



L'ORÉE DE BERCÉ-BELINOIS  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ORÉE DE BERCÉ-BELINOIS

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
DU 16 DÉCEMBRE 2025

République Française  
Département SARTHE

N°20251216-13

L'an Deux Mille Vingt Cinq le mardi 16 décembre  
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 Irène BOYER, Vice-Présidente.*

Date de convocation : 10 décembre 2025

PRÉSENTS

NOMBRE DE MEMBRES  
Exercice : 28  
Présents : 15  
Pouvoir : 5  
Votants : 20  
Quorum : 15

Mme BOYER Irène, M. GOUHIER Sébastien, M. BOURGE Jean Yves, M. RICHT  
Bruno, M. LAMBERT Gérard, (Vice-Président (e)s),  
Mme BALLESTER Anne, M. BARTHES Renaud, M. CHAVEROUX Jean Marc, Mme  
PLU Mathilde, Mme ABEGG Marie Christine, M. BENOIT Ludovic., M. CAZIMAJOU  
David, M. DAVID Claude, Mme VASSEUR Jocelyne, Mme LAMY Brigitte (Conseillers  
Communautaires).

ABSENTS

VOTE  
Pour : 20  
Contre : 0  
Abstention : 0

M. COVEMAEKER Dominique, M. BIZERAY Jean-Claude (Vice-Présidents),  
M. GUYON Olivier, M. HALILOU Nicolas, Mme REVEL Marie Line, M. MORIN  
Mickaël, Mme QUERVILLE Clarisse, Mme SEBILLET Marie Noëlle,  
Mme LEROY DUPREY Nathalie (Présidente) donne pouvoir à Mme PLU Mathilde,  
Mme FEVRIER Florence donne pouvoir à M. RICHT,  
Mme GRES Anne donne pouvoir à M. BARTHES Renaud,  
M. GERAULT Stéphane donne pouvoir à M. GOUHIER Sébastien,  
Mme GROLEAU Lucie donne pouvoir à M. CHAVEROUX Jean-Marc.

Secrétaire de séance : M. LAMBERT Gérard

**13. DÉLIBÉRATION PORTANT APPROBATION DE LA RÉVISION N°3 DU PLUI**

1- Rappel concernant la procédure de révision allégée n°3 du PLUI de l'Orée de Bercé-Belinois

La procédure de révision allégée n°3 du PLUI de l'Orée de Bercé-Belinois a été prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 10 décembre 2024. Elle doit permettre de prendre en compte un projet de développement d'une activité touristique sur le site de la Gandonnière sur la commune de Teloché. Pour cela, la révision envisage :

- la création d'un « secteur de taille et de capacité d'accueil limité » (STECAL) At dédié aux activités touristiques d'une superficie d'environ 6925 m<sup>2</sup>,
- une modification de certaines dispositions du règlement écrit pour admettre l'extension et la création d'annexes à toutes les constructions présentes dans le STECAL (et non plus aux seules habitations), pour autoriser le changement de destination des constructions existantes à usage d'hébergement hôtelier ou touristique et pour préciser que la possibilité de réalisation de constructions pour des activités de services avec accueil de clientèle ou de l'hébergement hôtelier et touristique à hauteur de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol ne comprend pas les constructions existantes à la date d'approbation du PLUI.

La notice de présentation montre par ailleurs que les enjeux en présence sont faibles au regard de la préexistence de l'activité et de l'éloignement géographique du site par rapport aux habitations riveraines et par rapport aux périmètres de sensibilité environnementale et patrimoniale du territoire.

En matière de paysage, la révision allégée prévoit également d'assurer la protection des linéaires de haies existantes à l'est du site, haies qui jouent un rôle dans l'intégration du site dans le paysage agricole ouvert de Teloché.

Le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision allégée n°3 du PLUi par délibération en date du 20 mai 2025.

## 2- Examen conjoint des Personnes Publiques Associées

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée n°3 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 30 juin 2025.

Le projet de révision allégée n°3 du PLUi a fait l'objet de:

- un avis favorable de l'Etat avec des remarques lors de la réunion du 30 juin 2025,
- un avis favorable de la Chambre d'agriculture lors de la réunion du 30 juin 2025,
- un avis favorable avec une observation du Département de la Sarthe lors de la réunion du 30 juin 2025,
- un avis favorable de la commune de Teloché lors de la réunion du 30 juin 2025,
- un avis favorable du Pays du Mans lors de la réunion du 30 juin 2025,
- un avis favorable du CNPF Bretagne – Pays de la Loire par courriel du 20 août 2025.

## 3- Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

La révision allégée ayant pour objet la création d'un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL), l'avis de la CDPENAF est requis conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Lors de sa séance du 15 juillet 2025, la commission a rendu un avis favorable avec des réserves.

## 4- Enquête publique

La procédure a été soumise à une enquête publique qui s'est déroulée du 27 octobre au 10 novembre 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 allégée n°3.

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.

## 5- Décision

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

Vu le schéma de cohérence territorial 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 2 octobre 2025 soumettant à enquête publique le projet de révision allégée n°3 du PLUi du 27 octobre au 10 novembre 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,

Considérant que les avis reçus et joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et les rapport et conclusions du commissaire-enquêteur justifient d'apporter quelques adaptations au dossier de révision allégée n°3 :

### ➤ Avis de l'Etat

- concernant la référence à l'exploitation forestière dans la notice de présentation (page 21), celle-ci est corrigée pour faire référence à l'activité touristique conformément à la vocation du projet poursuivi à la Gandonnière,
- la notice de présentation est complétée pour préciser une analyse des impacts de la modification du règlement écrit du STECAL At sur le STECAL existant à St-Ouen en Belin.
- La notice de présentation est complétée pour faire apparaître le tableau d'évolution des surfaces des différentes zones avant et après révisions allégées. Cette demande a également été formulée par la CDPENAF.

Considérant les autres observations émises par les Personnes Publiques Associées, la CDPENAF ou lors de l'enquête publique pour lesquelles des réponses doivent être apportées :

### • Remarques de l'Etat

- il aurait été opportun de détailler davantage le projet envisagé sur le site, afin que nous puissions comprendre l'utilité de l'ensemble des constructions prévues.

Réponse : un plan du projet adressé par le porteur de projet dans le cadre de la demande de STECAL a été transmis à l'Etat après la réunion. Certains éléments ont pu évoluer et certaines constructions envisagées ne

seront pas autorisées car trop éloignées des constructions existantes et donc situées hors STECAL. Pour cette raison, il paraît non pertinent d'intégrer ce plan dans la notice de présentation.

- En page 22, il est mentionné que les bâtiments susceptibles de changer de destination identifiés avant la création du STECAL sont supprimés. Or, sur les extraits du document graphique de la page 23, le bâtiment susceptible de changer de destination qui se trouve à l'intérieur du STECAL est toujours repéré. Pour quelle raison ?

Réponse : Sur les plans de zonage, l'identification des bâtiments pouvant changer de destination est marqué par un aplat rouge, qui ne figure plus dans le STECAL. L'étoile ne correspond pas à un bâtiment pouvant changer de destination mais à un élément patrimonial protégé dans le PLUi (il s'agit de la grange avec une charpente à la Philibert de l'Orme - coque de bateau renversé mentionné par le Maire de Teloché pendant la réunion).

- la traduction opérationnelle des enjeux identifiés dans le cadre des deux procédures mériterait d'être développée,

Réponse : cette traduction est reprise en substance dans les justifications des adaptations apportées aux documents réglementaires.

- Les prescriptions particulières applicable dans le STECAL At (article 2 du règlement écrit de la zone A du PLUi en vigueur) sont modifiées dans le cadre des présentes procédures. Il est prévu d'exclure les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi des constructions de "Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle " et/ou " Hébergement hôtelier et touristique" . Les constructions existantes ne sont pas à exclure, afin de limiter le mitage des espaces agricoles.

Réponse : le STECAL At de la Gandonnière à Teloché tout comme celui existant à St-Ouen en Belin comptabilisent déjà plus de 200m<sup>2</sup> d'emprise construites. Inclure les constructions existantes dans les 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum autorisés rendrait de facto ces deux STECAL inutiles. Le règlement du STECAL At est donc maintenu tel que dans la version arrêtée par le conseil communautaire

- La DDT invite la Communauté de communes à prendre en compte les recommandations de la MRAe. Ces recommandations apparaissent dans l'avis de la MRAe joint au dossier d'enquête publique.

Réponse : le conseil communautaire a déjà répondu aux observations de la MRAe dans le cadre de la délibération adoptée le 20 mai 2025 portant sur la décision de non réalisation d'une évaluation environnementale.

- Remarques du Département de la Sarthe

Le Département relève que la sensibilité patrimoniale et paysagère est à prendre en compte et suggère de procéder à des plantations notamment autour du site de la Gandonnière.

Sur le site de la Gandonnière, des arbres et haies existent déjà et sont protégés dans le cadre de la révision allégée. Des plantations complémentaires ont déjà été réalisées. Celles-ci seront probablement encore confortées au gré de la réalisation du projet, le porteur de projet ayant à cœur de créer un cadre paysager agréable et valorisant pour son activité touristique.

- Réserves de la CDPENAF

La CDPENAF a rendu un avis favorable avec les réserves suivantes :

- *De préciser la surface maximale des piscines*

Réponse : la révision allégée n°3 et notamment l'adaptation du règlement écrit n'a pas pour objectif de modifier les règles relatives aux piscines, lesquelles ont été adoptées avec l'avis favorable de la CDPENAF lors de l'élaboration du PLUi. Par ailleurs, une règle de surface maximale des piscines dans le STECAL At créerait une distorsion réglementaire entre le STECAL At et les autres STECAL notamment la zone Nt ainsi qu'avec les règles en vigueur dans la zone A et la zone N, dans lesquelles cette surface n'est pas limitée. Pour des raisons d'équité, il est donc décidé de maintenir les règles relatives aux piscines en l'état.

- *de supprimer « règles applicables en zone A » dans les règles d'implantation, afin de définir des règles spécifiques au STECAL*

Réponse : la disposition « Règles applicables en zone A » n'existe pas dans le règlement du PLUi. Concernant les règles d'implantation dans le STECAL At, la délimitation du STECAL crée de facto une zone d'implantation pour les constructions sans qu'il soit nécessaire de définir des distances d'implantation spécifiques dans le règlement écrit. Il est rappelé que, si le code de l'urbanisme impose de définir des conditions d'implantation pour les constructions dans les STECAL, il ne précise pas la façon dont le règlement doit y répondre. Une règle d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, telles que définie dans le règlement actuel de la zone A, applicable également au STECAL At, constitue une règle tout à fait valable au regard du code de l'urbanisme.

- *de remplacer dans les prescriptions particulières applicables au STECAL At de l'article 2 du règlement écrit, « Constructions à usage... » par « Nouvelles constructions à usage... », afin de limiter le risque de mitage des espaces agricoles*

Réponse : les modifications apportées au règlement du STECAL At dans le cadre de la révision allégée n°3 ont été rédigées pour permettre de nouvelles constructions dans une limite de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette modification poursuit donc les mêmes objectifs que ceux souhaités par la CDPENAF. La rédaction du projet arrêté est maintenue en l'état.

Entendu l'exposé de Mme la Vice-présidente,

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

Entendu l'exposé de Mme la Vice-présidente,


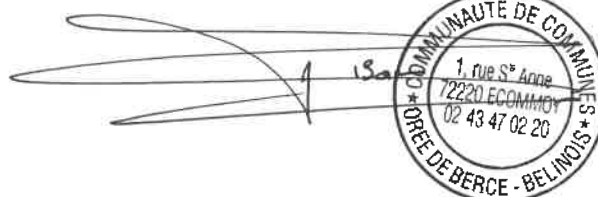
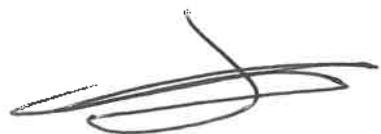
Après en avoir délibéré, le Conseil, à l'unanimité :

1. décide d'approuver la révision allégée n°3 du PLUi de l'Orée de Bercé-Belinois telle qu'elle est annexée à la présente ;
2. 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.
3. 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,
4. 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. Elle fera également l'objet d'une publication sur le géoportail de l'urbanisme.
5. 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 au recueil des actes administratifs, publication sur le géoportail de l'urbanisme).

Ecommoy, le 18 DEC. 2025

Le Secrétaire de séance,  
Gérard LAMBERT

La Vice-Présidente,  
Irène BOYER



*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

19 DEC. 2025