



L'ORÉE DE BERCÉ-BELINOIS  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

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

### DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 10 DECEMBRE 2024

N° 20241210-07

République Française  
Département SARTHE

#### L'an Deux Mille Vingt-quatre le Mardi 10 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 Nathalie DUPONT, Présidente*

Date de convocation : 04 décembre 2024

#### PRESENTS

#### NOMBRE DE MEMBRES

Exercice : 28  
Présents : 22  
Pouvoir : 2  
Votants : 24  
Quorum : 15

Mme DUPONT Nathalie (Présidente), M. BIZERAY Jean Claude, Mme BOYER Irène, M. BOURGE Jean Yves, M. COVEMAERKER Dominique, M. GOUHIER Sébastien, M. LAMBERT Gérard, RICHET Bruno, (Vice-Présidents),  
M. BARTHES Renaud, M. BENOIT Ludovic, M. CAZIMAJOU David, M. CHAVEROUX Jean Marc, M. DAVID Claude, Mme FEVRIER Florence, M. GERAULT Stéphane, Mme GRES Anne, M. GUYON Olivier, Mme LAMY Brigitte, Mme PLU Mathilde, Mme BALLESTER Anne, M. MORIN Mickaël, Mme VASSEUR Jocelyne (Conseillers Communautaires).

#### VOTE

Pour : 24  
Contre : 0  
Abstention : 0

#### ABSENTS

Mme ABEGG Marie Christine, M. HALILOU Nicolas, Mme SEBILLET Marie Noëlle, Mme QUERVILLE Clarisse.  
Mme GROLEAU Lucie donne pouvoir à M. CHAVEROUX Jean Marc.  
Mme REVEL Marie Line donne pouvoir à Mme PLU Mathilde

Secrétaire de séance : M. COVEMAERKER Dominique.

#### 7. DELIBERATION PRESCRIVANT LA REVISION ALLEGEE N° 3 DU PLUi

La Présidente rappelle que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Orée de Bercé-Belinois a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 9 janvier 2020. Le PLUi a fait l'objet d'une modification n°1 approuvé le 18 mai 2021 et d'une modification n°2 approuvée le 19 mars 2024. Deux procédures de révision allégée n°1 et n°2 et une procédure de modification n°3 sont actuellement en cours.

Sur la commune de Teloché, le domaine de la Gandonnière est un site à vocation touristique ouvert depuis 2021 et articulé autour d'une grange et d'un bâtiment d'habitation réhabilités pour être transformés en une salle de réception d'une capacité d'accueil d'une centaine de personnes et un local d'hébergements touristiques (31 couchages disponibles sur site).

L'activité se développe progressivement et le porteur de projet souhaite conforter le site au travers de plusieurs projets :

- L'aménagement de dortoirs pour conforter l'hébergement touristique sur place (aménagement des étages des constructions existantes)
- La création d'une surface construite pour le stockage du matériel nécessaire au fonctionnement de l'activité,
- L'aménagement de la porcherie pour augmenter le nombre de couchages,
- La création de carports en continuité des constructions existantes pour créer un espace extérieur, protégé de la pluie,
- La création d'une piscine et de son local technique,

- La création de petites constructions techniques.

Le site est actuellement classé en zone agricole A dans le PLUi en vigueur.

Si une partie des aménagements projetés peut être réalisée dans le cadre des dispositions actuelles du PLUi, d'autres ne relèvent pas des possibilités de construire autorisées dans la zone A du PLUi.

En conséquence, il convient de mettre en place un zonage adapté pour permettre la réalisation des aménagements projetés. Ces aménagements permettront de conforter l'activité touristique du site en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi qui prévoit le développement d'une économie touristique en adéquation avec l'image du territoire au travers du renforcement et de la diversification de l'offre en hébergements touristiques (campings, gîtes et chambres d'hôtes, etc.). Le PADD prévoit ainsi que « *le PLUi reste également ouvert aux projets de valorisation touristique du territoire dès lors que ceux-ci présentent un état d'avancement suffisant pour permettre d'en mesurer tous les impacts* ».

Afin de répondre aux besoins du projet, il est ainsi envisagé de reclasser le site de la Gandonnière au sein d'un STECAL At à vocation touristique d'une superficie d'environ 6900m<sup>2</sup> dont le règlement sera par ailleurs adapté en cohérence avec les besoins.

Conformément aux recommandations du ministère de la transition écologique, la création d'un tel STECAL ne peut s'envisager dans le cadre d'une modification du PLUi mais nécessite, conformément aux dispositions de l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, 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 convient de prescrire une procédure de révision dite « allégée ».

En effet, conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, lorsque « la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière » sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ». Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Par ailleurs, cette procédure fera l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas ad'hoc pour déterminer la nécessité de réalisation ou non d'une évaluation environnementale. La décision relative à la réalisation d'une évaluation environnementale sera prise par le conseil communautaire après avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

Enfin, dans le cadre de la révision allégée n°3, il convient de définir les objectifs de la révision ainsi que les modalités de concertation, conformément aux articles L.103-2 et L.103-3 du code de l'urbanisme.

- Les objectifs poursuivis par la révision allégée n°3 du PLUi de l'Orée de Bercé-Belinois  
La révision allégée n°3 du PLUi doit 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. La révision allégée doit également permettre d'apporter quelques adaptations au règlement écrit applicable dans le STECAL At pour répondre aux besoins du projet.
- Les modalités de la concertation dans le cadre de la révision allégée n°3  
Afin de définir les modalités de la concertation, il est proposé au conseil communautaire de délibérer sur les modalités suivantes relatives à la phase de concertation préalable :
  - Informations par le biais des sites internet de la Communauté de communes et de la commune de Teloché,
  - Mise à disposition d'un dossier et registre de concertation à la Communauté de communes et en mairie de Teloché, disponibles aux jours et heures habituels d'ouverture.
  - Possibilité d'adresser un courrier et mail (pluiobb@belinois.fr) à la Communauté de communes

Le bilan de la concertation sera tiré lors de la séance du conseil communautaire arrêtant le projet de révision allégée n° 3 du PLUi.

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.151-1 et suivants, L.152-1 et suivants, L.153-1 et suivants et R.153-1 et suivants,

VU les articles L.103-2 à L.103-4 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation,

VU la délibération du conseil communautaire du 9 janvier 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Orée de Bercé-Belinois,

CONSIDERANT que la procédure de révision allégée n° 3 du PLUi sera soumise à un examen au cas par cas ad'hoc conformément aux articles R.104-11 et R.104-33 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que la procédure de révision allégée n° 3 du PLUi sera soumise à une concertation de la population dont il convient de définir les modalités,

CONSIDERANT que la révision allégée n° 3 du PLUi sera soumise à un examen conjoint des Personnes Publiques Associées et à une enquête publique organisée conformément aux dispositions du code de l'environnement,

Le Conseil communautaire après avoir entendu et délibéré, à l'unanimité :

- PRESCRIT la révision allégée n° 3 du PLUi de l'Orée de Bercé-Belinois, conformément aux dispositions de l'article L.153-32 du code de l'urbanisme,
- FIXE les objectifs ci-dessus exposés,
- DEFINIT les modalités de concertation suivantes :
  - Informations par le biais des sites internet de la Communauté de communes et de la commune de Teloché
    - Mise à disposition d'un dossier et registre de concertation à la Communauté de communes et en mairie de Teloché, disponibles aux jours et heures habituels d'ouverture.
    - Possibilité d'adresser un courrier et mail (pluiobb@belinois.fr) à la Communauté de communes pour faire part des propositions ou suggestions.

La délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme en application de l'article L.153-11 du même code.

Conformément aux articles R.153-20 et 21 du code de l'urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes et en mairie de Teloché durant un mois.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

L'extrait du zonage avant/après du site est annexé à la présente délibération

Ecommoy, le 12 décembre 2024

Le Secrétaire de séance,  
Dominique COVEMAEKER



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 **12 DEC. 2024**