



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

Révision allégée n°3

**Notice de présentation et
exposé des motifs**

Février 2025

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 | 6 |
| Rappel concernant le projet | 6 |
| Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables | 6 |
| Caractéristiques et enjeux du site | 7 |
| II – Adaptations apportées au PLUi | 21 |
| Adaptations apportées aux documents graphiques | 21 |
| Autres documents du PLUi | 26 |

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. Une modification n°3 et 3 procédures de révision allégée du PLUi sont actuellement en cours.

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

Evolutions envisagées

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.

Une partie des aménagements projetés peut être réalisée dans le cadre des dispositions actuelles du PLUi (aménagement des étages des constructions existantes).

Pour les autres projets, la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et la modification d'une partie des dispositions réglementaires applicables au sein de ce STECAL sont nécessaires.

Les modifications envisagées vont ainsi porter sur le règlement graphique et le règlement écrit.

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 création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées At au sein de la zone agricole A doit s'analyser comme une réduction de la protection des espaces agricoles. 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°3 se déroule de la manière suivante :

- 1- Prescription de la révision allégée n°3 par délibération du conseil communautaire en date du 10 décembre 2024
- 2- Concertation de la population sur le projet de révision allégée n°3 (objectifs poursuivis et modalités de concertation définis dans le cadre de la délibération du 10 décembre 2024)
- 3- Examen au cas par cas ad'hoc et saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale pour avis conforme
- 4- Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision allégée n°3 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°3 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°3 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 domaine de la Gandonnière est un site à vocation touristique ouvert en 2021 sur la commune de Teloché.

Le site bénéficie du cadre paysager de la commune mais également de la proximité du circuit des 24 heures du Mans.

Le responsable du site envisage le développement du site par la réalisation de plusieurs constructions et installations. Certaines d'entre elles ne sont toutefois pas possibles dans le cadre des dispositions actuelles du PLUi :

- 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.

Ces nouvelles constructions permettront d'accroître les capacités d'accueil touristique du site et de renforcer l'hébergement et l'économie touristique sur le territoire communautaire.

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

La création de projets à vocation touristique est destinée à permettre la mise en œuvre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et l'orientation n°4 « S'appuyer sur les richesses du territoire pour conforter l'économie agricole, forestière et touristique ».

Plus spécifiquement, le P.A.D.D. 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* ».

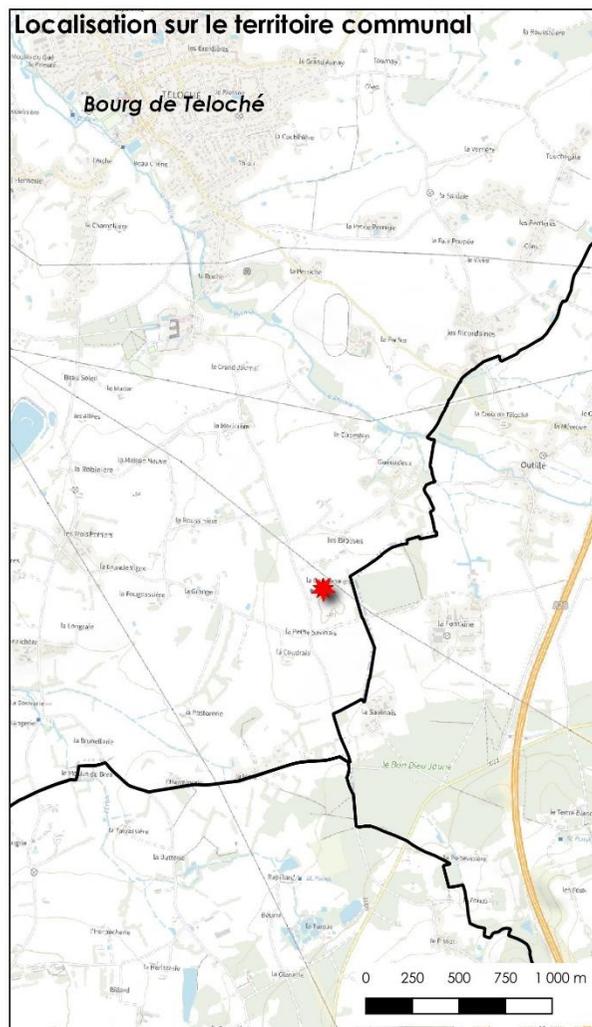
Caractéristiques et enjeux du site

1- Localisation du site

Le secteur de la Gandonnière est localisé au sud du territoire communal à environ 1,7 km du bourg de Teloché, en bordure de la route de la Savinais.

Il est implanté au sein d'un espace de grandes cultures agricoles, marqué par une végétation haute ponctuelle et un paysage très ouvert.

Des linéaires de haies ferment le site à l'est et permettent d'intégrer les bâtiments de la Gandonnière dans le paysage agricole ouvert.



2- Caractéristiques du site

- Occupation du sol

Le site est actuellement occupé par les activités touristiques du domaine de la Gandonnière organisé autour d'un ensemble de bâtiments en U.

Les bâtiments sont encadrés par une végétation haute en lisière est et sud.

Un parking empierré a été aménagé en entrée du site, en bordure de la route de la Savinais.

- Contexte agricole

Les parcelles intégrées au secteur ne font pas l'objet d'une valorisation par une exploitation agricole (source : registre parcellaire graphique 2023).

- 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 faible.

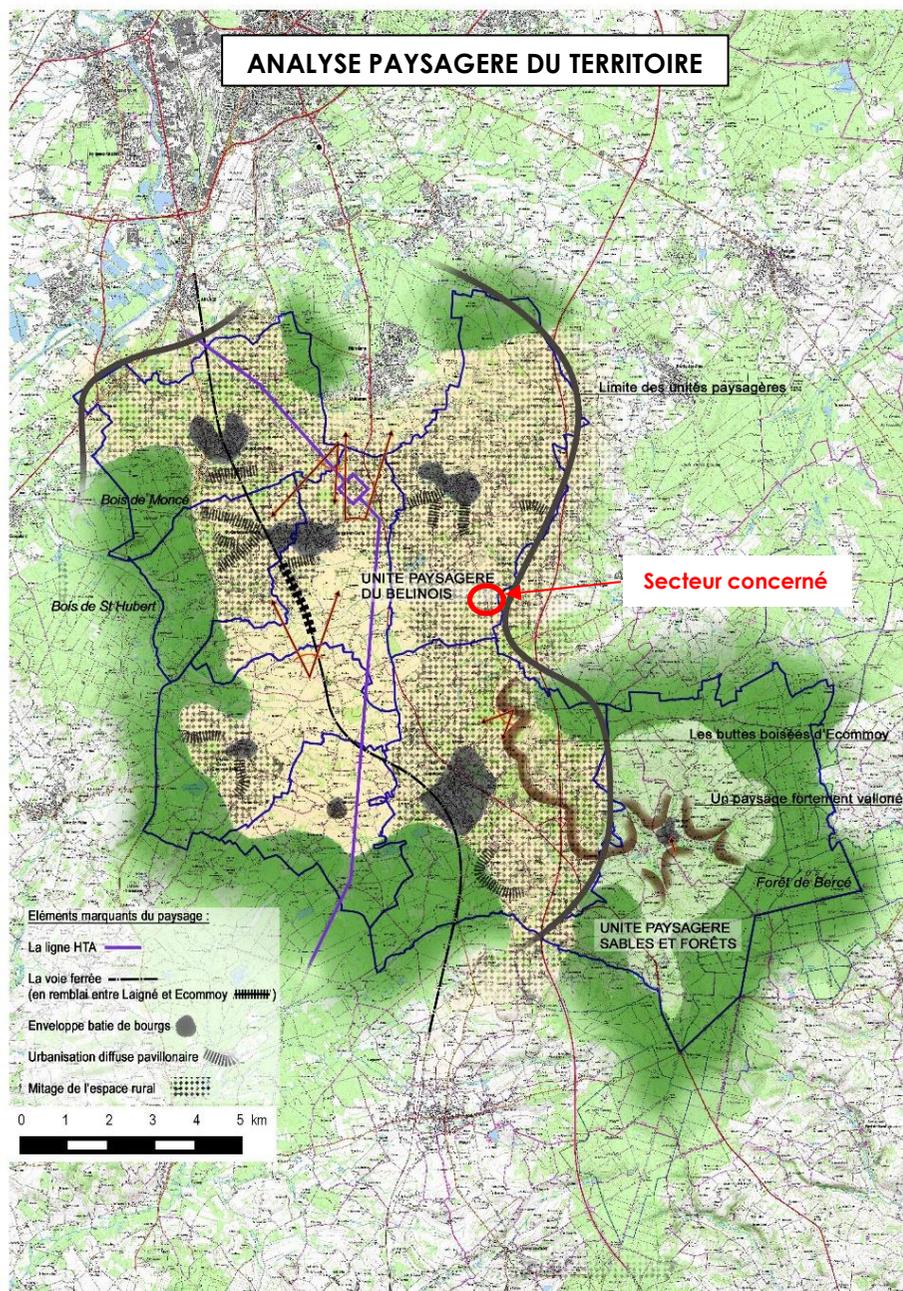
Il est situé sur le point haut du plateau agricole et la pente (entre 2 et 4%) est orientée vers le nord-ouest.

- 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 site de la Gandonnière est localisé au cœur d'un espace ouvert à vocation agricole formé par de vastes parcelles de cultures (maïs, blé tendre).

La végétation haute reste limitée dans ce secteur, formée principalement par de petits boisements et quelques linéaires d'arbres ou arbres isolés.

Au sein de ce plateau ouvert, le bâti est fortement perceptible notamment lorsqu'il n'est pas accompagné de végétation.

Le domaine de la Gandonnière bénéficie d'une végétation haute en périphérie des constructions permettant d'assurer leur intégration.

Vue sur les bâtiments principaux depuis l'intérieur du site



Vue sur le domaine de la Gandonnière au cœur de l'espace agricole



Vue sur l'espace de stationnement aménagé en entrée du site



- Patrimoine

Le secteur est localisé :

- hors de tout périmètre de protection d'un monument historique,
- hors de tout site classé ou inscrit,
- hors de toute zone de présomption de prescriptions archéologiques ou de toute entité archéologique.

Sur le site, le bâti est représentatif du bâti rural du Belinois. Il a fait l'objet d'une réhabilitation complète et respectueuse de sa qualité patrimoniale dans le cadre de la création du domaine touristique. Parmi ces bâtiments, deux ont été protégés en raison de leur intérêt patrimonial dans le cadre du PLUi en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (four à chanvre et ancienne habitation).

- 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 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,
- aucune activité ou voie générant des nuisances sonores importantes.

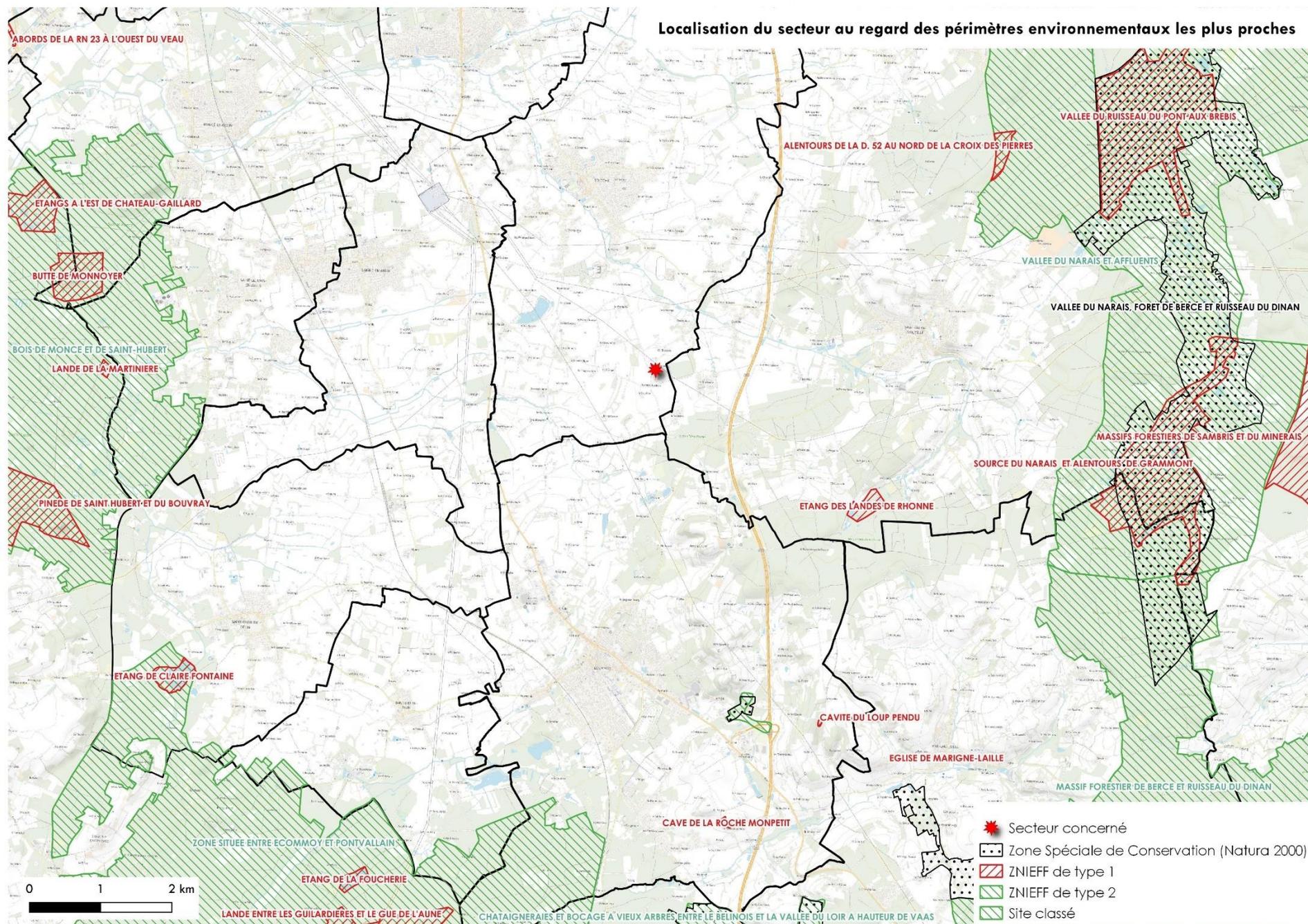
- Patrimoine naturel et biodiversité

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. | 4,7 km au sud |
| 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. | 6,2 km à l'est |
| 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 également été recensées, comme le Triton alpestre (<i>Triturus alpestris</i>) et le Triton marbré (<i>Triturus marmoratus</i>). | 3,3 km au sud-est |
| 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. | 5 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-artificialisé de la parcelle et l'occupation du sol, les enjeux de biodiversité paraissent toutefois faibles et limités aux arbres présents en pourtour des bâtiments.

- 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 artificialisée (constructions et cour centrale, allée d'accès et stationnement),
- la situation du secteur au sommet du plateau agricole et à l'écart de tout élément hydrographique,
- 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-MHNN-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 totalité de la parcelle.



- 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.

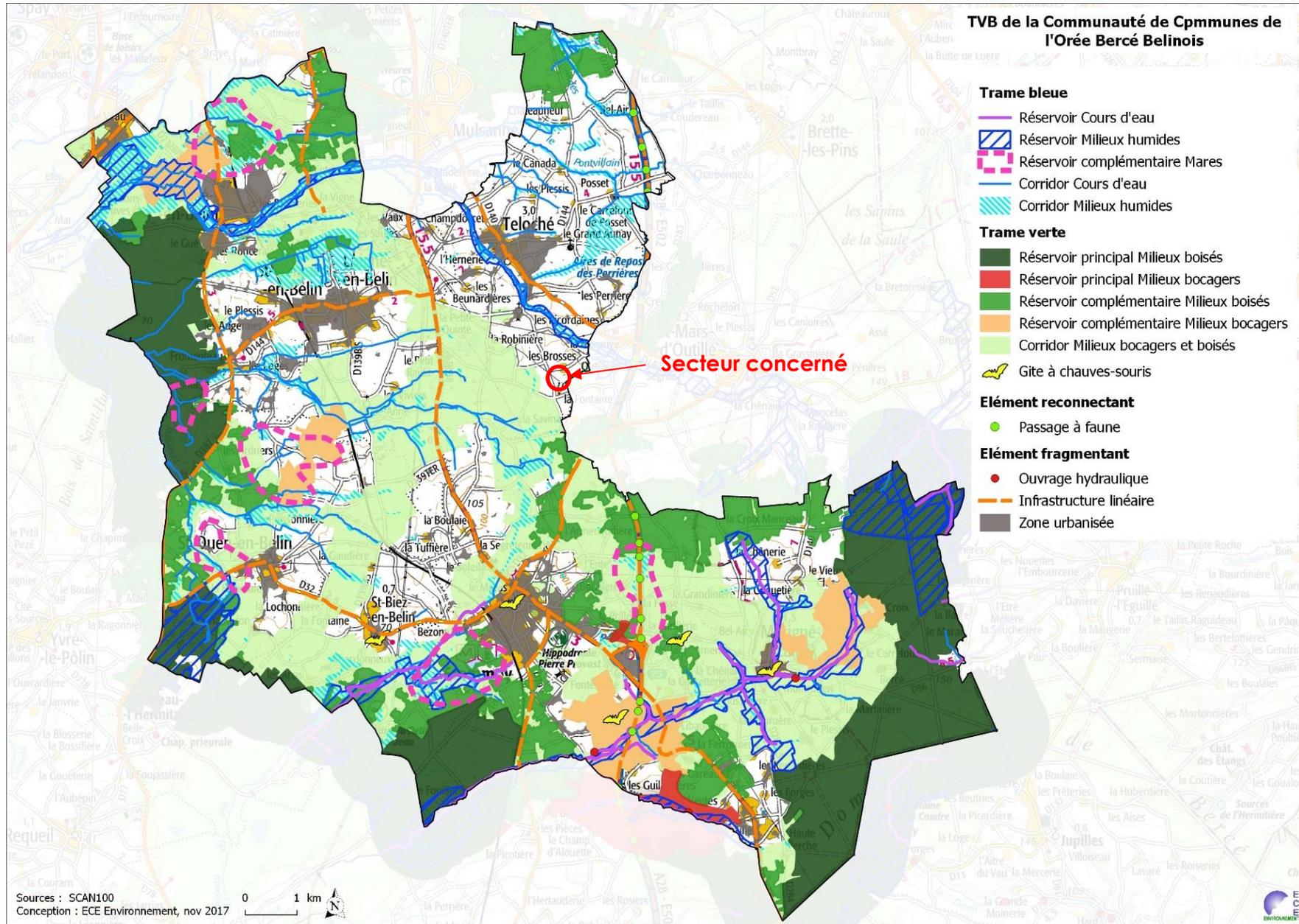
Ces continuités écologiques intègrent l'ensemble des espaces contribuant à la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue et à la préservation de la biodiversité sur le territoire.

Le secteur objet de la révision allégée du PLUi est localisé hors des continuités écologiques du territoire.

A 500 mètres à l'ouest, 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 (route de la Savinais).

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, les eaux usées sont donc assainies au travers d'un dispositif d'assainissement individuel (micro-station). 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 de la zone agricole A couvrant une large partie du territoire communal et au sein de laquelle un bâti non agricole est implanté.

Le règlement de cette zone autorise les constructions à vocation agricole et les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

Il autorise également l'extension des habitations et la création d'annexes rattachés à ses habitations :

- *la réfection des constructions existantes,*
- *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

- *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.*
- *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,*
- *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,*
- *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,*
- *pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les documents graphiques, le changement de destination à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).*

Le règlement de la zone A n'autorise pas l'évolution des constructions existantes à vocation touristique ni la création de nouvelles constructions en lien avec des activités touristiques.

Par ailleurs, au droit du secteur, le règlement graphique du PLUi identifie également :

- deux bâtiments pouvant changer de destination. Ces deux bâtiments ont fait l'objet d'un changement de destination en 2020.
- deux bâtiments sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt patrimonial,
- la route de la Savinais est intégrée aux itinéraires de randonnée protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme dans le cadre du PLUi.

Une servitude liée au passage d'une ligne électrique haute tension est présente au nord-est du domaine mais localisée à l'extérieur de l'emprise du projet.

- 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"> o Un secteur construit articulé autour d'un ensemble de bâtiments et d'espaces aménagés (stationnement, voie d'accès). o Quelques éléments de végétation présents sur le secteur (linéaire d'arbres) | La préservation des éléments végétaux présents sur le secteur |
| Contexte agricole | <ul style="list-style-type: none"> o Un secteur sans valorisation agricole | - |
| Relief | <ul style="list-style-type: none"> o Un secteur présentant un relief faible orienté vers le nord-ouest | - |
| Hydrographie | <ul style="list-style-type: none"> o Une absence de tout élément hydrographique (cours d'eau, mare, etc.) o Un secteur localisé dans le bassin versant de la Sarthe (SAGE Sarthe Aval) | - |
| Paysages | <ul style="list-style-type: none"> o Un secteur implanté au cœur d'un paysage ouvert de cultures o Des éléments végétaux (arbres) permettant de faciliter l'intégration du bâti existant | La préservation des éléments végétaux contribuant à l'intégration paysagère du secteur |
| Patrimoine | <ul style="list-style-type: none"> o Un secteur non concerné par des périmètres de protection du patrimoine culturel ou archéologique o Des constructions d'intérêt patrimonial d'ores et déjà protégées par le PLUi | - |
| Risques naturels et technologiques | <ul style="list-style-type: none"> o 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"> o Un secteur non concerné par des sites pollués ou potentiellement pollués o Un secteur localisé à l'écart de toute source de nuisances notamment sonores | - |
| Patrimoine naturel et biodiversité | <ul style="list-style-type: none"> o Un secteur à l'écart de tout périmètre ou zonage naturel (ZNIEFF, zone Natura 2000, etc.) o Un intérêt faunistique et floristique limité du fait du caractère semi-urbanisé du secteur | - |
| Zones humides | <ul style="list-style-type: none"> o Une absence probable de zones humides sur le secteur | - |
| Trame Verte et Bleue | <ul style="list-style-type: none"> o Un secteur localisé hors de toute continuité écologique (réservoir de biodiversité/corridor écologique) | - |
| Desserte et réseaux | <ul style="list-style-type: none"> o Un secteur entièrement desservi par les voies et les réseaux d'eau potable et d'électricité o 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 en zone A au sein du PLUi ne permettant pas le développement des activités touristiques ○ Deux bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination et deux bâtiments protégés par le PLUi ○ Un secteur non affecté par des servitudes d'utilité publique | L'adaptation du PLUi pour permettre le projet de développement des activités touristiques 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

- **Création d'un STECAL At**

Dans le cadre de la révision allégée et pour tenir compte des besoins de développement des activités touristiques sur le site de la Gandonnière, il est proposé de créer un STECAL At.

Justification du recours à la création de STECAL

Les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » ou STECAL sont des secteurs délimités en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Ces secteurs visent ainsi, au sein des zones agricoles, naturelles ou forestières, à autoriser, sur une emprise et dans des conditions définies, des constructions non permises dans le règlement des zones agricoles, naturelles ou forestières.

Dans le cas présent, le site de la Gandonnière est localisé en zone agricole A. Le règlement de cette zone n'autorise pas les constructions dédiées à l'exploitation forestière conformément aux dispositions de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme qui disposent que :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les

coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Sur la base de cet article, il n'est donc pas possible de recourir à une modification du règlement écrit de la zone A pour y autoriser les constructions à vocation touristique.

La réponse aux besoins exprimés dans le cadre du projet justifie donc la création de STECAL à vocation touristique At.

Pour rappel et conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la délimitation du STECAL est soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Délimitation du STECAL At

Le STECAL délimité doit permettre de répondre aux besoins du projet touristique.

L'extrait des documents graphiques en page suivante présente la délimitation du STECAL At créé dans le cadre de la modification.

Cette délimitation prend en compte le site actuellement aménagé à vocation touristique et les aménagements projetés dans le cadre de son développement (piscine, carports, extension et aménagements des constructions existantes).

Il s'appuie notamment sur :

- les limites parcellaires au nord et au sud,
- les haies existantes à l'est,
- à l'ouest, la limite est définie de façon à intégrer les futurs aménagements projetés tout en cherchant à limiter l'emprise du STECAL dans un objectif de concentration de ces

aménagements autour des constructions existantes.
Le STECAL At couvre ainsi d'environ 6925 m².

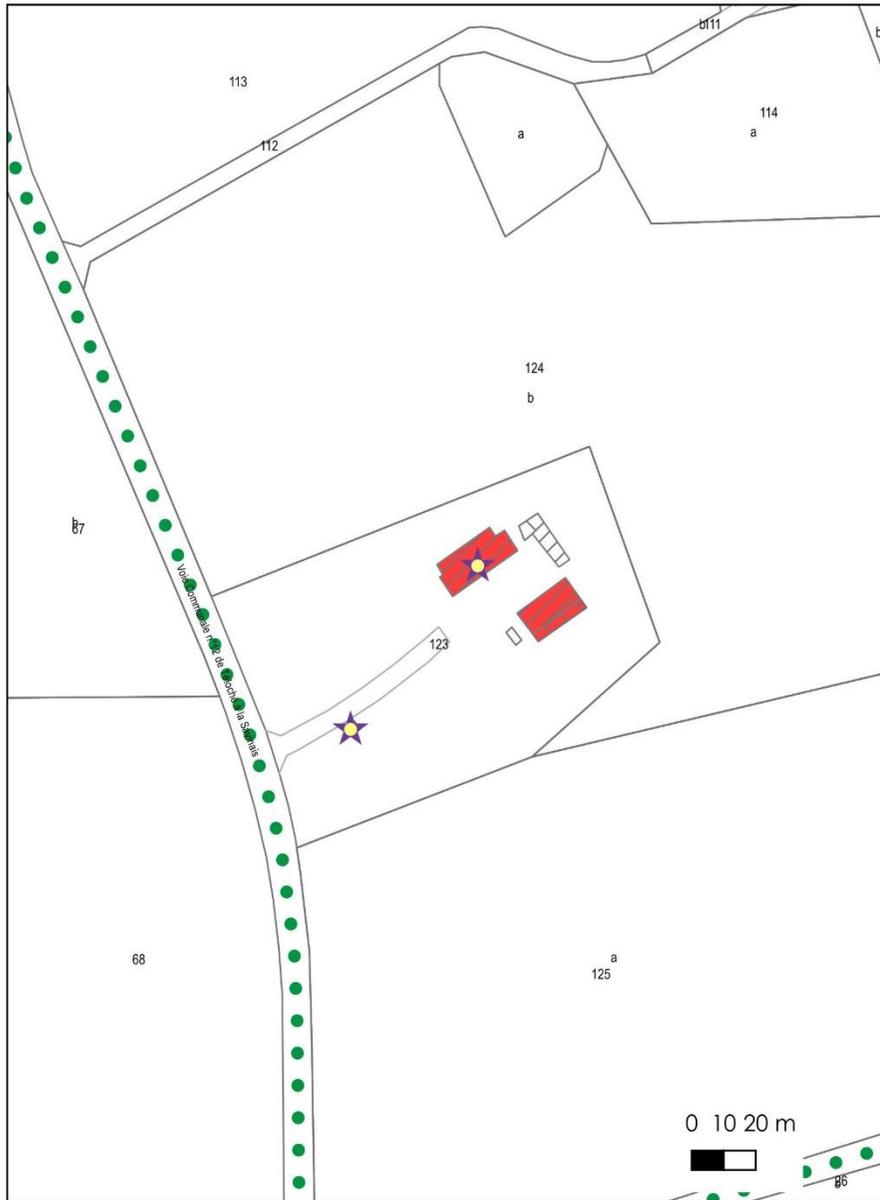
• **Autres éléments modifiés du zonage**

En complément de la création du STECAL, il est proposé d'apporter certaines évolutions au zonage :

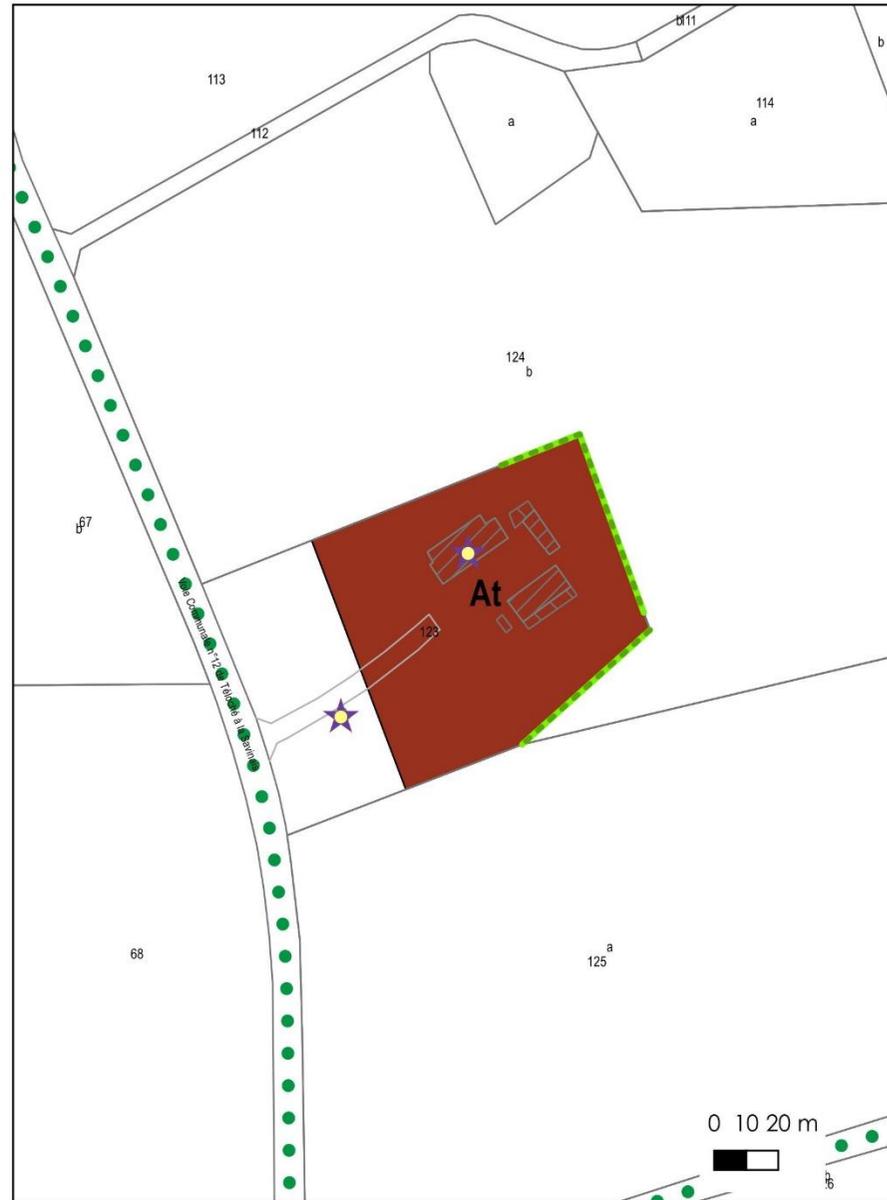
- Le PLUi approuvé identifiait 2 bâtiments comme pouvant changer de destination. Outre que les changements de destination ont été réalisés depuis l'entrée en vigueur du PLUi, une telle identification n'est pas requise dans le cadre d'un STECAL. En conséquence, il est décidé de supprimer la trame d'identification des 2 bâtiments comme pouvant changer de destination,
- A l'est du site, les linéaires de haies existantes jouent un rôle dans l'intégration du site dans le paysage agricole ouvert et contribue également à la qualité du site. En conséquence, il est décidé d'assurer la protection de ces haies au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, cette protection instaure un principe de conservation de la haie avec la possibilité de déroger à cette conservation dans des cas strictement et exhaustivement définis par le règlement du PLUi.

Extrait du document graphique avant révision allégée n°3



Extrait du document graphique après révision allégée n°3



Adaptations apportées au règlement écrit

Comme exposé dans le tableau ci-dessous, le règlement applicable au sein du STECAL At est modifié pour prendre en compte certains

besoins liés aux projets à vocation touristique.

Pour rappel et conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le règlement écrit définit les conditions de hauteur, de densité et d'implantation des constructions à l'intérieur du STECAL.

| Zone | Article | Modification apportée | Exposé des motifs |
|------|---------|---|--|
| A | 2 | <p>3- Prescriptions particulières applicables dans le STECAL At</p> <p>Sont seuls autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, s'ils sont nécessaires pour la recherche archéologique ou pour la lutte contre les nuisances. les aires de stationnement ouvertes au public, les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics, la réfection des constructions existantes, l'extension en construction neuve des habitations en neuf des constructions existantes dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> pour les habitations constructions 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 constructions 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. L'extension des habitations constructions existantes par changement de destination d'un bâtiment existant dans son prolongement sous réserve qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles, | <p>Le STECAL At est destiné à la prise en compte de projets à vocation touristique au sein de la zone à dominante agricole.</p> <p>Le règlement du STECAL définit les possibilités de construire et d'aménager au sein du STECAL.</p> <p>1- Ce règlement fait tout d'abord référence aux possibilités d'extension et de réalisation d'annexes pour les habitations existantes au sein du STECAL. Il apparaît toutefois que certains STECAL (dont le STECAL At de la Gandonnière à Teloché par exemple) n'accueille aucune habitation mais uniquement des constructions à vocation touristique. Dès lors, le règlement tend à ne pas autoriser l'extension de ces constructions ou la réalisation d'annexes ou de piscines pouvant contribuer à la valorisation touristique du site.</p> <p>En conséquence, il est décidé de supprimer la terminologie « habitation » dans le règlement du STECAL At pour le remplacer par le terme plus globale « construction ».</p> <p>Par ce biais, les nouvelles dispositions réglementaires autoriseront par exemple la création d'une piscine à proximité d'un hébergement touristique.</p> <p>2- Parmi les possibilités de construire, le règlement autorise les constructions à usage d'activités ou s'exerce l'accueil d'une clientèle et celles à usage d'hébergement hôtelier ou touristique dans une limite de 200m² à l'échelle de l'ensemble du STECAL.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions annexes aux habitations constructions existantes (hors piscine) dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation la construction 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, • Les piscines, sans limitation de surfaces, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation la construction à laquelle elles se rattachent. • 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. • Le changement de destination à usage d'hébergement hôtelier ou touristique des constructions existantes • L'extension des constructions à usage de « Restauration » existantes dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, • Les constructions à usage de « Activités où s'exerce l'accueil d'une clientèle » et/ou « Hébergement hôtelier ou touristique » dans la mesure où leur emprise au sol globale par STECAL⁴ n'excède pas 200m² (constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non comprises). Les surfaces créées dans le cadre de changements de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol mentionnée ci-dessus. | <p>La rédaction actuelle génère toutefois une ambiguïté puisqu'en l'absence de précision, elle induit une prise en compte des surfaces des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Ainsi, si la surface globale des constructions existantes excède d'ores et déjà 200m² d'emprise au sol, aucune nouvelle construction ne peut être réalisée. Ceci ne correspond pas à la volonté initiale des élus lors de l'approbation du PLUi, le projet intercommunal visant à favoriser l'émergence de projets contribuant à la valorisation touristique du territoire. En conséquence, la règle est complétée pour préciser que l'emprise de 200m² d'emprise au sol ne comprend pas les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>3- Le règlement est complété pour autoriser le changement de destination des constructions existantes vers un usage d'hébergement hôtelier/touristique en cohérence avec la vocation du STECAL et les besoins du projet.</p> <p>Pour rappel, dans le cadre de la modification d'une règle applicable au sein d'un STECAL, celle-ci est soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).</p> |
|--|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | 3 | <ul style="list-style-type: none"> • <u>Prescriptions applicables au STECAL At</u> La hauteur des constructions : <ul style="list-style-type: none"> - est limitée à la hauteur initiale de la construction existante dans le cadre d'une extension, - est limitée à 4 mètres à l'égout du toit pour les annexes aux habitations constructions existantes, - est limitée à 5 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage de « Hébergement hôtelier ou touristique » et « Activité ou s'exerce l'accueil d'une clientèle » autorisées. | <p>Pour des raisons identiques à celles exposées ci-dessus, il est décidé, dans les dispositions règlementaires relatives à la hauteur maximale des constructions dans le STECAL At, de ne plus faire référence au terme « habitation » et de lui préférer le terme « construction ».</p> |
|---|---|---|---|

Les autres règles d'ores et déjà applicables dans le STECAL At restent inchangées.

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 étant 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.

- **Les annexes**

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