



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

Révision allégée n°2

**Notice de présentation et
exposé des motifs**

Mars 2024

Sommaire

Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
Historique	3
Evolutions envisagées	3
Nature et déroulement de la procédure	3
I – Présentation du projet et du site d'implantation	5
Rappel concernant le projet	5
Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	5
Caractéristiques et enjeux du site	6
II – Adaptations apportées au PLUi	25
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-Belinois 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 allégée 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 Nt 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 Nt 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 Nt 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 Nt 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- 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 At ou Nt « destinés à la prise en compte des projets à vocation touristique ».

Le STECAL Nt 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 Nt 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.

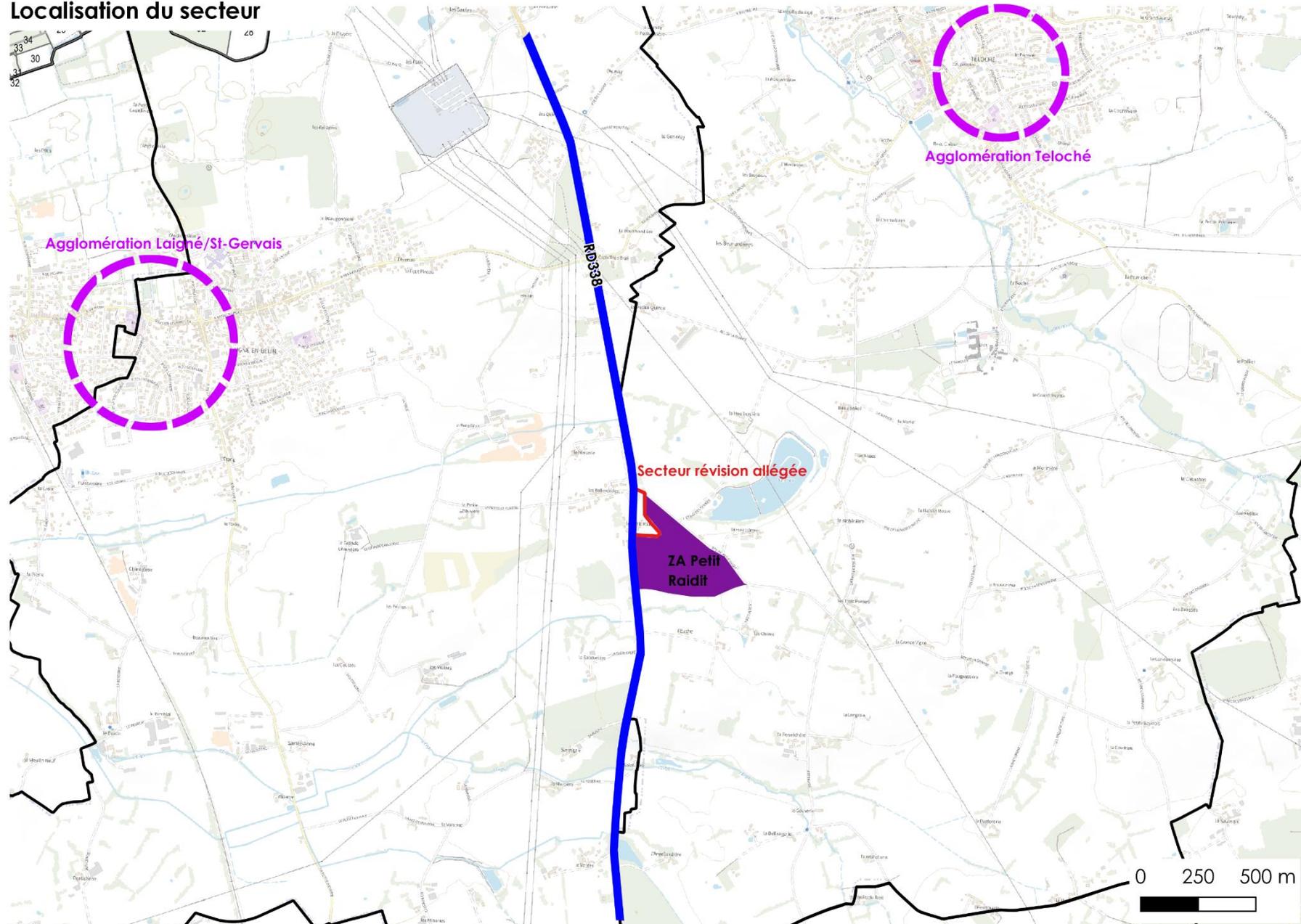
Les limites du secteur sont ainsi marquées :

- 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.

Localisation du secteur



- Occupation du sol

Le site est actuellement semi-urbanisé et occupé :

- par les aménagements routiers (voiries et accotements) de la RD338 et de la voie communale n°6 (environ 2285m²),
- au sein de l'emprise de la RD338, une haie arbustive composé d'essences caractéristiques du bocage du Belinois mais également d'essences plus ornementales (environ 1140m²)
- des espaces d'accès et de stationnement liés aux constructions (environ 2230m²). L'accès est réalisé sur la voie communale n°6,
- des aménagements paysagers avec la présence de quelques arbres (environ 2860m²),
- une zone prairiale (environ 3180m²). 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 1100m²).

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

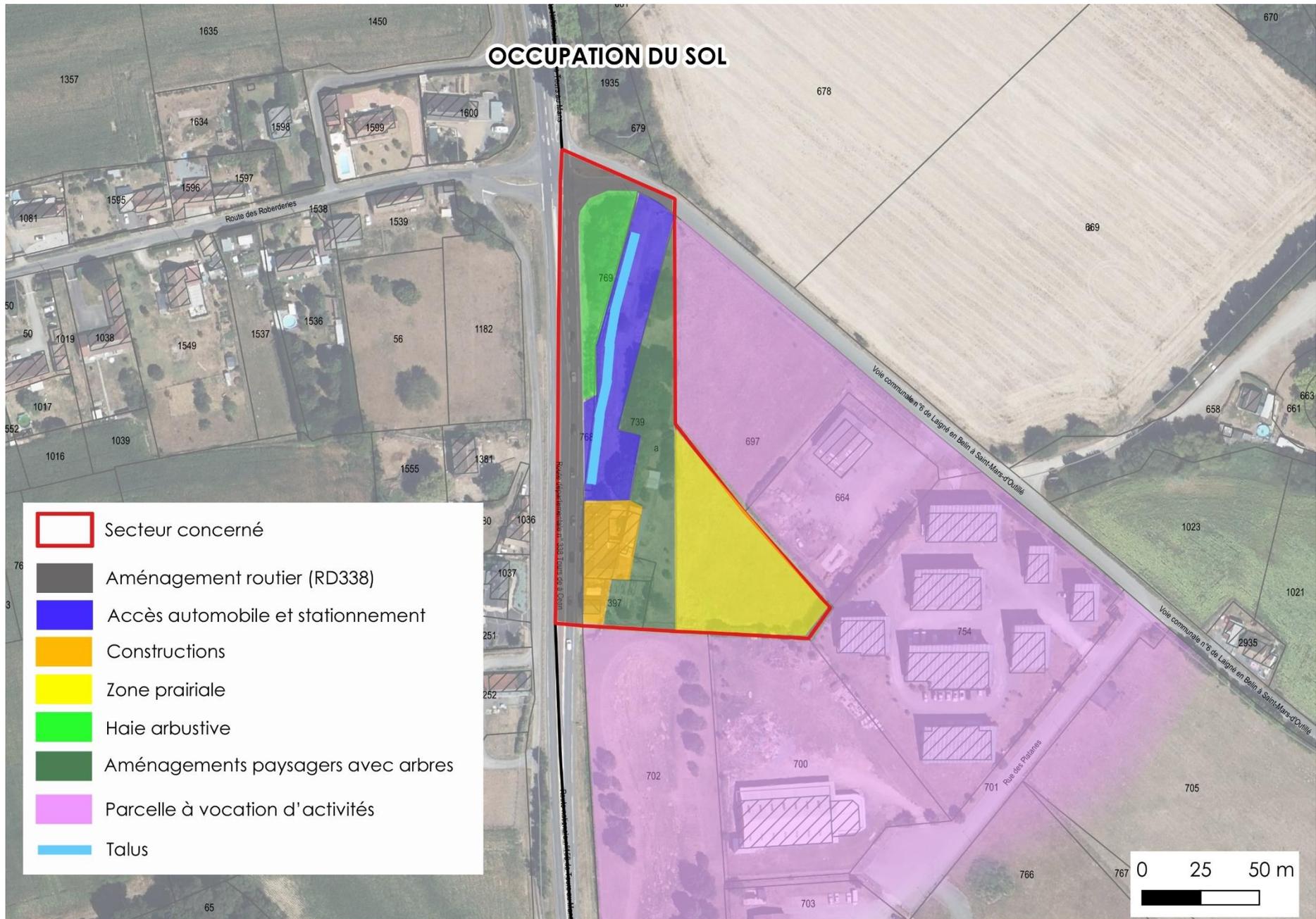
Le site est localisé à l'écart de tout élément du réseau hydrographique. Aucun cours d'eau, mare ou autre point d'eau n'est recensé sur les parcelles concernées.

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.

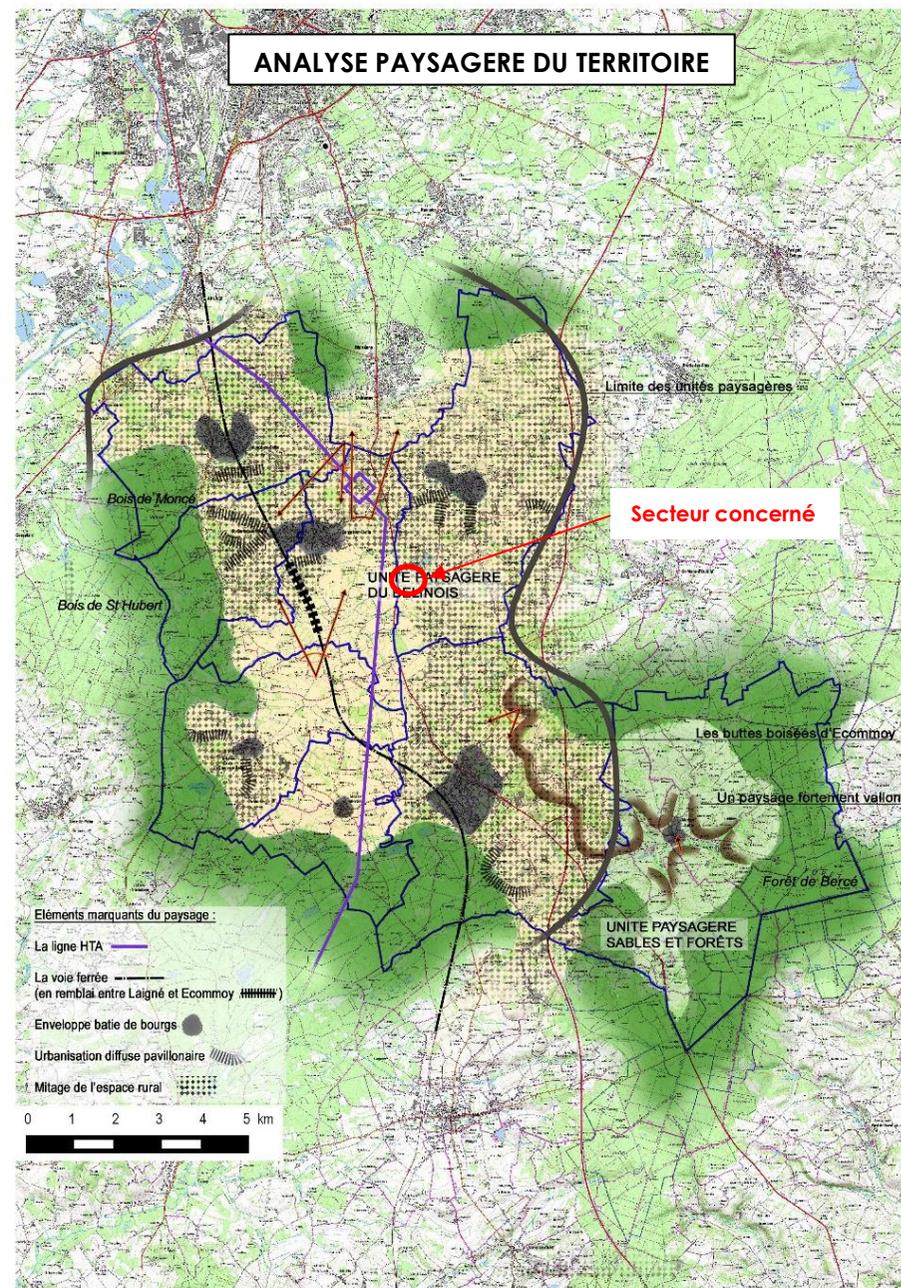


- Paysages

A l'échelle du territoire intercommunal, le site du projet s'inscrit dans le paysage du Belinois, 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 dérogatoire 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 allégée (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'étirant 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^{ère} moitié du 20^{ème} 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 allégée 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 allégée 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, pharmaceutique, 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

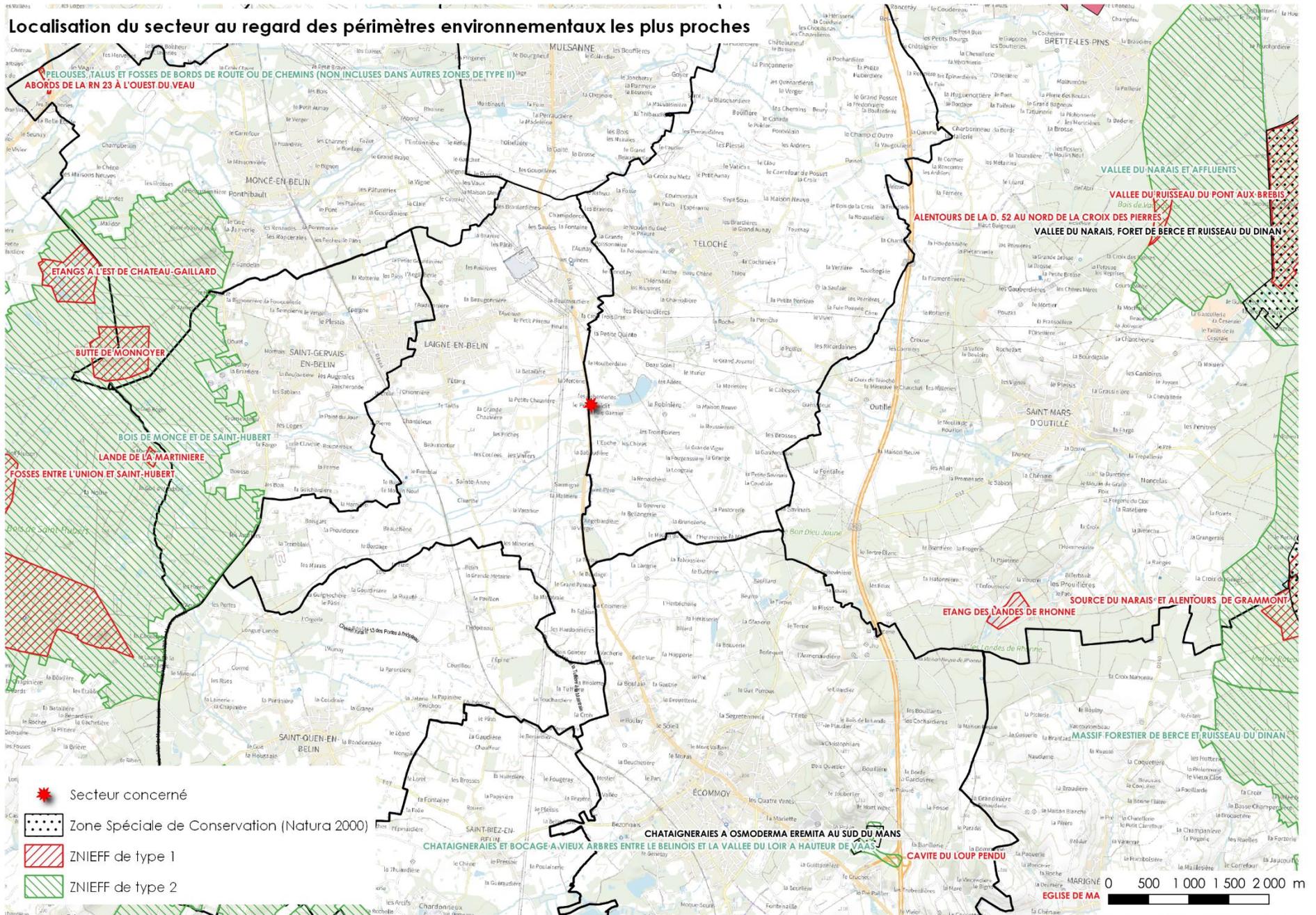
Le site n'est concerné par aucun zonage de type Réserve Naturelle Nationale (RNN), Réserves Naturelle Régionale (RNR), terrain du Conservatoire du Littoral, Arrêté de Protection de Biotope (APB) et Parc Naturel Régionaux (PNR), Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) 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 allégée.

Désignation	Description	Distance par rapport au secteur
Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR5202005 « Châtaigneraies à <i>Osmoderma 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 têtards 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 1 520420034 « Butte de Monnoyer »	Butte sablonneuse dominé 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 poilu (<i>Genista pilosa</i>) et l'Hélianthème faux-alysson (<i>Halimium lasianthum</i> subsp. <i>alyssoides</i>).	5,5 km à l'ouest
ZNIEFF de type 1 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 Grassette du Portugal (<i>Pinguicula lusitanica</i>). Plusieurs espèces d'Urodèles également protégées y ont	4,2 km à l'ouest

	également été recensées, comme le Triton alpestre (<i>Triturus alpestris</i>) et le Triton marbré (<i>Triturus marmoratus</i>)	
ZNIEFF de type 2 520016178 « Bois de Moncé et de St-Hubert »	Ce vaste secteur forestier dominé par le Pin maritime, repose en majorité sur les sables cénomaniens. Il présente, en fonction du degré d'hydromorphie, une flore acidiphile d'intérêt patrimonial. Les fasciès les plus xérophiles (collines, buttons) accueillent de manière très diffuse le Genêt poilu (<i>Genista pilosa</i>) ou plus ponctuellement l'Hélianthemum faux-alysson (<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 Rossolis 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'Utriculaire mineure (<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.	4,1 km à l'ouest
ZNIEFF de type 2 520012323 « Vallée du Narais et affluents »	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.	6,8 km à l'est

Localisation du secteur au regard des périmètres environnementaux les plus proches



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

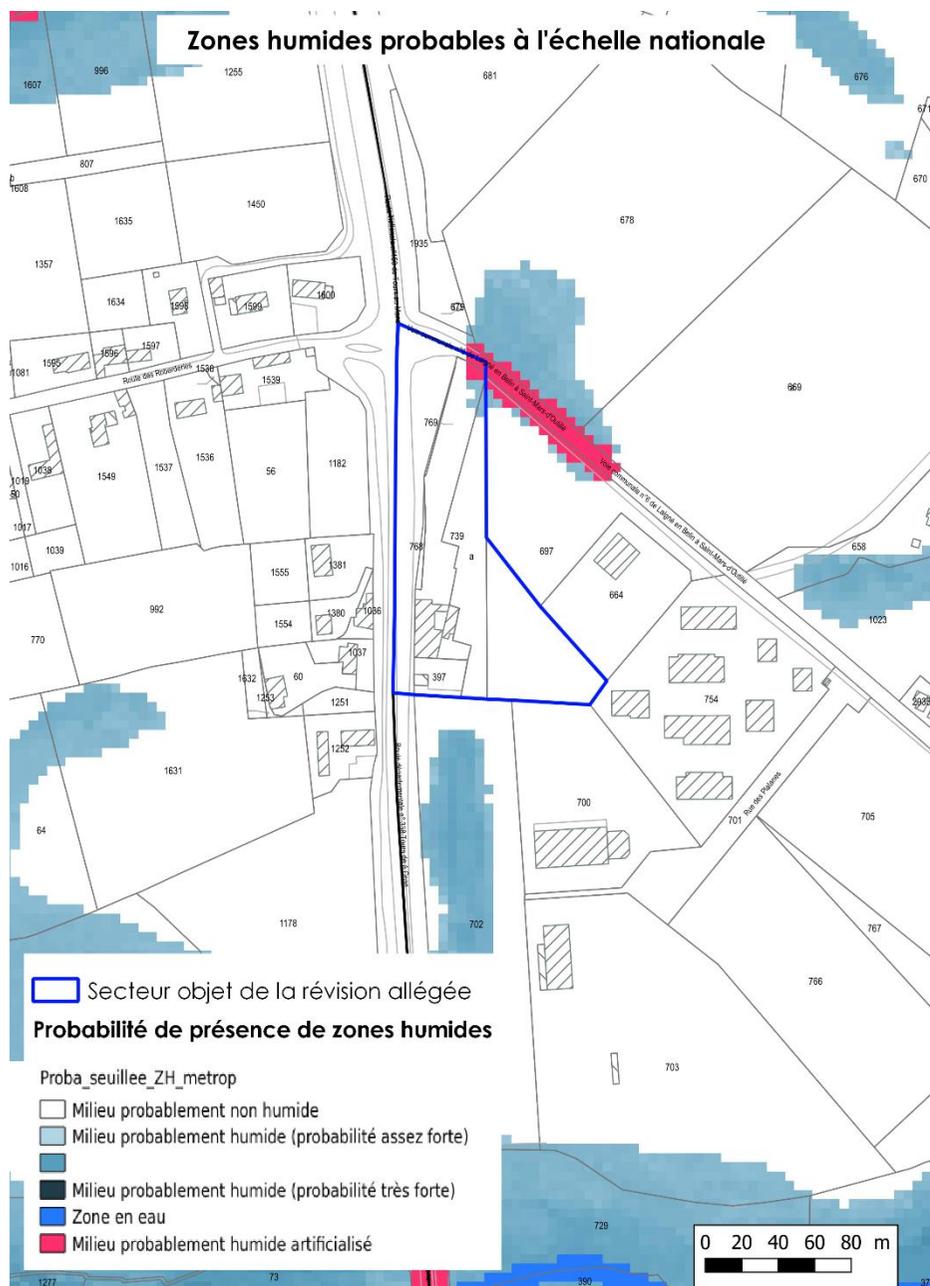
Aucun inventaire des zones humides n'a été réalisé sur le secteur.

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-MHNNH-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 200m²) 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

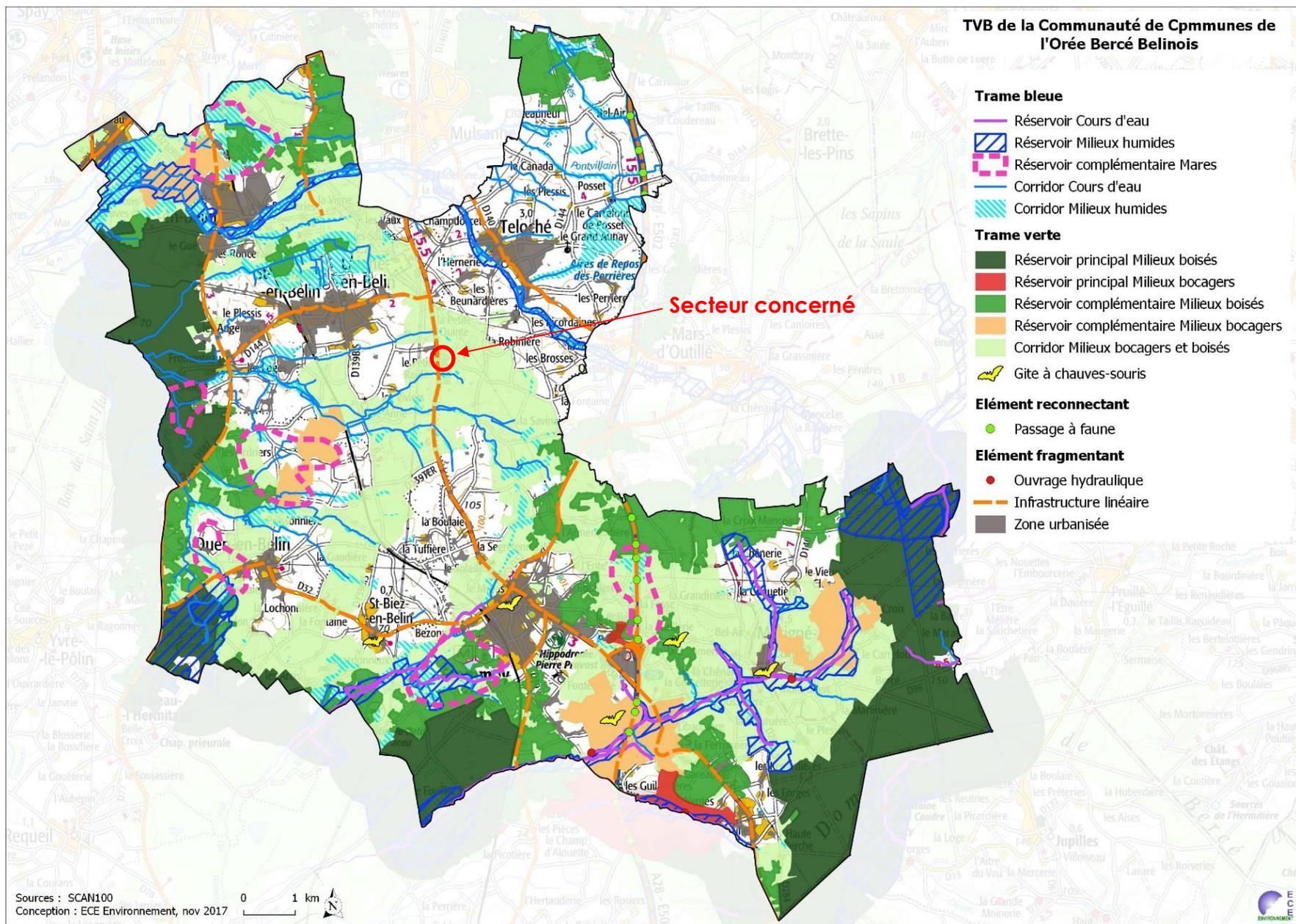
En cohérence avec le SCOT du Pays du Mans, le PLUi de l'Orée de Bercé-Belinois identifie les continuités écologiques du territoire intercommunal.

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 moindre 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 règlementée.

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 100m², 50% d'extension de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi sans pouvoir excéder 130m² après extension,
 - pour les habitations dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100m², 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 50m²,
- 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 Nt, 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 règlementée 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 :

Nul	Faible	Modéré	Fort
------------	---------------	---------------	-------------

Thématique	Etat initial	Enjeux
Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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) ○ Quelques éléments de végétation présents sur le secteur (haie arbustive et arbres) 	La préservation des éléments végétaux présents sur le secteur
Contexte agricole	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur sans valorisation agricole 	-
Relief	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur présentant un relief quasi-nul orienté vers le nord-ouest 	-
Hydrographie	<ul style="list-style-type: none"> ○ Une absence de tout élément hydrographique (cours d'eau, mare, etc.) ○ Un secteur localisé dans le bassin versant de la Sarthe (SAGE Sarthe Aval) 	-
Paysages	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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) ○ Des vues ponctuelles et limitées depuis la RD338 au sud et la voie communale n°6 au nord ○ Des éléments végétaux (arbres) contribuant à la qualité paysagère du secteur 	La préservation des éléments contribuant à l'intégration paysagère du secteur notamment depuis la RD338
Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur non concerné par des périmètres de protection du patrimoine culturel ou archéologique ○ Un intérêt patrimonial faible des constructions présentes sur le secteur 	-
Risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur localisé à l'écart de toute zone soumise à un risque naturel ou technologique majeur 	-
Pollutions et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur non concerné par des sites pollués ou potentiellement pollués ○ 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 	-

Patrimoine naturel et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur à l'écart de tout périmètre ou zonage naturel (ZNIEFF, zone Natura 2000, etc.) ○ Un intérêt faunistique et floristique limité du fait du caractère semi-urbanisé du secteur ○ Un intérêt pressenti au niveau de la haie et des arbres existants 	La préservation des éléments végétaux susceptibles de contribuer à la biodiversité
Zones humides	<ul style="list-style-type: none"> ○ Une absence probable de zones humides sur le secteur 	-
Trame Verte et Bleue	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur localisé au sein d'un corridor écologique « Milieux bocagers et boisés » 	La préservation des éléments végétaux susceptibles de participer à la fonctionnalité du corridor écologique
Desserte et réseaux	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur entièrement desservi par les voies et les réseaux d'eau potable et d'électricité ○ Un secteur non desservi par un réseau d'assainissement collectif et faisant l'objet d'un assainissement individuel 	-
Urbanisme et servitudes	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur classé dans un STECAL Nt au sein du PLUi ne permettant pas la reprise et le développement de l'activité de restauration initialement existante ○ 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 ○ Un secteur non affecté par des servitudes d'utilité publique 	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 règlementaires 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 Nt 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 :

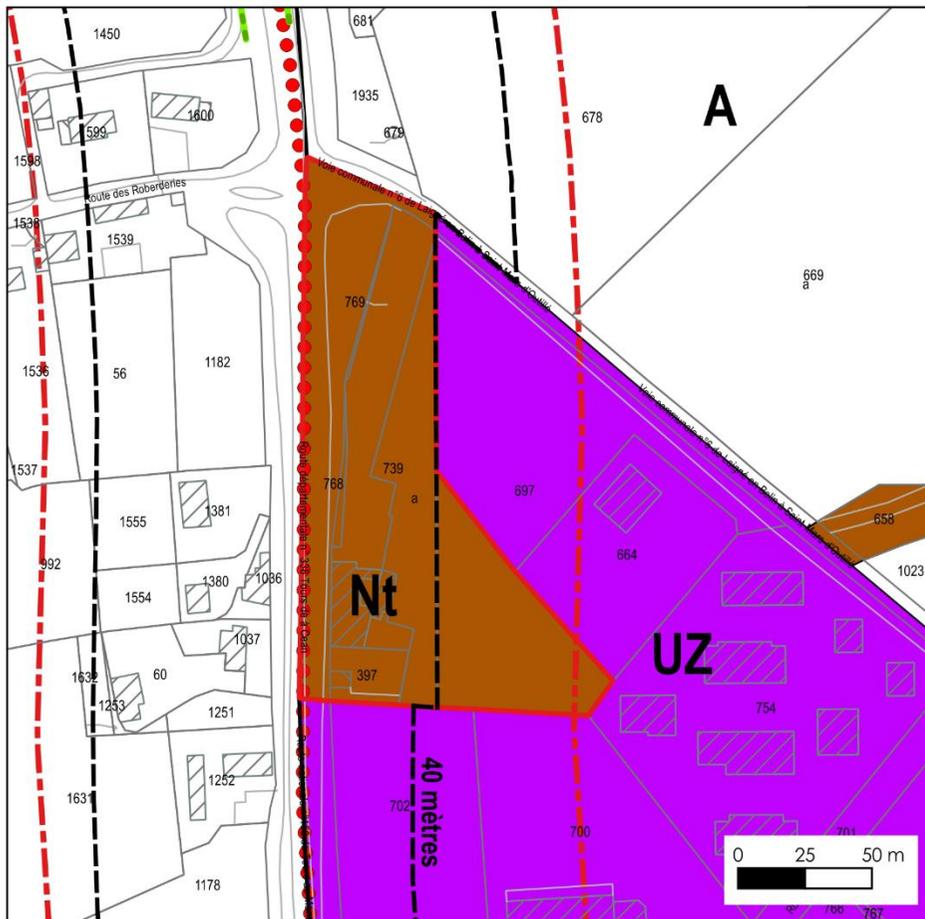
- de **maintenir la marge de recul inconstructible** (50 mètres) figurant sur les documents graphiques en application de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme.

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

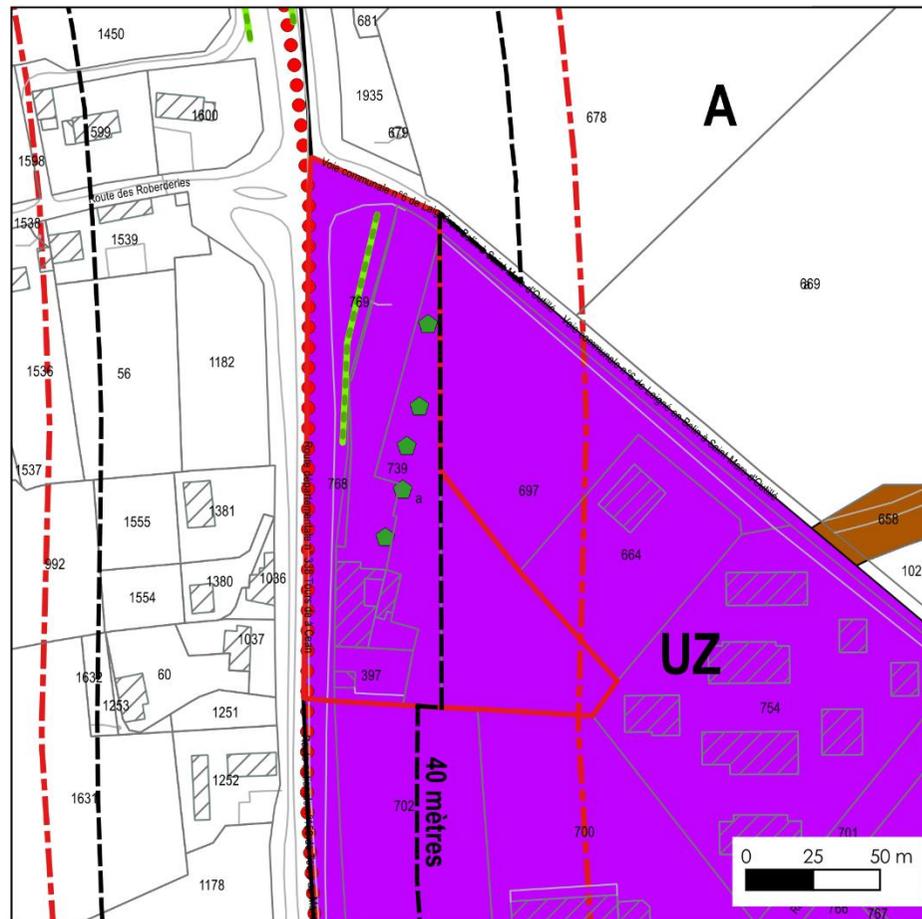
destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes. La portion de la zone située hors de la marge de recul et quasiment invisible depuis la RD338 autorise de nouvelles constructions dans les conditions fixées par le règlement de la zone UZ.

- 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 allégée n°2



Extrait du zonage après révision allégée 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 allégée du PLUi.

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

Considérant la compatibilité de la révision allégée 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 allégée.