



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme

**sur le projet de révision allégée n°4
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de la communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois (72)**

N°MRAe PDL 001295 / KK AC PLU

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article R .104-33 deuxième alinéa ;
- Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu la réception initiale en date du 07/02/2025 relative au projet de révision allégée n°4 présenté par la communauté de communes (CC) de l'Orée de Bercé-Belinois, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;
- Vu la consultation de l'agence régionale de santé du 07/02/2025 et sa réponse;
- Vu la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 21 mars 2025 ;

Considérant les caractéristiques du projet de révision allégée n°4 de la CC de l'Orée de Bercé-Belinois, qui consiste à :

- modifier le règlement graphique afin d'identifier une zone « At », secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), d'environ 4 900 m² pour permettre l'accueil d'hébergements touristiques avec l'installation de chalets individuels d'une surface plancher de 18 à 20 m² dans les jardins du château de Posset à environ 1,5 km du bourg de Téloché. Le règlement écrit n'est pas modifié.

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- la communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois abrite 19 462 habitants dont 3 053 sur la commune de Téloché (INSEE 2021). Ce territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays du Mans, approuvé le 29/01/2014, qui est en cours de révision. La CC de l'Orée de Bercé-Belinois est dotée d'un PLUi approuvé le 9 janvier 2020. Elle également concernée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne, le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) du Loir, de l'Huisne et de la Sarthe Aval et le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) du Pays du Mans ;
- les premières zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) se situent à environ 4 km à l'est du site et le premier site Natura 2000 à plus de 5 km ;
- sur le pourtour Est et Sud des jardins du château, les douves de 2 975 m², alimentées par un cours

d'eau, sont bordées d'un boisement d'environ 5 000 m² et de 73 m de haies, le tout assurant la qualité paysagère du site tout en le fermant des vues extérieures. Ces différents éléments sont protégés au titre du code de l'urbanisme : le boisement au titre de l'article L. 151-23, les haies et les douves patrimoniales au titre de l'article L. 151-19 ;

- une étude réalisée en avril 2024, identifie une zone humide de 123 m² sur la bordure ouest du jardin. Cette zone est reportée au règlement graphique et le dossier précise que les zones humides sont protégées par le PLUi au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- le projet consiste à installer des chalets sur plots, pouvant accueillir de 2 à 4 personnes pour un accueil maximal de 15 personnes. Chaque chalet profitera d'un espace privatif de 250 à 300 m². Toutefois, le dossier ne précise pas si des voiries, allées ou parkings seront créés dans le cadre de ce projet et ne fait pas le lien avec le règlement écrit qui précise, pour les zones At, que l'emprise au sol globale pour chaque STECAL ne doit pas excéder 200 m². Aucune précision n'est apportée sur le nombre de chalets autorisés dans le cadre de ce projet et en l'état, le règlement écrit qui s'impose au projet permet de réaliser, par exemple, 10 chalets de 20 m² pouvant ainsi accueillir 40 personnes.

Afin de mieux maîtriser les incidences du projet sur l'environnement (boisement, douves...) et en matière de nuisances potentielles vis-à-vis des plus proches riverains, le dossier mériterait de limiter, en plus du nombre maximal de personnes, le nombre maximal de chalets. Le règlement écrit qui s'applique déjà sur un STECAL à Saint-Ouen-en-Belin, devrait être modifié afin d'encadrer les possibilités d'aménagements annexes (voiries, allées, parking, réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'électricité...) qui peuvent générer des impacts sur l'environnement ;

- cette révision allégée n°4 vient compléter la révision allégée n°3 qui consiste également à créer un STECAL « At ». Le PLUi actuel identifie déjà un STECAL « At » sur la commune de Saint-Ouen-en-Belin et, à ce titre, le dossier mériterait de préciser, dans le règlement écrit, les possibilités d'aménagements (voiries, allées et réseaux nécessaires) que ces différents projets touristiques peuvent mettre en œuvre ;
- le site concerné par cette révision allégée bénéficie d'une protection patrimoniale à travers l'identification du château. L'accueil d'hébergements touristiques dans le parc du château, s'il n'est pas incompatible avec cette protection, ne constitue pas une évolution de nature à renforcer l'intérêt patrimonial et paysager des lieux. La protection des haies et des boisements périphériques ne permet pas à elle seule d'améliorer cette situation, même si elle constitue un facteur positif. Par conséquent, il paraît essentiel que le projet d'aménagement soit particulièrement soigné sur le plan paysager et étudié en considérant l'évolution historique du château et de son parc.

Rend l'avis qui suit :

Le projet de révision allégée n°4 du PLUi de la CC de l'Orée de Bercé-Belinois n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Toutefois la MRAe recommande :

- ***que la révision allégée n°4 puisse s'assurer, au travers d'une évolution du règlement écrit par exemple, qu'une attention particulière soit portée à l'aménagement tant sur le plan paysager, en lien avec l'évolution historique du château et de son parc, que sur le plan environnemental à cause des impacts potentiels des travaux et aménagements nécessaires à la réalisation du projet ;***
- ***afin d'assurer une meilleure maîtrise des impacts des secteurs à vocation touristique sur le territoire de la communauté de communes, de compléter le règlement écrit par la définition de prescriptions permettant un encadrement plus précis des aménagements possibles au sein de l'ensemble des STECAL « At » créés et à venir.***

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme la personne publique responsable de la communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 26 mars 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

A partir de votre portail pétitionnaire accessible via la plateforme :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr>