



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

Révision allégée n°4

**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	25

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 site de Posset s'articule autour du château de Posset avec pour objectif d'accueillir une population touristique dans les jardins du château.

Pour cela, le domaine programme l'installation de chalets individuels d'une capacité d'accueil de 2 à 4 personnes, le site ne dépassant pas à terme la capacité d'accueil de 15 personnes.

Plus précisément, il est envisagé d'implanter des chalets de 18 ou 20m², chacun implantés au sein d'un espace privatif de 250 à 300m² arborés pour offrir confort et intimité. L'implantation des chalets serait envisagée sur plots afin de garantir un montage sans fondation et de limiter les impacts sur le sol (faible artificialisation facilitant le drainage) mais également garantir une meilleure réversibilité du projet.

L'offre proposée vise à s'intégrer parfaitement dans l'offre de développement économique, touristique et écologique envisagée sur le territoire intercommunal. Ce projet pourra contribuer à faire vivre l'économie résidentielle du territoire (restauration, commerces, services).

Pour permettre la création de ce projet, la mise en place d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation touristique At est envisagé.

Les modifications envisagées vont ainsi porter sur le règlement graphique. Le règlement écrit a été modifié dans le cadre de la révision allégée n°3 menée parallèlement à la révision allégée n°4 du PLUi.

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

édictee 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°4 se déroule de la manière suivante :

- 1- Prescription de la révision allégée n°4 par délibération du conseil communautaire en date du 10 décembre 2024
- 2- Concertation de la population sur le projet de révision allégée n°4 (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°4 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°4 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°4 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 site de Posset s'articule autour du château de Posset avec pour objectif d'accueillir une population touristique dans les jardins du château.

Pour cela, le domaine programme l'installation de chalets individuels d'une capacité d'accueil de 2 à 4 personnes, le site ne dépassant pas à terme la capacité d'accueil de 15 personnes.

Plus précisément, il est envisagé d'implanter des chalets de 18 ou 20m², chacun implantés au sein d'un espace privatif de 250 à 300m² arborés pour offrir confort et intimité. L'implantation des chalets serait envisagée sur plots afin de garantir un montage sans fondation et de limiter les impacts sur le sol (faible artificialisation facilitant le drainage) mais également garantir une meilleure réversibilité du projet.

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* ».

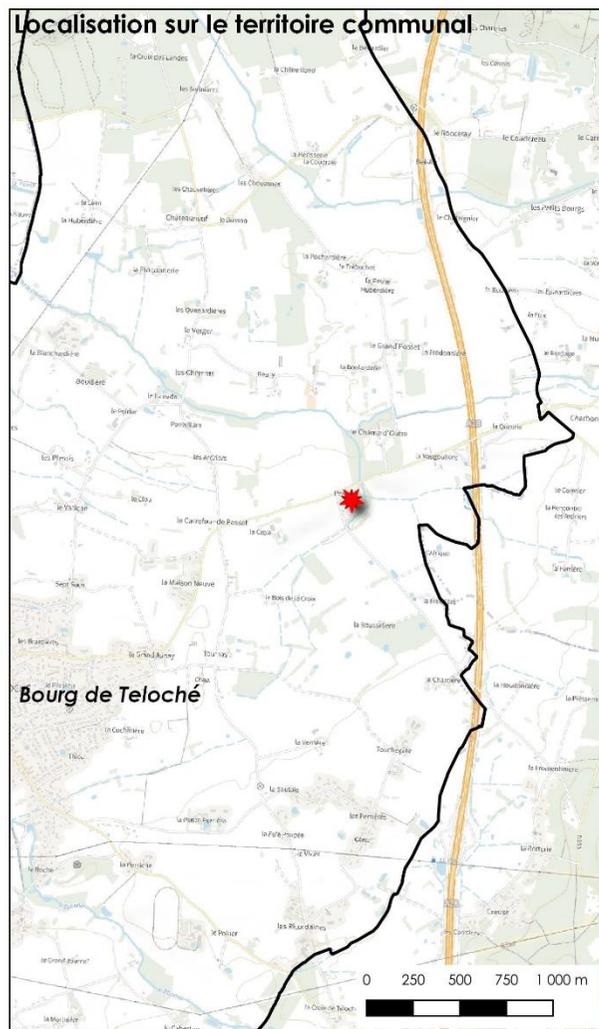
Caractéristiques et enjeux du site

1- Localisation du site

Le secteur de Posset est localisé au nord-est du territoire communal à environ 1,5 km du bourg de Teloché.

Il est constitué d'un ensemble de plusieurs bâtiments de qualité patrimoniale dont certains protégés dans le cadre du PLUi. Le château de Posset est lui-même protégé.

En pourtour est et sud du site, les douves du château sont accompagnées d'une végétation importante assurant la qualité paysagère du site.

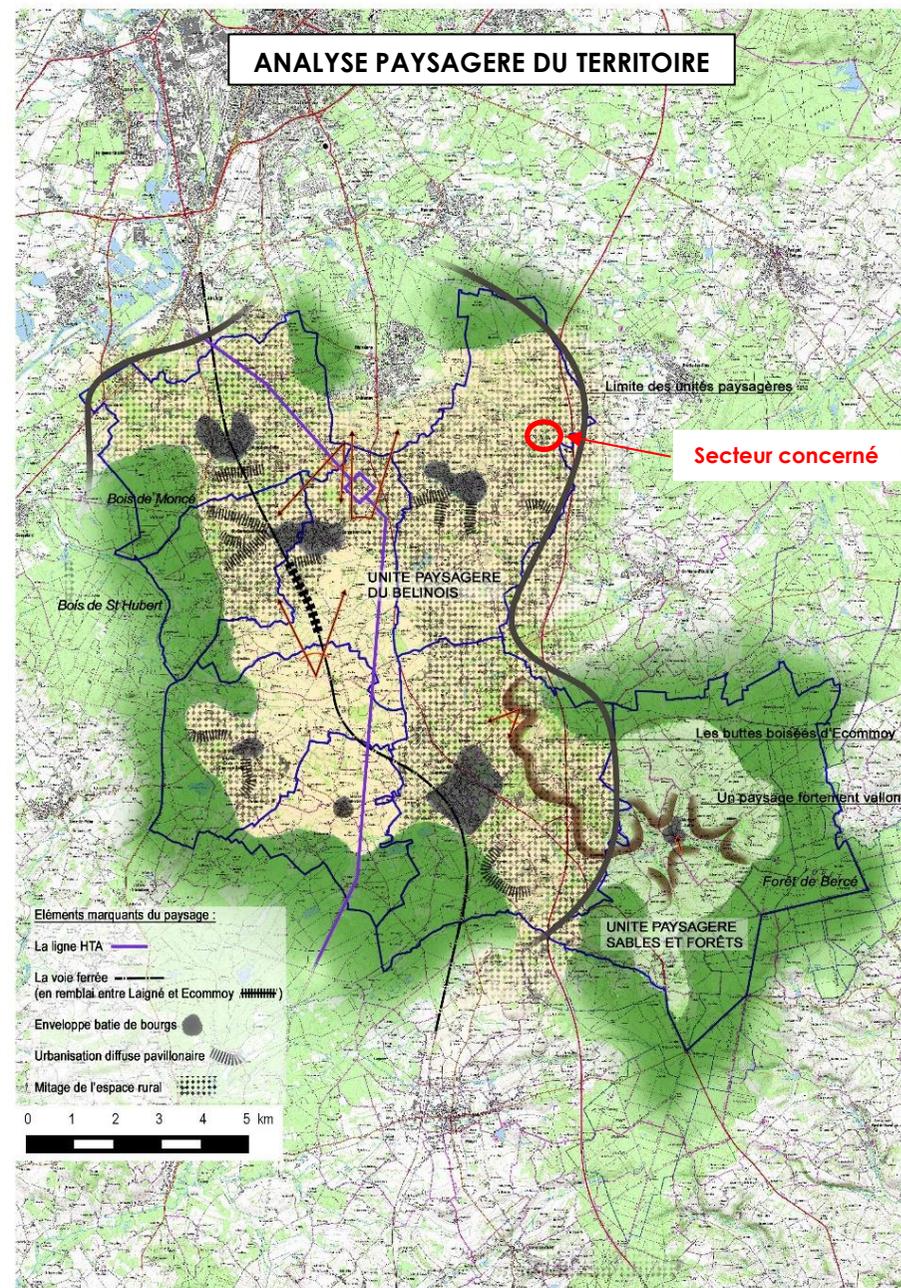


- Paysages

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 hameau de Posset est constitué d'un ensemble de bâtiments patrimoniaux articulés autour du château et intégrés par une végétation dense sur les limites sud et est du site.

Le site du parc destiné à l'implantation des futurs hébergements touristiques est complètement invisible dans le grand paysage agricole ouvert caractérisant le nord du territoire de Teloché.

Il est en effet masqué :

- par les constructions du hameau de Posset sur la limite ouest. Ces constructions s'insèrent dans un cadre végétal qui permet d'ores et déjà de limiter leur perception dans le paysage.
- par la végétation arborée sur les limites nord, est et sud.

Il en résulte des enjeux limités en termes de paysage dès lors que la préservation des éléments végétaux participant à l'intégration du site sont maintenus.

- Patrimoine

Le secteur est localisé :

- hors de tout périmètre de protection d'un monument historique,
- hors de tout site classé ou inscrit,

Le site est toutefois concerné par une entité archéologique (hors zone de présomption de prescriptions archéologiques). Au sein de cette entité identifiée dans le PLUi, le règlement du PLUi rappelle que « dans ces secteurs, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux ou aménagement ».

Par ailleurs, au regard de la qualité patrimonial présente, 3 bâtiments sont identifiés sur les documents graphiques du PLUi et sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dont le château de Posset. Cette protection limite les risques de disparition de ces éléments représentatifs du patrimoine communal.

Vue sur l'îlot végétal et bâti de Posset depuis le sud



Vue sur la végétation masquant le parc du château de Posset depuis l'est



Arrières du château de Posset vus depuis le parc



Les douves du château ferment le parc à l'est et au sud.

- 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 de Posset 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.

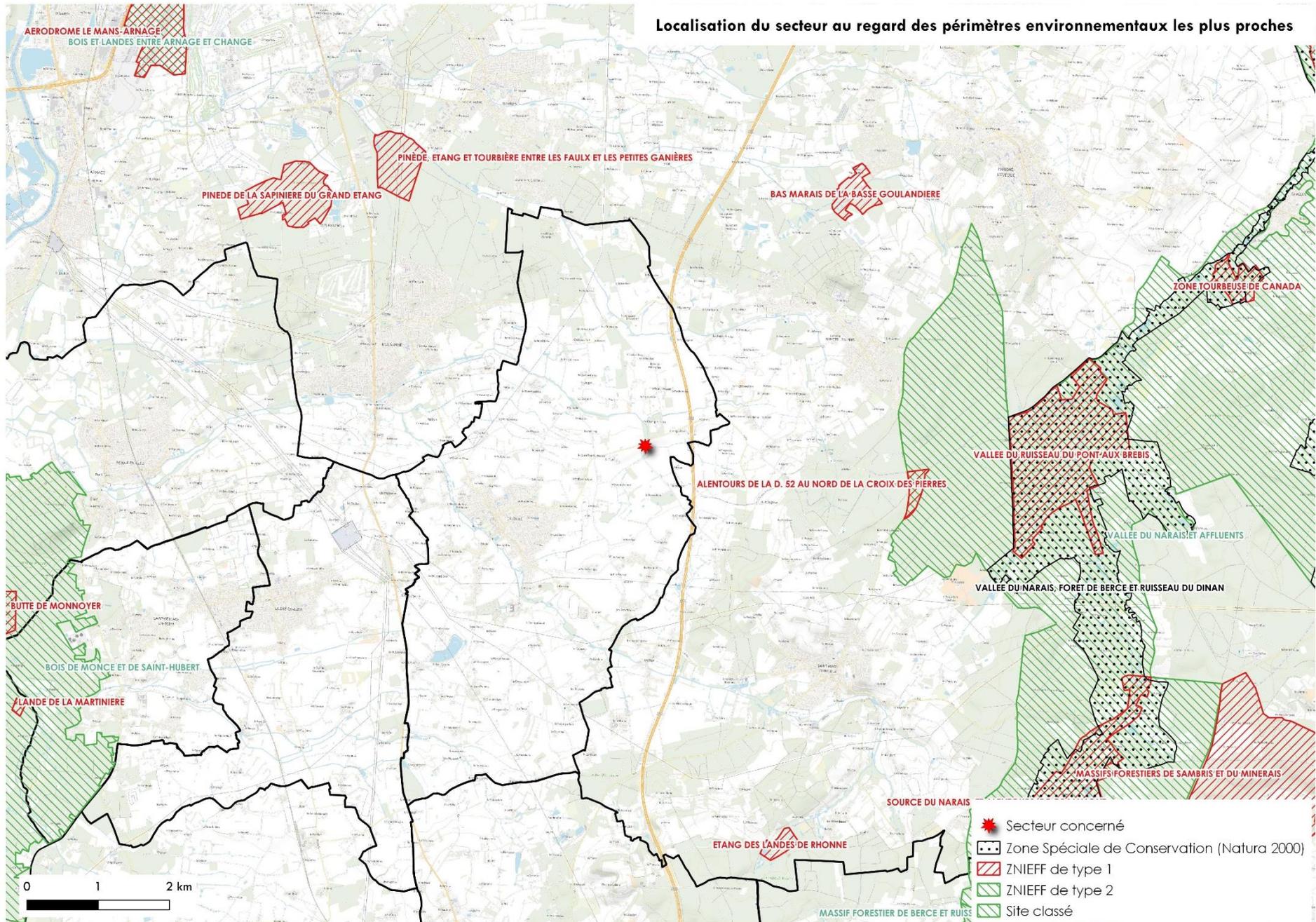
- Patrimoine naturel et biodiversité

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-après 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) 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.	5,1 km à l'est
ZNIEFF de type 1 520420028 « Alentours de la D52 au nord de la croix des Pierres »	Bords de la D. 52 et pinède accueillant une espèce végétale protégée à l'échelon régional et en limite de son aire de répartition dans le département. Il s'agit du Genêt poilu (<i>Genista pilosa</i>).	3,7 km à l'est
ZNIEFF de type 1 1520016096 « Bas marais de la Basse Goulandière »	Bas-marais à tendance alcaline composé de grandes étendues marécageuses dominées par le Choin noirâtre (<i>Schoenus nigricans</i>), et prairies humides. Cette zone, d'un fort intérêt patrimonial, accueille plusieurs espèces végétales protégées au niveau national comme la Rossolis à feuilles rondes (<i>Drosera rotundifolia</i>) ou régional comme la Parnassie des marais (<i>Parnassia palustris</i>), la Gentiane pneumonanthe (<i>Gentiana pneumonanthe</i>), le Sélin à feuilles de Carvi (<i>Selinum carvifolium</i>), le Pédiculaire des marais (<i>Pedicularis palustris</i>) et la Grassette du portugal (<i>Pinguicula lusitanica</i>). L'intérêt faunistique provient des espèces d'amphibiens et de reptiles. Et aussi par les insectes avec la présence d'Odonates parmi lesquels l'Agrion de Mercure (<i>Coenagrion mercuriale</i>). En 2019, le périmètre de la zone a été étendu pour intégrer une extension au nord-est afin d'inclure l'ensemble de la zone classée en Réserve Naturelle Régionale et une extension à l'ouest afin d'inclure une petite zone tourbeuse.	4,2 km au nord-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.	3,6 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.

Des enjeux peuvent toutefois être pressentis sur les limites est et sud du site, au contact des espaces boisés et espaces humides accompagnant le réseau hydrographique et les douves du château.

- Zones humides

Un inventaire des zones humides a été réalisé au niveau de l'emprise du projet en cohérence avec les dispositions du SAGE Sarthe Aval et de l'arrêté du 24 juin 2008 (réalisation Calidris avril 2024). Le rapport complet de cet inventaire portant notamment sur le secteur de Posset est joint à la présente notice de présentation.

Cet inventaire identifie une petite zone humide d'une superficie d'environ 123m² à l'ouest de la parcelle.

Pour rappel, le PLUi propose dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables une préservation des zones humides du territoire, en cohérence avec les orientations du SAGE Sarthe Aval applicable sur le territoire intercommunal et couvrant le secteur de Posset.



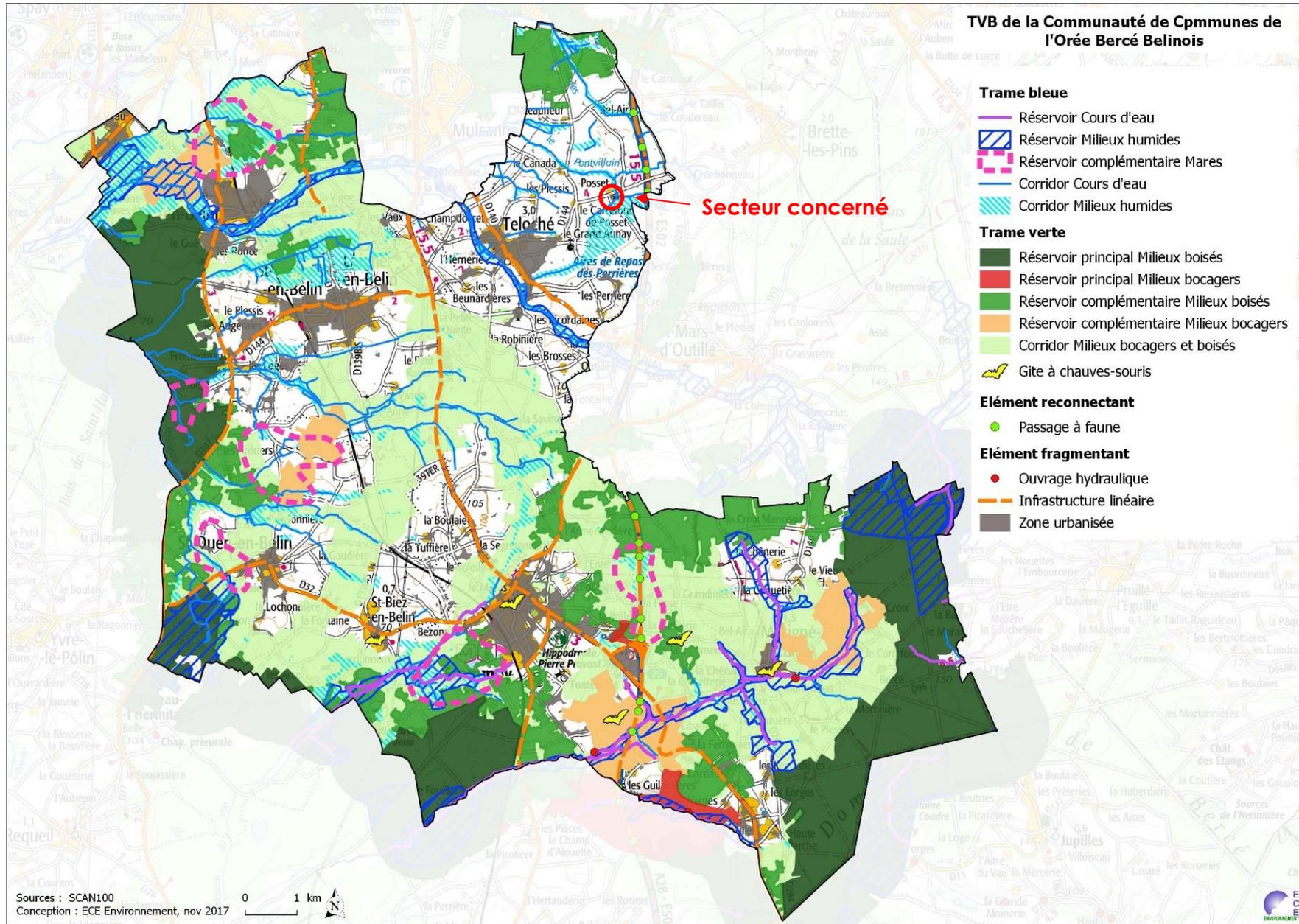
- Trame Verte et Bleue

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 implanté à proximité d'un cours d'eau en bordure duquel des zones humides ont été inventoriées conduisant à l'identification d'un corridor « cours d'eau » et d'un corridor « Milieux humides » en lien avec un réseau de prairies temporaires et permanentes sur le secteur.

La cartographie de la Trame Verte et Bleue intercommunale est présentée en page suivante.



- Desserte et réseaux

Le château de Posset et son parc sont desservis par le chemin rural n°24 (route de Posset).

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. 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 donc pas la création de nouvelles constructions à vocation d'hébergement touristique.

Il est à noter qu'une portion du hameau de Posset (dont le château) est intégrée dans un STECAL Az destiné à permettre le développement d'une activité économique existante (entreprise de prestation de services informatiques).

Aucune servitude d'utilité publique n'est identifiée au droit du secteur de 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 d'implantation constitué d'un parc arboré en lien avec un élément de patrimoine (château) et fermé à l'est et au sud par une végétation haute accompagnant les douves du château. 	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 sud-est 	-
Hydrographie	<ul style="list-style-type: none"> o Un cours d'eau s'écoulant à l'est et alimentant les douves du château de Posset o Un secteur localisé dans le bassin versant de la Sarthe (SAGE Sarthe Aval) 	-
Paysages	<ul style="list-style-type: none"> o Un secteur présentant une forte densité végétale permettant d'intégrer complètement le hameau de Posset et le parc destiné à l'implantation du projet dans le paysage agricole ouvert 	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 o Une entité archéologique au niveau du hameau de Posset 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 tout 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 potentiellement présent sur les limites du secteur en lien avec la végétation existante. 	La préservation des éléments végétaux présents sur et en périphérie du site
Zones humides	<ul style="list-style-type: none"> o Une zone humide de 123m² identifiée dans l'emprise du parc destiné à l'implantation du projet 	La préservation de la zone humide conformément aux orientations du PADD
Trame Verte et Bleue	<ul style="list-style-type: none"> o Un secteur localisé à proximité de corridors écologiques « Cours d'eau » et « Milieux humides » 	-

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 en zone A au sein du PLUi ne permettant pas le développement des activités touristiques ○ Un STECAL Az à proximité du site d'implantation du projet touristique ○ 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 du site de Posset, 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 parc de Posset au sein duquel est envisagé l'implantation des hébergements touristiques légers 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 d'hébergement 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.

Le STECAL At est mis en place sur le jardin du château de Posset au sein duquel les chalets touristiques doivent être implantés.

Le STECAL At couvre ainsi une superficie d'environ 4875 m².

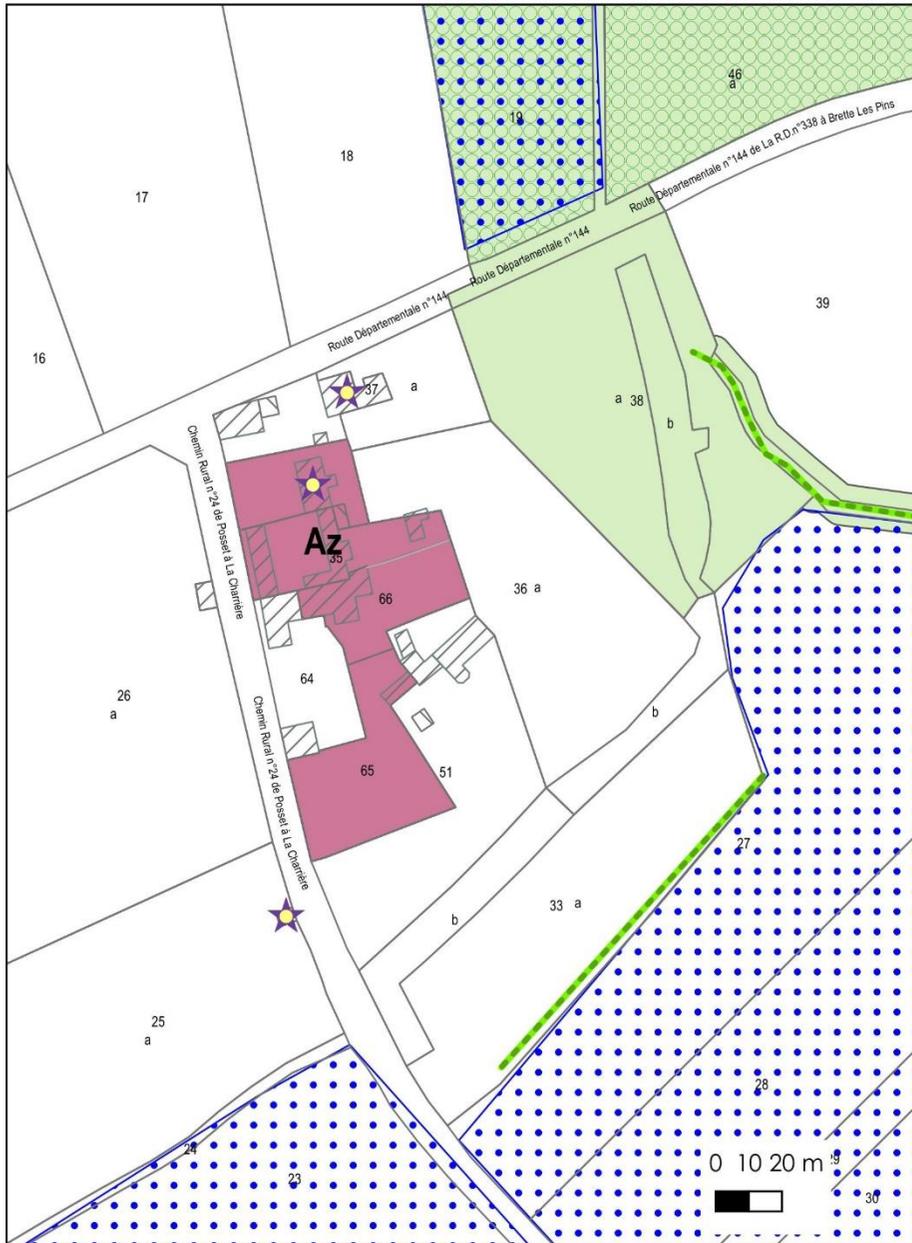
• **Autres éléments modifiés du zonage**

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

- A l'est et au sud du jardin, la végétation existante (boisement et haies) contribue pour beaucoup à la qualité paysagère du site et à la valorisation touristique potentielle du site. En conséquence, il est décidé de protéger l'ensemble de ces éléments 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 ou du boisement avec la possibilité de déroger à cette conservation dans des cas strictement et exhaustivement définis par le règlement du PLUi.
- Les douves du château constituent des éléments patrimoniaux rattachés à l'histoire du château et de la commune de Teloché. Sur cette base, il est décidé de profiter de la modification du PLUi pour assurer la protection de ces douves au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur qualité patrimoniale. Cette protection garantit l'obligation de préservation de l'ensemble des éléments bâtis et végétaux présents au niveau de l'élément protégé.
- Dans le cadre des études préalables à la modification, un inventaire des zones humides a été réalisé au niveau de l'emprise du projet en cohérence avec les dispositions du SAGE Sarthe Aval et de l'arrêté du 24 juin 2008 (réalisation Calidris avril 2024). Cet inventaire a permis d'identifier une zone humide d'une emprise d'environ 123m² à l'ouest de la parcelle. En cohérence avec les orientations du P.A.D.D. visant à garantir la préservation des zones humides du territoire, il est décidé de protéger cette zone humide au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Pour rappel, le règlement du PLUi définit un principe général de protection des zones humides et les cas dérogatoires dans

lesquels une suppression de la zone humide est autorisée (sous réserve de mesures compensatoires). Ce règlement est défini en cohérence avec celui porté par le SAGE Sarthe Aval dans le périmètre duquel est situé le secteur.

Extrait du document graphique avant révision allégée n°3



Extrait du document graphique après révision allégée n°3



Adaptations apportées au règlement écrit

Dans le cadre de la révision allégée n°3 menée parallèlement, une modification du règlement écrit applicable au sein du STECAL At est envisagée.

Cette modification s'applique également au sein du STECAL At de Posset, en cohérence avec les besoins du projet, en permettant notamment la création d'hébergements touristiques dans une limite d'emprise au sol globale de 200m² à l'échelle de l'ensemble du STECAL.

Pour connaître les adaptations apportées au règlement du STECAL At, le lecteur est invité à se reporter à la notice de présentation de la révision allégée n°3 du PLUi.

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 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.