capacités au développement du territoire intercommunal
	2	Maintenir la dynamique de croissance démographique tout en garantissant une répartition équilibrée de l'offre future en logements sur le territoire
	3	Mettre en place une politique économique qui soit à l'écoute des entreprises et de leurs besoins
	4	S'appuyer sur les richesses du territoire pour conforter l'économie agricole, forestière et touristique
	5	Placer la politique des déplacements au coeur du projet intercommunal pour agir en faveur d'une mobilité durable
<b>Projet respectueux du territoire et de ses richesses agronomiques, environnementales, paysagères et patrimoniales</b>	6	Protéger les sols par l'expression d'objectifs ambitieux en terme de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels
	7	Préserver et valoriser le patrimoine
	8	Intégrer la prise ne compte des risques et nuisances dans les politiques aménagement et développement
	9	Ouvrir à l'essor des ENR et à la préservation ressources naturelles
	10	Placer la qualité urbaine et la durabilité au coeur du processus d'aménagement
<b>Un projet au service du territoire et de ses habitants</b>	11	Maintenir un niveau d'équipement optimal et garantir sa capacité d'adaptation aux évolutions démographiques
	12	Diversifier l'offre de logements pour fluidifier parcours résidentiel
	13	Favoriser nouvelles technologies et tendre vers un réseau THD ensemble du territoire
	14	Développer offre de loisirs qualitative et variée

L'ensemble de ces choix d'orientation a été traduit dans le rapport de présentation du PLUI ainsi que dans les règlements écrit et graphique du PLUI.

A été ainsi définie en particulier une liste des STECAL pour chaque commune de l'intercommunalité.

Un STECAL est un Secteur de Taille et de Capacité Limitée. Les STECAL sont des zones délimitées par le règlement à titre exceptionnel en zone naturelle, agricole ou forestière dans lesquelles peuvent être autorisées des constructions.

Deux STECAL ont été initialement définis sur la commune de Téléché en secteurs Nt :

- **L'Etang des Chères :**
  - **Objet** : il comprend l'activité de restauration et d'hébergement en lien avec l'activité de pêche de l'Etang des Chères.
  - Surface : 1 ha
- **Le Petit Raidit :**
  - **Objet** : transformation d'un ancien restaurant en gîte de groupe comprenant une salle de réception et des couchages
  - Surface : 1.3 ha

**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**



### **3. LA PROCEDURE EN COURS**

Le conseil communautaire de la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois a prescrit, par délibération du 30 janvier 2024, la révision allégée N°2 du PLUI communautaire.

Après une phase de concertation et la réception de l'avis tacite de la MRAe la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois a arrêté le projet de révision allégée N°2 du PLUI communautaire.

Dans le cadre de l'établissement du projet de révision allégée N°2 de son PLUI, la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois a saisi la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) par courrier du 19 mars 2024 reçu le 25 mars 2024.

Par courrier du 28 mai 2024, la MRAe confirmait avoir un avis favorable (PDL-2024-7739) sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de Révision Allégée N°2 du PLUI. Conformément à cet avis, celui-ci a été joint au dossier soumis à enquête publique.

Après avoir recueilli l'avis des Personnes Publiques Associées, et conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement, Mme la présidente de la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois a prescrit la tenue d'une enquête publique préalable à l'approbation du projet.

**Commentaire du commissaire enquêteur :** la durée de l'enquête publique a été réduite à quinze jours car une enquête publique préalable à une révision allégée d'un PLUI peut être abaissée à 15 jours, selon les dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme, si le dossier n'est pas soumis à une évaluation environnementale, ce qui est le cas du projet de révision allégée N°2 du PLUI (cf avis MRAE).

### **4. L'ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE**

#### **4.1 Le déroulement de l'enquête**

Consécutivement à la demande de la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois, monsieur le président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné dans sa décision N°E24000185/72 en date du 24 octobre 2024, M. Gilles FROSTIN en tant que commissaire enquêteur chargé de la conduite de l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de « Révision Allégée N°2 du PLUI de la Communauté de Communes L'Orée de Bercé-Bélinois ».

Madame la Présidente de la Communauté de Communes L'Orée de Bercé-Bélinois a pris un arrêté d'ouverture d'enquête publique N° 2024-585 en date du 03 décembre 2024 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la Révision Allégée N°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes L'Orée de Bercé-Bélinois.

Conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire de prescription de l'enquête publique, la publicité préalable réglementaire a été effectuée au travers:

- de deux publications dans la presse (quotidiens Ouest-France et Le Maine Libre) en dates des vendredi 20 décembre 2024 et mercredi 15 janvier 2025 ,
- par la mise en place d'affiches d'avis d'enquête publique dans chacune des mairies de l'intercommunalité ainsi que sur le site du Petit Raidit,

Cette publicité préalable réglementaire a été complétée par la parution de l'avis d'enquête sur le site internet de la CDC L'Orée de Bercé Béloinois et sur celui de certaines mairies de l'intercommunalité.

J'ai pu contrôler à plusieurs reprises l'ensemble de ces dispositions d'affichage et de publicité préalable.

J'ai procédé au paraphe préalable de l'ensemble des pièces du dossier soumis à enquête publique.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique :

- sous format papier en l'hôtel communautaire et en mairie de Téléché aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public,
- en ligne sur le site internet de la CDC L'Orée de Bercé Béloinois.

Un registre destiné à recueillir les observations du public a été ouvert au siège de l'enquête (Hôtel Communautaire - 1 Rue Sainte Anne- 72220 ECOMMOY) ainsi qu'en mairie de Téléché (15 rue du 8 Mai – 72220 TELOCHE) et j'ai procédé à leur clôture le lundi 27 janvier 2025 après la fin de l'enquête.

Les observations du public pouvaient également être déposées :

- par courrier adressé ou déposé au siège de l'enquête et en mairie de Téléché
- par mail à l'adresse suivante : [pluiobb@belinois.fr](mailto:pluiobb@belinois.fr)

En complément de ces dispositions, j'ai assuré des permanences aux dates suivantes :

N°	Permanences	Dates	Horaires
1	Hôtel Communautaire -Ecommoy	13/01/2025	9h00-11h00
2	Hôtel Communautaire -Ecommoy	21/01/2025	9h00-12h00
3	Mairie de Téléché	27/01/2025	14h30-16h30

**Conclusion du commissaire enquêteur :** vis-à-vis de son déroulement, je considère que l'enquête publique :

- s'est déroulée de manière conforme aux dispositions législatives et réglementaires
- a permis une bonne information du public par rapport au projet présenté
- a permis à celui-ci de déposer ses observations éventuelles

## 4.2 Les enseignements de l'enquête

### 4.2.1 Participation du public

Aucune demande de précisions ni déposition de la part du public pendant la durée de l'enquête.

### 4.2.2 Thématiques abordées

En l'absence d'observation, le commissaire enquêteur n'a pas eu à effectuer d'analyse des observations. Aucune thématique n'a, en conséquence, été abordée.

J'ai demandé dans le cadre du PV de synthèse quelques précisions à la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois.

**Commentaire du commissaire enquêteur :** l'enquête publique n'a donné lieu à aucune déposition ou demande de précision.

### 4.3 Le dossier soumis à enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique comprenait trois parties :

- Le dossier administratif
- L'évaluation environnementale
- Le projet de révision allégée N°2 du PLUI
- Les avis des PPA

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le dossier préparé par la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois, pour la mise à disposition du public était particulièrement bien structuré et complet.

#### 4.3.1 Le dossier administratif

Le dossier administratif retrace la procédure suivie par la CDC L'Orée de Bercé Bélinois dans le cadre de la Révision Allégée N°2 du PLUI, procédure administrative réglementaire dont l'enquête publique fait partie intégrante.

Ce dossier comprend les pièces suivantes :

- Délibération 20240130-5 du conseil communautaire du 30 janvier 2024 prescrivant la révision allégée N°2 du PLUI
- Délibération 20240917-11 du conseil communautaire du 19 septembre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision N°2 du PLUI
- Arrêté 2024-585 de Mme Nathalie Dupont, présidente de la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois en date du 03 décembre 2024 prescrivant l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de Révision Allégée N°2 du PLUI
- Affiche d'avis d'enquête publique
- Attestation de parution du 20 décembre 2024
- Extraits des quotidiens Le Maine Libre et Ouest-France du mercredi 20 décembre 2024 et du vendredi 15 janvier 2025
- Note relative aux textes régissant l'enquête publique

### 4.3.2 L'évaluation environnementale

Cette partie du dossier comprend les éléments suivants :

- Auto-évaluation initiale des incidences du projet

**Commentaire du commissaire enquêteur :** cette auto-évaluation souligne l'absence d'incidences notables sur les milieux naturels et la biodiversité, la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, les zones humides, l'eau potable, la gestion des eaux pluviales, l'assainissement, le paysage et le patrimoine bâti, les déchets, les risques et nuisances, l'air, l'énergie et le climat, les zones Natura 2000 présentes sur le territoire et sa périphérie

- Formulaire de saisine de la MRAe du 19 mars 2024.
- Délibération 20240917-10 du conseil communautaire en date du 17 septembre actant la poursuite de la procédure sans évaluation environnementale. en l'absence d'incidences notables.
- Avis tacite de la MRAe du 28 mai 2024

### 4.3.3 Le projet de révision allégée N°2 du PLUI

Cette partie du dossier d'enquête publique comprend le projet de révision allégée N°2 du PLUI lui-même.

Elle est constituée des documents suivants, documents qui seront modifiés et intégrés au PLUI en vigueur à l'occasion de cette révision :

- La notice de présentation du projet de révision allégée N°2
- La notice de présentation non technique du projet

**Commentaire du commissaire enquêteur :** les dispositions du règlement écrit du PLUI actuellement en vigueur n'autorisent effectivement pas l'activité de restauration en zone Nt et l'autorisent en zone Uz

- Les annexes du projet de révision N°2 du PLUI :
  - La carte de localisation du STECAL du Petit Raidit
  - Le plan de zonage de l'ensemble de la commune de Téléché
  - L'extrait du plan de zonage relatif au secteur du Petit Raidit

### 4.3.4 Les avis des Personnes Publiques Associées

Dans le cadre de la procédure de révision allégée, la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) doit permettre aux PPA d'émettre leurs observations et remarques sur le projet de révision allégée du PLUI.

Dans ce cadre, la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées s'est tenue le 26 novembre 2024. Dans la convocation à cette réunion, les PPA disposaient d'un lien leur permettant de prendre connaissance du dossier préalablement à la réunion.

Cette dernière partie du dossier comprend :

- Le PV de la réunion d'examen conjoint avec les PPA représentées à la réunion : avis favorable de l'ensemble des PPA présentes
- Les avis écrits des PPA excusées :
  - Avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Sarthe
  - Avis favorable de la Chambre des Métiers de la Sarthe
  - Avis favorable du Pays du Mans

**Conclusion du commissaire enquêteur :** de par sa structure et sa complétude le dossier mis à la disposition du public permettait à celui-ci d'avoir :

- une information précise relative au projet de révision allégée du PLUI de la CDC l'Orée de Bercé-Bélinois, tant du point de vue urbanistique qu'environnemental,
- une perception claire du cadre de la procédure en cours et du déroulement effectif de celle-ci.

#### 4.4 Les sujets et problématiques évoquées lors de l'enquête

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

- je n'ai enregistré aucune déposition lors de l'enquête,
- j'ai sollicité deux compléments d'information auprès de la CDC l'Orée de Bercé Bélinois.

#### 4.5 Questions du commissaire enquêteur

Aux questions posées par le commissaire enquêteur lors de la remise du PV de synthèse du déroulement de l'enquête, les réponses de la CDC l'Orée de Bercé-Bélinois ont été les suivantes :

- Grandes dates possibles pour la mise en œuvre du projet :
  - Dans quel délai la Communauté de Communes l'Orée de Bercé-Bélinois envisage-t-elle de proposer à l'approbation la modification allégée N°2 du PLUI ? « *La révision allégée n°2 pourrait être approuvée lors du conseil communautaire le 18 mars 2025.* »
  - A la suite de l'approbation de la révision allégée du PLUI, la CDC l'Orée de Bercé-Bélinois connaît-elle le calendrier prévisionnel de mise en œuvre de la reprise de l'activité de restauration ? « *Les travaux débuteront en 2025 après que les autorisations nécessaires soient déposées et validées. L'ouverture est prévue pour 2026.* »
- Précisions sur le projet d'aménagement et la sobriété foncière :
  - La CDC l'Orée de Bercé-Bélinois a-t-elle connaissance du projet d'aménagement qui accompagnera la reprise de l'activité de restauration ? « *Il s'agira dans une première phase de travaux de démolir la partie « habitation » existante pour ensuite créer une extension qui permettra d'augmenter la capacité d'accueil du restaurant.* »
  - La surface de la zone reclassée dans le cadre de la révision allégée N°2 du PLUI représente 0.009% de la surface de l'intercommunalité (surface du STECAL = 1.28 ha). Le porteur du projet de reprise de l'activité de restauration aura-t-il un cadre à respecter en terme d'artificialisation et d'imperméabilisation des parcelles concernées ? « *Une partie de la parcelle est d'ores et déjà artificialisée. Par ailleurs,*

*l'application de la marge de recul en bordure de la RD338 limite les possibilités de construire. » « Le secteur ayant vocation à être intégré dans la zone UZ, le règlement*

**Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de ces réponses.**

*de cette zone dédiée aux activités économiques s'applique. Il ne prévoit pas de dispositions spécifiques limitant l'artificialisation et l'imperméabilisation de la parcelle. »*

## **5. CONCLUSIONS**

- **En ce qui concerne l'objet de l'enquête publique :**

La présente enquête publique est préalable à l'approbation du projet de révision allégée du PLUI de la CDC l'Orée de Bercé-Bélinois, dont le seul objet est de de reclasser un STECAL situé en zone Nt dans la zone Uz limitrophe et qui est destinée à favoriser la reprise et le développement d'une activité de restauration sur le secteur du Petit Raidit à Teloché, en continuité de la zone communautaire du même nom.

- **En ce qui concerne la concertation préalable, la procédure d'établissement du projet de révision allégée, la consultation de la MRAe et des PPA :**

La procédure de concertation préalable a été définie par la délibération du 30 janvier 2024; La saisine de la MRAe a été réalisée le 19 mars 2024 et celle-ci a, dans son avis tacite du 28 mai 2024, dispensé le projet de révision allégée N°2 du PLUI de la CDC l'Orée de Bercé Bélinois d'évaluation environnementale,

La CDC l'Orée de Bercé Bélinois a acté cet avis et arrêté son projet de révision allégée N°2 du PLUI par délibération du 17 septembre 2024,

La CDC l'Orée de Bercé- Bélinois a tenu une réunion d'examen conjoint avec les PPA, PPA qui ont toutes donné un avis favorable au projet présenté,

La CDC a prescrit et organisé une enquête publique, préalable à l'approbation du projet, sur une durée de 15 jours consécutifs du lundi 13 janvier au lundi 27 janvier 2025,

- **En ce qui concerne la prise en compte, par le projet des aspects environnementaux, économiques et sociaux**

Sans que l'ordre des sujets abordés constitue un ordre de priorité des enjeux, voici mon analyse des éléments favorables ou défavorables au projet :

<b>Eléments favorables au projet</b>	<b>Eléments défavorables au projet ou point d'attention</b>
<b>Compatibilité avec les documents de planification</b>	
<b>Le projet de révision allégée N° 2 du PLUI de la CDC l'Orée de Bercé-Bélinois est compatible avec les orientations du PADD</b>	

Éléments favorables au projet	Éléments défavorables au projet ou point d'attention
Le projet de révision allégée N° 2 du PLUI de la CDC l'Orée de Bercé-Béinois est compatible avec les documents de planification d'ordre supérieur	
<b><i>Lutte contre l'artificialisation des sols</i></b>	
Le projet présenté ne comporte pas d'ouverture à l'urbanisation et à l'artificialisation de nouvelles zones (habitat, activité économique, équipements)	
Une partie des deux parcelles concernées par le STECAL du Petit Raidit est déjà imperméabilisée et artificialisée en raison de l'activité menée précédemment sur les parcelles.	Même si la surface du STECAL du Petit Raidit ne représente qu'une très faible partie du territoire communautaire, l'aménagement nécessaire à la reprise d'une activité de restauration nécessitera une attention particulière quant à la maîtrise de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des parcelles concernées.
<b><i>Economique et social</i></b>	
Reprise et (ou) maintien d'une activité économique ayant déjà existé	
La proximité de la zone d'activité du Petit Raidit, comme celle de l'Etang de Chères d'ailleurs, ne pourra être qu'un facteur favorisant l'activité de restauration.	
<b><i>Sécurité et salubrité publique</i></b>	
<b><i>Prévention des risques</i></b>	
Aucun impact sur la prévention des risques n'est à attendre du projet présenté.	
<b><i>Environnement</i></b>	
Les modifications proposées par le projet de révision allégée N°2 du PLUI n'auront pas d'incidence notable sur l'environnement	
La proximité immédiate des ouvrages de traitement des eaux pluviales de la zone d'activité du Petit Raidit devrait favoriser l'absence d'impact du projet de révision allégée N°2 du PLUI, en cas de possibilité de raccordement des aménagements sur ces ouvrages.	
<b><i>Interaction entre ces facteurs</i></b>	

Éléments favorables au projet	Éléments défavorables au projet ou point d'attention
Aucune interaction n'est attendue entre ces facteurs	

**Recommandation du commissaire enquêteur :** Même si la surface du STECAL du Petit Raidit ne représente qu'une très faible partie du territoire communautaire, l'aménagement nécessaire à la reprise d'une activité de restauration nécessitera une attention particulière quant à la maîtrise de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des parcelles concernées. Cette maîtrise devrait pouvoir favoriser un éventuel raccordement sur les ouvrages de traitement des eaux pluviales existant sur la zone du Petit Raidit.

- **En ce qui concerne la compatibilité avec les documents opposables :**

Le projet présenté apparaît compatible avec les documents de planification en vigueur :

- SDAGE Loire Bretagne et SAGE Sarthe aval
- SRADDET Pays de Loire
- PCAET et SCOT Pays du Mans
- PLUI communautaire

- **En ce qui concerne le déroulement de l'enquête publique, l'information préalable et la participation du public**

L'enquête publique a été prescrite par un arrêté du 03 décembre 2024 (joint en annexe du rapport du commissaire enquêteur), arrêté qui a fait l'objet d'échanges préalables entre le commissaire enquêteur et les services de la CDC l'Orée de Bercé-Bélinois.

Elle s'est déroulée dans de bonnes conditions dans le respect des dispositions de cet arrêté et plus généralement des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'information du public a été satisfaisante au travers de la publicité préalable (par voie d'affichage que j'ai pu contrôler, de la parution des annonces légales dans la presse, de l'insertion d'actualités sur le site de la CDC l'Orée de Bercé-Bélinois, ainsi que par la mise à disposition du dossier soumis à enquête sous format papier en l'hôtel communautaire à Ecommoy ainsi qu'en mairie de Téléché.

Bien qu'aucune déposition n'ait été enregistrée, le public a pu déposer ses observations et remarques.

- **En ce qui concerne le dossier soumis à enquête**

Le dossier soumis à enquête publique, très complet et d'une lecture aisée, a permis une bonne information du public vis-à-vis du projet proposé et une bonne compréhension du projet

- **En ce qui concerne les questions du commissaire enquêteur**

Les questions du commissaire enquêteur ont été transmises au porteur de projet qui a produit ses observations dans le délai imparti suite à la remise du PV de synthèse.

## **6. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

A la suite de la décision de Monsieur le président du Tribunal Administratif de Nantes (E24000185/72 en date du 24 octobre 2024) me désignant en tant que commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de révision allégée N°2 du PLUI de la CDC l'Orée de Bercé-Bélinois, A la suite de l'arrêté 2024-585 du 03 décembre 2024, prescrivant l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique préalable,

Après examen du dossier soumis à enquête publique,

Après avoir constaté l'absence de déposition du public pendant la phase d'enquête publique,

Après l'analyse des éléments produits par la CDC l'Orée de Bercé-Bélinois suite aux questions du commissaire enquêteur, dans son mémoire en réponse,

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur,

Considérant que l'information du public a été satisfaisante et que le public a pu déposer ces observations, remarques et propositions,

**Je donne un AVIS FAVORABLE**

**au projet de révision allégée N°2 du PLUI de la Communauté de Communes l'Orée de Bercé-Bélinois**

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Le 25 février 2025



Le commissaire enquêteur

**Gilles FROSTIN**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-247200447-20250320-20250318DEL02-DE  
en date du 20/03/2025 ; REFERENCE ACTE : 20250318DEL02

Document annexé à la Délibération n°2  
du CC du 18/03/25

## Département de la SARTHE

# Communauté de Communes L'ORÉE DE BERCÉ - BÉLINOIS

Le Secrétaire de séance  
D. COUETMAEKER



L'ORÉE DE BERCÉ-BÉLINOIS  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



20 MARS 2025

## Projet de Révision Allégée N°2 du PLUI

### ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à l'approbation du projet

13 janvier 2025 – 27 janvier 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR

## Table des matières

1.	Préambule .....	4
2.	Objet de l'enquête .....	4
2.1	Autorité organisatrice et porteuse du projet.....	4
2.2	Cadre législatif et réglementaire de la révision allégée d'un PLUI.....	4
2.3	Cadre législatif et réglementaire de l'enquête publique .....	4
3.	Le projet présenté .....	5
3.1	Contexte du projet présenté .....	5
3.2	Elaboration et évolutions du PLUI de la CDC OREE DE BERCÉ-BÉLINOIS .....	5
3.3	La procédure en cours .....	7
3.4	Le projet de révision allégée N°2 du PLUI.....	7
4.	Décisions susceptibles d'être prises à la suite de la procédure .....	7
5.	Le dossier soumis à enquête .....	8
5.1	Le dossier administratif.....	8
5.2	L'évaluation environnementale .....	8
5.3	Le projet de révision allégée N°2 du PLUI.....	9
5.4	Les avis des Personnes Publiques Associées .....	9
6.	Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	10
6.1	Désignation du commissaire enquêteur.....	10
6.2	Arrêté d'ouverture d'enquête publique .....	10
6.3	Publicité préalable à l'enquête .....	10
6.4	Permanences du commissaire enquêteur .....	11
6.5	Réunions préalables et en cours d'enquête.....	11
6.6	Visite des lieux.....	12
7	Les observations du public .....	12
a)	Participation du public .....	12
b)	Les principaux thèmes abordés.....	12
c)	Analyse des observations.....	12
d)	Procès-verbal de synthèse .....	12
e)	Mémoire en réponse du porteur de projet .....	13
8	Annexes au rapport .....	14
8.1	Arrêté de prescription de l'enquête publique.....	14
8.2	Parutions dans la presse de l'avis d'enquête .....	17
8.3	Affichage des avis d'enquête .....	19

8.4	Photos du site .....	20
8.5	Récépissé du PV de synthèse .....	21

## **GLOSSAIRE**

**ARS** : Agence Régionale de Santé

**CDC L'ORÉE de BERCÉ - BÉLINOIS** : Communauté de Communes L'ORÉE de BERCÉ - BÉLINOIS

**CDPENAF** : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

**DDT** : Direction Départementale des Territoires

**ENAF** : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

**EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

**ICPE** : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

**MH** : Monuments Historiques

**MRAE** : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

**OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**PCAET** : Plan Climat Air Energie Territorial

**PLUI** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**PPA** : Personnes Publiques Associées

**PPRI** : Plan de Prévention du Risque Inondation

**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territorial

**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

**STECAL** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité

**SUP** : Servitude d'Utilité Publique

## **PRINCIPALES RESSOURCES CONSULTEES**

Site Légifrance : [Code de l'Urbanisme](#) , [Code de l'Environnement](#)

Site CEREMA : [Outils de l'aménagement](#)

Rapport de présentation, PADD et règlement du PLUI CDC L'ORÉE de BERCÉ - BÉLINOIS en vigueur aux dates de l'enquête publique

Géoportail : [Géoportail \(geoportail.gouv.fr\)](#)

Géoportail de l'Urbanisme : [Accueil - Géoportail de l'Urbanisme \(geoportail-urbanisme.gouv.fr\)](#)

## 1. Préambule

Le présent document constitue le rapport du commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de révision allégée N°2 du PLUI de la CDC l'Orée de Bercé-Bélinois.

Il abordera successivement :

- les généralités relatives à cette enquête publique : autorité organisatrice et porteuse du projet, contexte et objectifs de l'enquête, décisions susceptibles d'en découler,
- le contenu du dossier soumis à enquête publique,
- le déroulement de l'enquête publique,
- les observations du public,
- le mémoire en réponse de l'autorité organisatrice et porteuse du projet

Les conclusions motivées du commissaire enquêteur relatives à cette enquête publique préalable à l'approbation du projet de révision font l'objet d'un document séparé.

## 2. Objet de l'enquête

### 2.1 Autorité organisatrice et porteuse du projet

L'autorité organisatrice, porteuse du projet soumis à enquête publique est la Communauté de Communes l'Orée de Bercé-Bélinois dont le siège est situé en l'Hôtel Communautaire - 1 Rue Sainte Anne -72220 Ecommoy.

Elle est représentée, suite à la délibération du conseil communautaire 20241210-06 du 10 décembre 2024, par sa présidente, Madame Nathalie DUPONT.

### 2.2 Cadre législatif et réglementaire de la révision allégée d'un PLUI

Le Code de l'Urbanisme définit, en particulier dans ses articles L153-34 à L153-36, les conditions dans lesquelles une révision allégée peut être engagée, ses conditions de publicité et de concertation préalables ainsi que les étapes de la procédure, y compris l'examen conjoint avec les personnes publiques associées et l'enquête publique préalable à son approbation.

### 2.3 Cadre législatif et réglementaire de l'enquête publique

En cas de révision allégée d'un PLUI, le Code de l'Environnement précise quant à lui :

- dans ses articles L122-13 et R122-17, les procédures d'évaluation environnementale pour les documents d'urbanisme
- dans ses articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à 123-27, les conditions d'organisation et de déroulement de la procédure d'enquête publique associée.

### 3. Le projet présenté

#### 3.1 Contexte du projet présenté

« Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui construit un projet d'aménagement à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes (PLUi). Un décret, entré en vigueur le 1er janvier 2016, modernise le PLU. Son objectif : passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet. » ([site du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires](#)).

Le PLUI de la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois se compose des éléments suivants :

1. Le rapport de présentation
2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
3. Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
4. Les documents graphiques (plans de zonage)
5. Le règlement écrit
6. Les annexes

Le PLUI régit les dispositions applicables en terme d'urbanisme sur l'ensemble du territoire de la CDC.

Le PLUI est consultable en l'Hôtel Communautaire à Ecommoy ainsi que dans chacune des mairies de la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois et sous format numérique sur le site [Géoportail de l'Urbanisme Communauté de Communes L'Orée de Bercé-Bélinois](#).

#### 3.2 Elaboration et évolutions du PLUI de la CDC OREE DE BERCÉ-BÉLINOIS

Le PLUI de la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 09 janvier 2020.

Le tableau de la page suivante présente les évolutions de ce document déjà approuvée et prescrites, en cours de concertation ou d'approbation.

Evolution du PLUI OBB : modification, révision, révision allégée,....	Phase actuelle : prescription, concertation, approbation	Date	Objet succinct	Communes concernées
Version Initiale du PLUI	Approbation	09 janvier 2020 (Approbation)	Initial	Toutes communes OBB
Modification n°1	Approbation	18 mai 2021 (Approbation)	Compléments et modifications du règlement écrit, modification de 3 OAP, modification de documents graphiques	Toutes communes OBB
Modification n°2	Approbation	19 mars 2024 (Approbation)	Ouverture à l'urbanisation de certains secteurs. Créer ou modifier les périmètres de protection de la diversité commerciale. Créer une disposition dérogatoire encadrée à la règle de hauteur (zones Uz)...	Toutes communes OBB
Révision allégée n°1	Concertation	24 janvier 2024 (Prescription)	Permettre de faire évoluer les zonages N et 1AUzc situés en entrée nord de Laigné-Saint-Gervais pour permettre la concrétisation du transfert d'un supermarché	Laigné-Saint-Gervais
Révision allégée n°2	Enquête publique	24 janvier 2024 (Prescription)	Permettre de reclasser le STECAL Nt du Petit Raidit au sein de la zone Uz du Petit Raidit dans sa continuité immédiate en vue de permettre le retour et le développement d'une activité de restauration	Teloché
Modification n°3	Prescription	28 novembre 2024 (Prescription)	Supprimer, modifier ou créer plusieurs emplacements réservés. Protéger un nouvel élément patrimonial bâti. Modifications de zonages urbains. Modifier certains itinéraires de randonnée protégés. Apporter diverses modifications au règlement écrit.	Toutes communes OBB
Révision allégée n°3	Concertation	04 décembre 2024 (Prescription)	Permettre de reclasser le domaine de la Gandonnière au sein d'un STECAL At permettant le développement des activités touristiques sur ce site et de prendre en compte, le cas échéant, les enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux présents.	Teloché
Révision allégée n°4	Concertation	04 décembre 2024 (Prescription)	Permettre de reclasser le domaine de Posset au sein d'un STECAL At permettant le développement des activités touristiques sur ce site et de prendre en compte, le cas échéant, les enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux présents.	Teloché

### 3.3 La procédure en cours

La présente enquête publique est relative à la révision allégée N°2 du PLUI.

### 3.4 Le projet de révision allégée N°2 du PLUI

Le projet de modification consiste en le reclassement du STECAL Nt du Petit Raidit au sein de la zone Uz du Petit Raidit dans sa continuité immédiate en vue de permettre le retour et le développement d'une activité de restauration.

## 4. Décisions susceptibles d'être prises à la suite de la procédure

En application des dispositions de l'article 123-1 du Code de l'Environnement : « ....Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

L'article 153-43 du Code de l'Urbanisme dispose que : « A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Après la phase d'enquête publique, la CDC L'Orée de Bercé-Béinois pourra donc apporter, en fonction des résultats de l'enquête publique, une éventuelle modification du projet proposé et procéder à son approbation par délibération du conseil communautaire.

La seule pièce modifiée du PLUI actuellement en vigueur sera le règlement graphique (plans de zonage)

En application des dispositions de l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme : « Par dérogation à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, le plan local d'urbanisme et la délibération qui l'approuve sont publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du présent code. »

L'article 153-48 dispose que « L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

Le PLUI obtiendra alors, seulement, son caractère exécutoire.

## 5. Le dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à enquête publique préalable à l'approbation du projet de révision allégée N°2 du PLUI comprend les éléments suivants :

### 5.1 Le dossier administratif

Le dossier administratif retrace la procédure suivie par la CDC L'Orée de Bercé Béloinois dans le cadre de la Révision Allégée N°2 du PLUI, procédure administrative réglementaire dont l'enquête publique fait partie intégrante.

Ce dossier comprend les pièces suivantes :

- Délibération 20240130-5 du conseil communautaire du 30 janvier 2024 prescrivant la révision allégée N°2 du PLUI
- Délibération 20240917-11 du conseil communautaire du 19 septembre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision N°2 du PLUI
- Arrêté 2024-585 de Mme Nathalie Dupont, présidente de la CDC L'Orée de Bercé-Béloinois en date du 03 décembre 2024 prescrivant l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de Révision Allégée N°2 du PLUI
- Affiche d'avis d'enquête publique
- Attestation de parution du 20 décembre 2024
- Extraits des quotidiens Le Maine Libre et Ouest-France du mercredi 20 décembre 2024 et du vendredi 15 janvier 2025
- Note relative aux textes régissant l'enquête publique

### 5.2 L'évaluation environnementale

Dans le cadre de l'établissement du projet de révision allégée N°2 de son PLUI, la CDC L'Orée de Bercé-Béloinois a saisi la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) par courrier du 19 mars 2024 reçu le 25 mars 2024.

Par courrier du 28 mai 2024, la MRAe confirmait avoir un avis favorable (PDL-2024-7739) sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de Révision Allégée N°2 du PLUI. Conformément à cet avis, celui-ci a été joint au dossier soumis à enquête publique.

Cette partie du dossier comprend les éléments suivants :

- Délibération 20240917-10 du conseil communautaire en date du 17 septembre actant la poursuite de la procédure sans évaluation environnementale
- Avis tacite de la MRAe du 28 mai 2024
- Auto-évaluation initiale des incidences du projet
- Formulaire de saisine de la MRAe du 19 mars 2024.

### 5.3 Le projet de révision allégée N°2 du PLUI

Cette partie du dossier d'enquête publique comprend le projet de révision allégée N°2 du PLUI lui-même.

Elle est constituée des documents suivants, documents qui seront modifiés et intégrés au PLUI en vigueur à l'occasion de cette révision :

- La notice de présentation du projet de révision allégée N°2
- La notice de présentation non technique du projet
- Les annexes du projet de révision N°2 du PLUI :
  - La carte de localisation du STECAL du Petit Raidit
  - Le plan de zonage de l'ensemble de la commune de Téloché
  - L'extrait du plan de zonage relatif au secteur du Petit Raidit

### 5.4 Les avis des Personnes Publiques Associées

Dans le cadre de la procédure de révision allégée, la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) doit permettre aux PPA d'émettre leurs observations et remarques sur le projet de révision allégée du PLUI.

Dans ce cadre, la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées s'est tenue le 26 novembre 2024. Dans la convocation à cette réunion, les PPA disposaient d'un lien leur permettant de prendre connaissance du dossier préalablement à la réunion.

Cette dernière partie du dossier comprend :

- Le PV de la réunion d'examen conjoint avec les PPA représentées à la réunion : avis favorable de l'ensemble des PPA présentes
- Les avis écrits des PPA excusées :
  - Avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Sarthe
  - Avis favorable de la Chambre des Métiers de la Sarthe
  - Avis favorable du Pays du Mans

## 6. Organisation et déroulement de l'enquête publique

### 6.1 Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande de la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois en date du 18 octobre 2024, monsieur le président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné dans sa décision N°E24000185/72 en date du 24 octobre 2024, M. Gilles FROSTIN en tant que commissaire enquêteur chargé de la conduite de l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de « Révision Allégée N°2 du PLUI de la Communauté de Communes L'Orée de Bercé-Bélinois ».

### 6.2 Arrêté d'ouverture d'enquête publique

Madame la Présidente de la Communauté de Communes L'Orée de Bercé-Bélinois a pris un arrêté d'ouverture d'enquête publique N° 2024-585 en date du 03 décembre 2024 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la Révision Allégée N°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes L'Orée de Bercé-Bélinois. (copie de cet arrêté joint en annexe N°1 au présent rapport).

Cet arrêté a précisé :

- L'objet ainsi que les dates de l'enquête : ouverture, durée et clôture
- Le lieu du siège de l'enquête
- Les conditions de publicité
- Les conditions d'accès au dossier
- Les dates et heures des permanences du commissaire-enquêteur,
- Les modalités du recueil des observations du public
- Les modalités de remise du rapport et des conclusions du commissaire -enquêteur, ainsi que celles de leur consultation par le public
- Les décisions susceptibles d'être prises au terme de l'enquête publique

### 6.3 Publicité préalable à l'enquête

La publicité préalable à l'enquête publique, conformément à l'arrêté du 03 décembre 2024, s'est déroulée sur la période s'étalant du 18 décembre 2024 à la fin de l'enquête, le 27 janvier 2025 :

- Affichage dans chacune de mairies de la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois de l'avis d'enquête publique
- Parutions dans la presse quotidienne régionale (Le Maine Libre et Ouest France édition SARTHE) les vendredi 20 décembre 2024 et mercredi 15 janvier 2025 (copie de l'avis et des parutions en annexe 2 au présent rapport)
- Mise en place d'avis d'enquête publique sur un panneau bois sur le site du Petit Raidit
- Insertion de l'avis d'enquête publique sur le site de la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois ; le site de la mairie de Téloché annonçant l'enquête publique ainsi que les concertations en cours sur les autres évolutions projetées du PLUI.

## 6.4 Permanences du commissaire enquêteur

Trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur.

N°	Permanences	Dates	Horaires
1	Hôtel Communautaire -Ecommoy	13/01/2025	9h00-11h00
2	Hôtel Communautaire -Ecommoy	21/01/2025	9h00-12h00
3	Mairie de Téléché	27/01/2025	14h30-16h30

## 6.5 Réunions préalables et en cours d'enquête

Préalablement à la phase de consultation du public, une rencontre avec Mme Anne-Cécile HELBERT , responsable du Pôle aménagement de l'espace et développement local (Service aménagement de l'espace – Urbanisme) et M Victorio GORON, chargé de mission Aménagement et Développement Durable, a permis, en fonction de l'évolution envisagée du projet de la modification du PLUI de la CDC Orée de Bercé-Bélinois et des dispositions de la réglementation relative à l'enquête publique :

- De présenter les caractéristiques du projet de révision allégée N°2 du PLUI,
- De définir et parcourir le dossier soumis à enquête,
- De préciser :
  - le contenu de l'arrêté prescrivant l'enquête publique,
  - le calendrier de l'enquête publique, en particulier sa durée de **15 jours consécutifs**,
  - les mesures générales de publicité préalables,
  - les conditions de mises à disposition du dossier d'enquête publique
  - le contenu de l'avis d'ouverture d'enquête publique.

Cette réunion s'est tenue le **vendredi 15 novembre 2024** à partir de 14h00 en l'hôtel communautaire d'Ecommoy.

Le commissaire enquêteur a également rencontré M Gérard LAMBERT, maire de Téléché, et Mme Marie LEDUC, responsable du Service Accueil et de l'Urbanisme, en mairie de Téléché afin de préciser avec eux les objectifs de l'évolution du zonage du secteur du Petit Raidit concerné. Cette rencontre a eu lieu le **mercredi 11 décembre 2024**.

Plusieurs échanges ultérieurs avec les services de la CDC l'Orée de Bercé-Bélinois ont permis de préciser d'autres dispositions de détail du déroulement de l'enquête publique ou d'échanger sur le contenu du dossier relatif au projet présenté, ainsi que sur les différentes évolutions du PLUI, en cours au moment de l'enquête.

Le paraphe des dossiers et registres d'enquête a été réalisé par le commissaire enquêteur le **mardi 3 décembre 2024** dans les locaux du siège de la CDC l'Orée de Bercé-Bélinois à Ecommoy avant leur mise à disposition en l'hôtel communautaire d'Ecommoy et en mairie de Téléché.

## 6.6 Visite des lieux

Une visite des lieux a été réalisée par le commissaire enquêteur à l'occasion de ses déplacements dans e cadre de l'enquête :

- Le mercredi 11 décembre 2024
- Le mercredi 18 décembre 2024
- Le lundi 13 janvier 2025

Cette visite des lieux a permis, comme la tenue des permanences, d'effectuer le contrôle du bon affichage des avis d'enquête publique sur place et dans les mairies de la CDC l'Orée de Bercé-Bélinois (les clichés pris à l'occasion de ces visites figurent en annexes 3 et 4 au présent rapport).

## 7 Les observations du public

### a) Participation du public

Le commissaire enquêteur n'a reçu **aucune demande de précisions ni déposition** de la part du public pendant la durée de l'enquête.

N°	Permanences	Dates	Horaires	Personnes reçues
1	Hôtel Communautaire -Ecommoy	13/01/2025	9h00-11h00	0
2	Hôtel Communautaire -Ecommoy	21/01/2025	9h00-12h00	0
3	Mairie de Téléché	27/01/2025	14h30-16h30	0

Aucun courrier (papier ou électronique) n'a été reçu au siège de l'enquête.

### b) Les principaux thèmes abordés

En l'absence d'observation, aucune thématique n'a donc été abordée par le public>.

### c) Analyse des observations

En l'absence d'observation, le commissaire enquêteur n'a pas eu à effectuer d'analyse des observations.

### d) Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête publique a été remis à Mme Nathalie DUPONT, présidente de la CDC l'Orée de Bercé-Bélinois, lors de la rencontre du mardi 04 février 2025, dans les locaux de l'hôtel communautaire d'Ecommoy.

Ce procès-verbal (dont l'accusé de réception figure en annexe 5 au présent rapport) a constaté l'absence de participation du public et de dépôt d'observation.

Après analyse des pièces constitutives du dossier du projet présenté et échanges avec les intervenants, le commissaire enquêteur a souhaité obtenir du porteur de projet des compléments d'information qu'il a formalisé dans le PV de synthèse.

- Grandes dates possibles pour la mise en œuvre du projet :
  - Dans quel délai la Communauté de Communes L'Orée de Bercé-Bélinois envisage-t-elle de proposer à l'approbation la modification allégée N°2 du PLUI ?
  - A la suite de l'approbation de la révision allégée du PLUI, la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois connaît-elle le calendrier prévisionnel de mise en œuvre de la reprise de l'activité de restauration ?
- Précisions sur le projet d'aménagement et la sobriété foncière :
  - La CDC Orée de Bercé-Bélinois a-t-elle connaissance du projet d'aménagement qui accompagnera la reprise de l'activité de restauration ?
  - La surface de la zone reclassée dans le cadre de la révision allégée N°2 du PLUI représente 0.009% de la surface de l'intercommunalité (surface du STECAL = 1.28 ha). Le porteur du projet de reprise de l'activité de restauration aura-t-il un cadre à respecter en terme d'artificialisation et d'imperméabilisation des parcelles concernées ?

### e) Mémoire en réponse du porteur de projet

A la suite de la remise du PV de synthèse du déroulement de l'enquête publique, le mémoire en réponse de la CDC L'Orée de Bercé-Bélinois a été transis au commissaire-enquêteur le vendredi 07 février 2025.

Voici les réponses apportées aux demandes d'information du commissaire enquêteur :

- Grandes dates possibles pour la mise en œuvre du projet :
  - La révision allégée n°2 pourrait être approuvée lors du conseil communautaire le 18 mars 2025.
  - Les travaux débuteront en 2025 après que les autorisations nécessaires soient déposées et validées. L'ouverture est prévue pour 2026.
- Précisions sur le projet d'aménagement et la sobriété foncière :
  - Il s'agira dans une première phase de travaux de démolir la partie « habitation » existante pour ensuite créer une extension qui permettra d'augmenter la capacité d'accueil du restaurant.
  - Une partie de la parcelle est d'ores et déjà artificialisée. Par ailleurs, l'application de la marge de recul en bordure de la RD338 limite les possibilités de construire.
  - Le secteur ayant vocation à être intégré dans la zone UZ, le règlement de cette zone dédiée aux activités économiques s'applique. Il ne prévoit pas de dispositions spécifiques limitant l'artificialisation et l'imperméabilisation de la parcelle.

Le commissaire enquêteur



Gilles Frostin



AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-247200447-20250320-20250318DEL02-DE

**Article 7 – Permanences du commissaire enquêteur**  
 La commission enquêteuse se réunira à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions lors de permanences qui tendrán lieu le jour d'enquête.

Jours	Dates	Horaires	Lieux
Lundi	13 Janvier 2025	De 9h à 17h	Hôtel communautaire à Econmoy
Mardi	14 Janvier 2025	De 9h à 17h	Hôtel communautaire à Econmoy
Lundi	27 Janvier 2025	De 14h30 à 16h30	Mairie de Bélobé

**Article 8 – Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions**  
 Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- par courrier électronique, à l'adresse de messagerie : [plu06@belobe.fr](mailto:plu06@belobe.fr) en indiquant en objet : « Enquête publique révision allégée N°2 PLU ». Le site de la page jointes est visible à 10h.
- sur les registres d'enquête publique au format papier disponibles auprès de la commission de communes ainsi qu'à la mairie de Bélobé aux jours et heures d'ouverture de ces établissements (hérités précédemment).
- par voie postale, avec un courrier adressé au commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique :  
 Communauté de Communes de l'Orée de Bercé - Bélobé  
 Monsieur le commissaire enquêteur  
 Hôtel communautaire  
 1 Rue Sainte-Anne  
 896079  
 72220 ECONMOY

- par dépôt d'un courrier adressé au commissaire enquêteur et remis au siège de la communauté de communes.
- lors des permanences du commissaire enquêteur.

Pour être recevables, les observations et propositions devront être reçues pendant la durée de l'enquête, soit du lundi 13 janvier 2025 à 9h jusqu'au lundi 27 janvier 2025 inclus à 16h30.

**Article 9 – Clôture de l'enquête publique**  
 A l'expiration du délai de l'enquête, les registres en format papier seront fermés sans délai au commissaire enquêteur et remis dans un pli scellé.  
 Dans le délai de 8 jours suivant la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera les représentants de la communauté de communes pour leur communiquer les observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. La communauté de communes disposera ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

**Article 10 – Rapport et conclusions**  
 A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et exposant les observations reçues. Il consignera ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, défavorables ou décevantes.  
 A défaut d'une demande écrite de report de date adressée à la Présidente de la communauté de communes par le commissaire enquêteur, celui-ci disposera d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour rendre son rapport et ses conclusions.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-247200447-20250320-20250318DEL02-DE

**Article 5 – Publicité préalable à l'enquête publique**  
 Le public de l'enquête publique sera mis au courant des dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme par un affichage dans les formes suivantes :

- l'affichage sur les sites d'information du public en consultation auprès des les communes régionales de deux pour au moins locaux situés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête. Cet avis sera respecté sous les 10 premiers jours de l'enquête.
- l'affichage sur les murs avant le début de l'enquête et devant la durée de celle-ci, affichage de ce même avis, répondant aux caractéristiques et dimensions fixées par l'article R123-11 du code de l'urbanisme.
- Au siège de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé - Bélobé.
- Sur le site de l'Etat Bélobé.
- Publication de cet avis, pendant la durée de l'enquête, sur le site internet de la communauté de communes : [www.plu06@belobe.fr](http://www.plu06@belobe.fr)

Une copie des avis publics sera envoyée au dossier soumis à l'enquête publique avant l'ouverture de l'enquête, pour ce qui concerne la présente enquête et au cours de l'enquête pour la deuxième session.

Ces mesures de publicité réglementaires prévues par le code de l'urbanisme seront complétées par des affichages complémentaires et/ou divers procédés électroniques et de communication habituellement mis en œuvre par la communauté de communes.

**Article 6 – Formes et supports de l'enquête publique – accès au dossier**  
 L'enquête publique sera réalisée à la fois sous forme dématérialisée (dossier numérique) et sur supports physiques (dossiers et registres en format papier).

6.1. Le dossier d'enquête publique comprendra le projet de l'Orée de Bercé en révision allégée N°2 du PLU sera accessible en format numérique et consultable en ligne, pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet de la communauté de communes à l'adresse suivante : [www.plu06@belobe.fr](http://www.plu06@belobe.fr)  
 Le dossier pourra être consulté sur le site internet de la communauté de communes à l'adresse suivante : [www.plu06@belobe.fr](http://www.plu06@belobe.fr) dès le 14h00 pendant les jours ouvrables de l'enquête, soit le 27 janvier 2025 à 16h30.  
 Un accès alternatif sera tenu à disposition du public en accès libre à la communauté de communes aux jours et aux heures habituelles d'ouverture, permettant au public de consulter le dossier.

6.2. Le dossier d'enquête publique sera aussi accessible en format papier, notamment par le public pendant la durée de l'enquête au siège de la communauté de communes ainsi qu'à la mairie de Bélobé, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public de ces établissements.

Hôtel communautaire (Econmoy)  
 Du lundi au vendredi : de 9h00 à 17h00 et de 14h00 à 17h00  
 (fermeture le jeudi après-midi)  
 Lundi, mardi et jeudi : de 9h à 12h et de 14h à 17h  
 Mercredi à Vendredi : de 9h à 12h et de 14h à 17h

Un registre d'enquête, établi sur feuilles non numérotées, sera tenu à disposition du public pendant l'ouverture de l'enquête, permettant au public, sur les lieux d'enquête, de consigner ses observations et propositions.

6.3. Toute personne peut, sur demande et à ses frais, obtenir la communication du dossier d'enquête publique par demande formulée auprès de la communauté de communes à l'adresse communautaire (1 Rue Sainte-Anne, 72220 Econmoy) ou par mail à [plu06@belobe.fr](mailto:plu06@belobe.fr).

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-247200447-20250320-20250318DEL02-DE  
en date du 20/03/2025 ; REFERENCE ACTE : 20250318DEL02

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-247200447-20250320-20250318DEL02-DE  
en date du 20/03/2025 ; REFERENCE ACTE : 20250318DEL02

Une copie de rapport et des conclusions relatives sera transmise directement par le commissaire enquêteur au  
Président du Tribunal Administratif de Nantes.

**Article 11 - Consultation par le public de rapport et des conclusions de la commission enquêteuse**  
La commission de communes adresse une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à la  
maire de Talmont et à la Présidente de la Berche, pour qu'elles y soit tenue sans délai à disposition du public pendant  
un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.  
La commission de communes publie également, pendant ce même délai, le rapport et les conclusions sur son site  
internet ([www.communes-nantes.fr](http://www.communes-nantes.fr)).

**Article 12 - Décisions susceptibles d'intervenir au terme de l'enquête publique**  
A l'issue de la présente enquête publique, le projet de révision allégué n°2 de PLU éventuellement modifié, pour tenir  
compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire  
enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire de l'Orée de Bercé - Béllinois.

**Article 13 - Exécution du présent arrêté**  
Le commissaire enquêteur et le Président de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé - Béllinois sont  
chargés, en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Combourg,  
Le 03 décembre 2024

La Présidente,  
Nathalie DUPONT



*100% en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé - Béllinois*





L'ORÉE DE BERCÉ-BELINOIS

Communauté de Communes de l'Orée de Bercé - Belinois

Communes concernées : Écommoy, Laigné-en-Belin, Marigné-Laillé, Moncé-en-Belin, Saint-Biez-en-Belin, Saint-Gervais-en-Belin, Saint-Ouen-en-Belin, Teloché

# AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Par arrêté n° 2024-585 en date du mardi 03 décembre 2024, Madame la Présidente de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé - Belinois a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision allégée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

**L'enquête publique se déroulera du lundi 13 janvier 2025 à 9h jusqu'au lundi 27 janvier à 2025 inclus à 16h30, soit une durée de 15 jours.**

Par une décision en date du 24 octobre 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur Gilles FROSTIN en qualité de commissaire enquêteur.

La procédure de révision allégée n° 2 du PLU a été dispensée d'évaluation environnementale par délibération du Conseil communautaire en date du 17 septembre 2024, prise après avis favorable de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Cette délibération est jointe au dossier d'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique, composé des pièces et éléments requis au titre de la procédure, pourra être consulté durant toute la durée de l'enquête - sur support papier à l'Hôtel communautaire à Écommoy (1 Rue Sainte Anne - 72220 Écommoy) du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h (fermeture le jeudi après-midi) ainsi qu'à la mairie de Teloché aux jours et aux heures habituelles d'ouverture.  
- sous format numérique sur le site de la communauté de communes à l'adresse suivante : [www.cs-berce-belinois.fr](http://www.cs-berce-belinois.fr)

Un accès gratuit au dossier d'enquête est garanti par la mise à disposition d'un poste informatique à l'Hôtel communautaire à Écommoy, aux horaires habituels d'ouverture mentionnés ci-dessus. Toute personne peut également, à sa demande et à ses frais, obtenir communication d'une copie du dossier d'enquête auprès de la communauté de communes à l'Hôtel communautaire par courrier au 1 rue Sainte-Anne - 72220 Écommoy, ou par mail à l'adresse [plu@bb@belinois.fr](mailto:plu@bb@belinois.fr).

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux dates et lieux suivants :

jours	date	horaires	lieux
Lundi	13 janvier 2025	De 9h à 11h	Hôtel communautaire à Écommoy
Mardi	21 janvier 2025	De 9h à 12h	Hôtel communautaire à Écommoy
Lundi	27 janvier 2025	De 14h30 à 16h30	Mairie de Teloché

Pendant toute la durée de l'enquête publique, chacun pourra consigner ses observations et propositions et les adresser au commissaire enquêteur :

- par courrier (dépôt ou envoi au siège de l'enquête publique fixé à l'Hôtel communautaire, 1 rue Sainte-Anne - BP 50019 72220 Écommoy) adressé à Monsieur le commissaire enquêteur.
- sur le registre d'enquête publique au format papier prévu à cet effet et disponible à l'Hôtel communautaire d'Écommoy ainsi qu'au sein de la mairie de Teloché
- par mail à l'adresse suivante : [plu@bb@belinois.fr](mailto:plu@bb@belinois.fr) en indiquant en objet : « Enquête publique révision allégée n° 2 PLU »

À l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur à la mairie de Teloché, à l'Hôtel communautaire à Écommoy ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé - Belinois ([www.cs-berce-belinois.fr](http://www.cs-berce-belinois.fr)) pendant un an à compter de la date de remise de ce rapport.

À l'issue de l'enquête et au vu du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, la révision allégée n° 2 du PLU sera soumise à l'approbation du Conseil communautaire par voie de délibération.

Le présent avis est affiché au siège la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé - Belinois (Hôtel communautaire d'Écommoy), dans l'ensemble des mairies du territoire communautaire, ainsi que sur la parcelle concernée par cette révision allégée n° 2 du PLU (sur le site du Petit Raudt à Teloché).

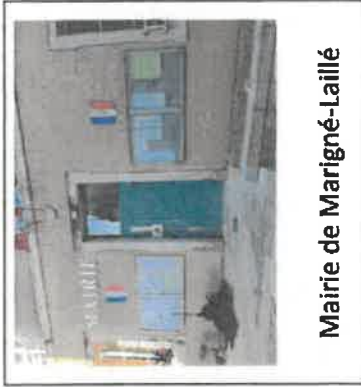
### 8.3 Affichage des avis d'enquête



Site du Petit Raidit



Mairie d'Ecommoy



Mairie de Marigné-Lailié



Mairie de St Biez en Belin



Mairie de Laigné en Belin



Mairie de Moncé en Belin



Mairie de Saint Gervais en Belin



Mairie de St Ouen en Belin



Mairie de Télouché


#### 8.4 Photos du site



## 8.5 Récépissé du PV de synthèse

**Département de la SARTHE**

**Communauté de Communes  
L'ORÉE DE BERCÉ - BÉLINOIS**




**L'ORÉE DE BERCÉ-BÉLINOIS**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Projet de  
Révision Allégée N°2 du PLUI**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
préalable à l'approbation du projet  
**13 janvier 2025 – 27 janvier 2025**  
**Procès-verbal de synthèse  
du déroulement de l'enquête**

*Reçu le 04 février 2025  
Pour le porteur de projet*



Tribunal administratif de Nantes  
E24000185/72  
Communauté de Communes L'Orée de Bercé - Bélois  
Enquête publique préalable à l'approbation du projet de révision allégée N°2 du PLUI  
Procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête publique

Page 1 sur 9

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-247200447-20250320-20250318DEL02-DE  
en date du 20/03/2025 ; REFERENCE ACTE : 20250318DEL02