

**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**

**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 \(geoportail.gouv.fr\)](http://geoportail.gouv.fr)

Géoportail de l'Urbanisme : [Accueil - Géoportail de l'Urbanisme \(geoportail-urbanisme.gouv.fr\)](http://accueil-geoportail-de-l-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-Bélinois.

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

## 2. LE CONTEXTE DU PROJET ET SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

### 2.1 Le territoire concerné par le projet

Le porteur de projet, et autorité organisatrice de l'enquête publique, est la Communauté de Communes L'Orée de Bercé-Bélinois qui, au sud du Mans Métropole, regroupe depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, après la fusion des communes de Laigné en Belin et Saint-Gervais en Belin, les 7 communes de :

Nom	Habitants	Surface en ha
Ecommoy	4 818	2 850
Laigné-St Gervais en Belin	4 260	2 225
Marigné-Laillé	1 618	3 273
Moncé en Belin	3 699	1 749
Saint Biez en Belin	709	927
Saint Ouen en Belin	1 325	1 514
Téloché	3 043	2 279
<b>Total</b>	<b>19 472</b>	<b>14 817</b>



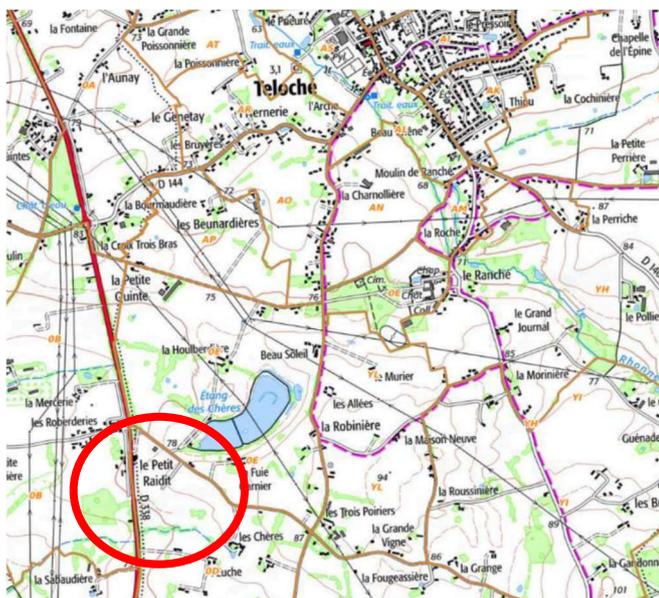
### 2.2 Le contexte et l'objectif du projet

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

La révision allégée n°2 du PLUI de L'Orée de Bercé-Bélinois a pour **seul objet** de reclasser un STECAL situé en zone Nt dans la zone Uz limitrophe et 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.

La carte ci-dessous précise la localisation du secteur de la commune de Télouché 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.

<b>Evolution du PLUI OBB : modification, révision, révision allégée,....</b>	<b>Phase actuelle : prescription, concertation, approbation</b>	<b>Date</b>	<b>Objet succinct</b>	<b>Communes concernées</b>
<b>Version initiale du PLUI</b>	Approbation	09 janvier 2020 <i>(Approbation)</i>	Initial	Toutes communes OBB
<b>Modification n°1</b>	Approbation	18 mai 2021 <i>(Approbation)</i>	Compléments et modifications du règlement écrit, modification de 3 OAP, modification de documents graphiques	Toutes communes OBB
<b>Modification n°2</b>	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
<b>Révision allégée n°1</b>	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 transfert d'un supermarché	Laigné-Saint-Gervais
<b>Révision allégée n°2</b>	Enquête publique	24 janvier 2024 <i>(Prescription)</i>	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
<b>Modification n°3</b>	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
<b>Révision allégée n°3</b>	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
<b>Révision allégée n°4</b>	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

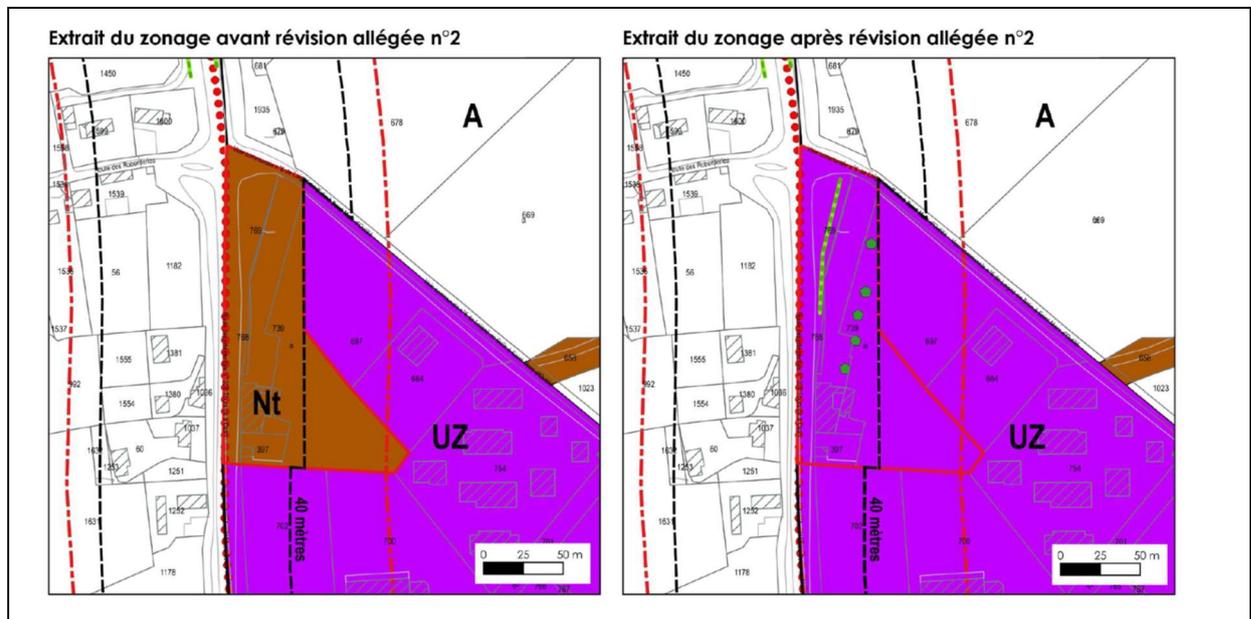
Le **Code l'Urbanisme définit**, en particulier dans ses articles L153-34 à L153-36, les conditions dans lesquelles une révision allégée peut être engagée, ses conditions de publicité et de concertation préalables ainsi que les étapes de la procédure, y compris l'examen conjoint avec les personnes publiques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

Axe défini par le PADD	N°	Orientation correspondante définie par la CDC l'Orée de Bercé-Béinois
<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 en 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 paragraphe 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-Béloinois.

**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-Béloinois, 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 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

### 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 évoqués 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 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>Éléments favorables au projet</b>	<b>Éléments défavorables au projet ou point d'attention</b>
<b>Compatibilité avec les documents de planification</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	

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-Bélinois 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-Béinois, 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-Béinois 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-Béinois**

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Le 25 février 2025



Le commissaire enquêteur

**Gilles FROSTIN**