



DOSSIER ADMINISTRATIF D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Communauté de communes de la
Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

TABLE DES MATIERES

EN RESUME : OBJET ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	3
OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
ELABORATION DU PLUI DE LA 4CPS.....	7
OBJET DE L'ENQUÊTE.....	7
INSERTION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DANS L'ELABORATION DU PLUI DE LA 4CPS	7
ELABORATION DU PLUI DE LA 4CPS.....	8
CARACTÉRISTIQUES DU PROJET	8
CREATION DE 3 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS	11
OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	11
INSERTION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE DE CREATION DES PDA	12
CARACTÉRISTIQUES DU PROJET	13
ABROGATION DES CARTES COMMUNALES.....	16
OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	16
INSERTION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DANS L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES.....	16
CARACTÉRISTIQUES DU PROJET	16
PRESCRIPTION ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE	18
NOTE DE SYNTHÈSE	27

EN RESUME : OBJET ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

En résumé

Trois projets sont soumis à enquête publique, c'est-à-dire à une consultation simultanée du public :

- **Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé.**

Le PLUi est un document d'urbanisme intercommunal qui analyse le fonctionnement et les enjeux du territoire. Le PLUi doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé, consolidant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités du territoire.

Ce projet constitue la base pour établir des règles d'utilisation du sol adaptées au territoire. Après une longue phase d'élaboration, le projet de PLUi a été arrêté en conseil communautaire le 8 septembre et le 24 novembre 2025.

Il comprend les éléments suivants :

Le diagnostic	Le PADD	Les OAP	Le règlement	Les annexes
Il permet de présenter la situation du territoire sur divers thèmes (démographie, économie, agriculture, etc.). Pour chaque, il identifie des atouts, des faiblesses ainsi que des enjeux	Il détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire retenus par les élus pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic.	Elles visent à définir des orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent porter sur un secteur ou sur des thèmes spécifiques. Elles contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet souhaité par le territoire.	Il constitue un outil central pour encadrer l'aménagement opérationnel du territoire. Ses prescriptions s'imposent aux travaux, aux constructions, aux aménagements, etc.	Elles regroupent différents documents, tels que le Plan de prévention des risques et des inondations (PPRI), les servitudes d'utilité publique, les schémas du réseau d'eau et d'assainissement, etc.

- **La création de trois périmètres délimités des abords dans les centres-bourgs de Bernay-Neuvy en Champagne, Domfront-en-Champagne et Tennie.**

Ils concernent les éléments suivants :

- Bernay-Neuvy en Champagne : Eglise Saint-Laurent (bourg de Neuvy),
- Domfront en Champagne : Eglise Saint-Front et Presbytère (ancien),
- Tennie : Eglise Saint-Corneille et Saint-Cyprien, Motte et basse-cour médiévales.

Ils permettront d'adapter le régime des autorisations d'urbanisme au regard des enjeux.

- **L'Abrogation des cartes communales de Neuville-en-Charnie, Pezé-le-Robert et Saint-Symphorien.**

L'approbation du PLUi n'entraînera pas automatiquement l'abrogation des cartes communales présentes sur le territoire : il y a donc nécessité de prévoir l'abrogation des cartes communales de Neuville-en-Charnie, Pezé-le-Robert et Saint-Symphorien.

Cette enquête doit permettre à chacun d'exprimer ses remarques sur les documents et, s'il le souhaite, de proposer des modifications. N'hésitez pas à participer !

Pour un aperçu global des trois projets : en annexe, page 26, la note de synthèse des projets.

Suite de la procédure

- À l'issue de l'enquête publique, avant l'approbation finale du PLUi, les conclusions des commissaires enquêteurs – intégrant les remarques et propositions de modifications – seront transmises à la communauté de communes.
- Les élus pourront intégrer ces modifications sous réserve que celles-ci respectent le projet dans sa globalité et les réglementations supérieures.
- Une fois le projet modifié, le conseil communautaire devra approuver le PLUi dans sa version finale. Si le vote est favorable, le document pourra entrer en vigueur après contrôle de légalité et sera mis en application dès son versement sur le Géoportail de l'urbanisme.

EN RESUME : OBJET ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Enquête publique du 19 décembre au 23 janvier

L'enquête publique unique conjointe porte sur :

- Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé ;
- La création de trois périmètres délimités des abords dans les centres-bourgs de Bernay-Neuvy en Champagne, Domfront-en-Champagne et Tennie.
- L'Abrogation des cartes communales de Neuville-en-Charnie, Pezé-le-Robert et Saint-Symphorien.

Cette enquête se déroulera du vendredi 19 décembre 2025 9H au Vendredi 23 janvier 2026 17H, soit pendant 35 jours consécutifs. Le registre dématérialisé sera clos automatiquement le vendredi 23 janvier à 17H précises.

Maître d'ouvrage

- **Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé**
- 4, Rue de Gaucher
- 72240 Conlie

Les informations relatives au dossier peuvent être demandées auprès de Madame Hélène Besançon, Responsable du service Aménagement du Territoire, au siège de l'enquête.

Précisions sur les fondements de l'enquête et l'organisation

L'enquête publique est une procédure règlementaire assurant l'information, la participation du public ainsi que la prise en compte de l'intérêt des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Elle est dorénavant appelée enquête environnementale et est codifiée sous les articles L123 et R123 du code de l'environnement. Dans le cadre de l'enquête dont la durée est fixée par l'autorité organisatrice dans son arrêté d'ouverture, l'information du public est assurée au moyen du dossier d'enquête mis à disposition sur le ou les lieu(x) d'enquête et sur internet. Toute personne qui le souhaite peut participer à l'enquête en déposant une contribution sur les registres ouverts à cet effet sur le ou les lieu(x) d'enquête et par voie numérique. Elle peut aussi dialoguer avec le commissaire enquêteur au cours de ses permanences tenues généralement en mairie.

Autorité organisatrice

Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé
4, Rue de Gaucher
72240 Conlie

Siège de l'enquête publique

Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé
4, Rue de Gaucher
72240 Conlie

Lieux d'enquête

Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé
4, Rue de Gaucher
72240 Conlie

Mairie de Sillé-le-Guillaume

Place de la Résistance
72140 Sillé-le-Guillaume

EN RESUME : OBJET ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

La Commission d'Enquête

L'enquête publique est conduite et animée par plusieurs commissaires enquêteurs constitués en « commission d'enquête ». Personnalités neutres et indépendantes, inscrites sur les listes d'aptitude au titre de l'année, les commissaires enquêteurs sont désignés par le président du Tribunal administratif ou dans certains cas par le Préfet. Garants du bon déroulement de la procédure d'enquête, les commissaires enquêteurs recueillent l'ensemble des contributions du public exprimées par écrit, par voie numérique ou lors des permanences durant l'enquête et rendent à l'issue de celle-ci leur rapport et conclusions motivées.

En savoir plus sur les commissaires enquêteurs : www.cnce.fr

Composition de la commission d'enquête

La commission d'enquête a été désignée par la décision n° E/25000233/72 du président du Tribunal Administratif de Nantes.

Monsieur Gilles LEDOUX - Président

Monsieur Thierry LAMBERT - Commissaire enquêteur

Monsieur Olivier RICHARD - Commissaire enquêteur

Moyens de participation

Les observations et propositions peuvent être déposées sur ce registre numérique, ou envoyées par e-mail (plui-4cps@mail.registre-numerique.fr) pendant toute la durée de l'enquête publique. Elles peuvent être également déposées sur les registres « papier » prévus dans les deux lieux d'enquête, pendant les heures d'ouverture au public, au cours des permanences, ou être adressées à l'attention du président de la commission d'enquête, Monsieur Gilles LEDOUX, par courrier, avant la clôture de la procédure, au siège de l'enquête publique, Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé, 4, Rue de Gaucher, 72240 Conlie. Toute contribution exprimée selon des modalités non prévues ou reçues en dehors de la période d'ouverture de l'enquête ne sera pas prise en compte.

L'ensemble des contributions « papiers » seront scannées, numérisées et mises en ligne sur le registre numérique dématérialisé. Elles seront donc publiques et visibles par tous les visiteurs du site.

Permanences de la commission d'enquête

Les commissaires enquêteurs se tiennent à la disposition du public, sans rendez-vous, pour recevoir ses observations lors des vingt-huit permanences indiquées ci-dessous.

Dans les lieux de permanence :

Désignation	Lieu et Adresse	Date
Siège de l'enquête Lieu de permanence principal	Pôle intercommunal 4 rue de Gaucher, 72240 Conlie	Vendredi 19 décembre 9H-12H Mercredi 14 janvier 14H-17H Vendredi 23 janvier 14H-17H
Lieu de permanence secondaire	Mairie de Sillé-le-Guillaume Place de la Résistance, 72140 Sillé-le-Guillaume	Lundi 22 décembre 14H-17H Vendredi 23 janvier 9H-12H

EN RESUME : OBJET ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

En Mairie, lors d'une visite (une par commune) :

Mardi 6 janvier 2026		
10h30-12h00	Tennie	16 Rue Andrée le Grou, 72240 Tennie
14h-15h30	Rouez	2 Place de l'Église, 72140 Rouez
16h-17h30	Bernay-Neuvy	10 bis rue de la Croix-Rompue 72240 Bernay-Neuvy
Vendredi 9 janvier 2026		
9h-10h30	La Quinte	30 Rue Principale, 72550 La Quinte
11h-12h30	La Chapelle-Saint-Fray	Route du Mans 72240 La Chapelle-Saint-Fray
14h-15h30	Domfront-en-Champagne	4 Place de l'Église, 72240 Domfront-en-Champagne
14h00 -15h30	Lavardin	Place de l'Europe, 72240 Lavardin
Lundi 12 janvier 2026		
9h-10h15	Mont-Saint-Jean	17 Rue Mathurin Pattier, 72140 Mont-Saint-Jean
11h-12h	Crissé	2 Rue de la Pommeraye, 72140 Crissé
14h-15h30	Saint-Remy-de-Sillé	Rue de Grasby, 72140 Saint-Rémy-de-Sillé
16h-17h	Pezé-le-Robert	8 Rue de la Gare, 72140 Pezé-le-Robert
16h30-17h30	Sainte-Sabine	3 Le Pont des Loges, 72380 Sainte-Sabine-sur-Longève
18h00-19h00	Degré	6 Rue Principale, 72550 Degré
Mardi 13 janvier 2026		
9h-10h	Le Grez	1 place de la mairie, 72140 Le Grez
10h30-12h	Parennes	32 Rue Grande Rue, 72140 Parennes
15h30-17h	Rouessé-Vassé	3 Place de la Mairie, 72140 Rouessé-Vassé
Samedi 17 janvier 2026		
10h30-12h00	Cures	2 Rue de l'École, 72240 Cures
Mardi 20 janvier 2026		
9h-10h30	Saint-Symphorien	13 Rue de la Selle, 72240 Saint-Symphorien
11h-12h	Neuvillette-en-Charnie	24 rue de la Mairie 72140 Neuvillette-en-Charnie
14h-15h30	Ruillé-en-Champagne	1 Rue de la Vègre, 72240 Ruillé-en-Champagne
Jeudi 22 janvier 2026		
09h00-12h	Conlie	Place des Halles, 72240 Conlie
Vendredi 23 janvier 2026		
13h30-15h00	Neuvillalais	12 Place de l'Église, 72240 Neuvillalais
15h30 -17h00	Mézières-sous-Lavardin	22 Route de Beaumont, 72240 Mézières-sous-Lavardin

Les éléments ci-après apportent des détails supplémentaires relatifs à chaque projet faisant l'objet de l'enquête.

ELABORATION DU PLUI DE LA 4CPS

OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique, organisée du vendredi 19 décembre (ouverture à 9h00) au vendredi 23 janvier (clôture à 17h00), soit 35 jours consécutifs, constitue la dernière étape de consultation du public. Elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public et de recueillir les observations du public sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé.

Après trois années d'élaboration, de réflexions collectives et de concertation à chaque étape avec les habitants, associations locales et autre acteurs locaux concernés, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été arrêté en Conseil communautaire, marquant ainsi la fin des travaux d'élaboration et de la concertation préalable.

Il a été soumis aux avis des 24 communes et des personnes publiques associées et consultées.

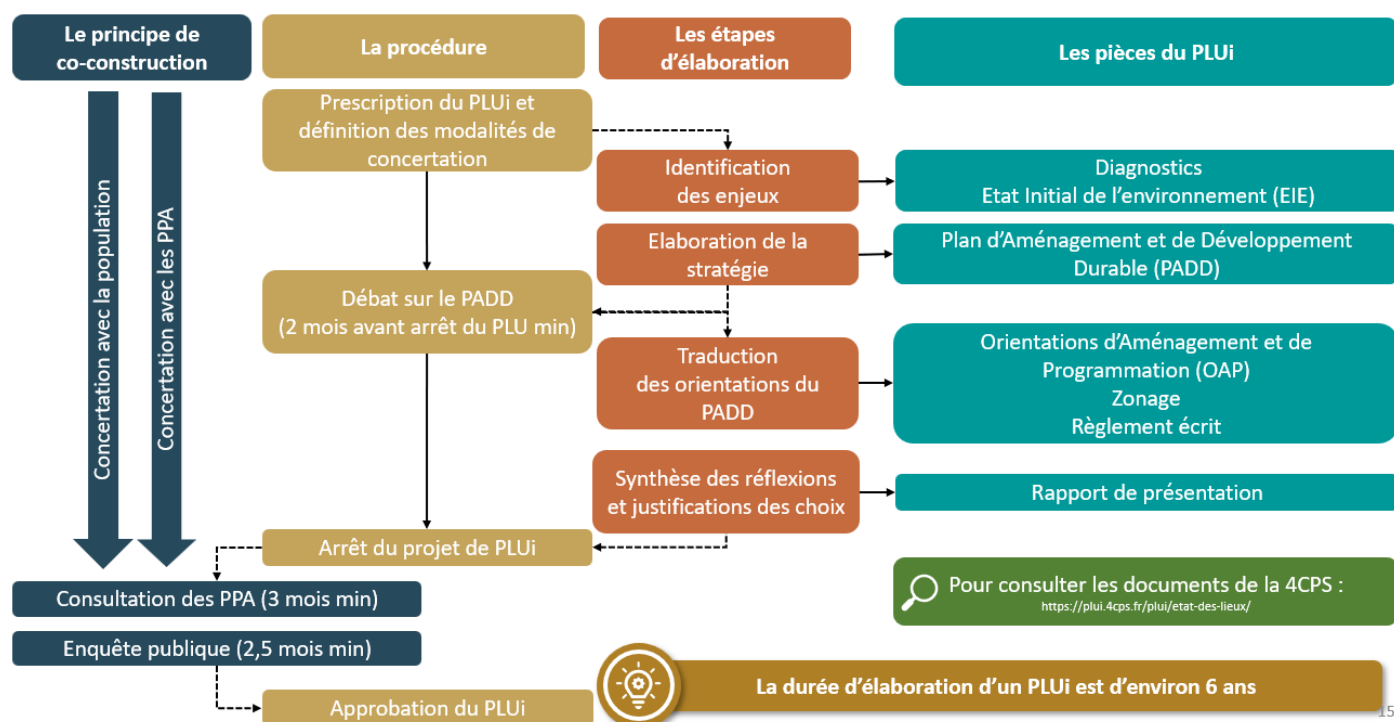
L'enquête publique constitue la dernière étape de consultation du public. Elle offre ainsi une ultime occasion de prendre connaissance du projet dans son ensemble et d'exprimer un avis sur les orientations proposées pour façonner le territoire de demain.

L'enquête publique est régie par les articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS L'ELABORATION DU PLUI DE LA 4CPS

L'enquête publique intervient à la fin de l'élaboration du PLUi.

Procédure d'élaboration du PLUi



ELABORATION DU PLUI DE LA 4CPS

De nombreuses étapes ont déjà été franchies :

- L'élaboration du PLUi est relancée par délibération du Conseil Communautaire du 28/02/2022 ;
- Les orientations du PADD ont été débattues par l'ensemble des communes et en conseil communautaire le 28 avril 2025 ;
- Le bilan de la concertation préalable a été tiré par délibération du Conseil Communautaire de la 4CPS le 8 septembre 2025. Le projet de PLUi a été arrêté à cette occasion ;
- En septembre 2025, après l'arrêt de projet, le projet de PLUi a été soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale, des Personnes Publiques Associées, puis à enquête publique ;
- Avis défavorable sur le projet de PLUi de deux communes de la 4CPS ;
- Après réception des 24 délibérations du territoire, le projet de PLUi a été arrêté une nouvelle fois en Conseil Communautaire à l'identique le 24 novembre 2025 ;

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET



Le PLUi a pour objectif de remplacer 11 Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les 3 cartes communales en vigueur sur le territoire. Il permettra également de doter d'un document d'urbanisme les 10 communes actuellement sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un document stratégique et opérationnel permettant d'organiser le territoire à l'échelle intercommunale.

Il facilite notamment par son échelle la mise en œuvre de démarches portées au sein de documents supérieurs. Ainsi, le PLUi doit prendre en compte et être compatible avec de nombreux documents périphériques qui ont une portée juridique supérieure à celle du PLUi.

ELABORATION DU PLUI DE LA 4CPS

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

En amont de l'élaboration du PLUi, des enjeux pour le territoire avaient été identifiés dans le cadre d'un atelier réunissant l'ensemble des maires et des conseillers communautaires en septembre 2021. Ensemble, les élus du territoire ont défini un projet de territoire pour la 4CPS à 15 ans, qui arrête des orientations stratégiques et des axes d'actions pour chacune d'entre elles.

Ces axes et orientations ont constitué la première piste de réflexion des élus, une sorte de feuille de route globale facilitant la relance du PLUi et l'élaboration, dans un premier temps, de son diagnostic.

À la suite de la relance du PLUi, l'élaboration du diagnostic a mis en lumière des problématiques particulièrement fortes et stratégiques pour le territoire. Ces dernières rejoignent les enjeux identifiés dans le cadre du projet de territoire élaboré au début du mandat.

Ces enjeux sont repris dans le cadre du PADD dès lors qu'ils s'inscrivent dans la réflexion politique de développement du territoire.

Enfin, à travers la définition de l'armature urbaine du territoire, l'identification des objectifs portés par le projet de territoire et le bilan tiré du diagnostic, la 4CPS a arrêté trois axes majeurs qui déclinent les objectifs et le développement stratégique du territoire. Chaque axe présente différentes orientations, qui s'inscrivent dans cette stratégie.

Ainsi, l'objectif du PLUi est d'articuler le développement du territoire autour de trois axes majeurs :

Axe 1 : Assurer un développement mesuré et équilibré du territoire

Objectif 1	Objectif 2	Objectif 3
Organiser harmonieusement le territoire	Préserver le développement de l'habitat dans les centres-bourgs	Maintenir et développer une activité économique diversifiée

Axe 2 : Préserver et valoriser la ruralité du territoire sans bloquer le développement de l'habitat

Objectif 1	Objectif 2
Chercher un équilibre entre développement des zones habitées et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	Valoriser l'activité agricole et touristique

Axe 3 : Prendre en compte les enjeux liés au développement durable et favoriser la politique des déplacements

Objectif 1	Objectif 2	Objectif 3
Travailler pour une consommation énergétique plus responsable et la connexion du territoire	Développer une politique des déplacements	Développer l'économie circulaire et les circuits courts

ELABORATION DU PLUI DE LA 4CPS

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Le projet de PLUI comprend :

- **Un diagnostic** présentant la situation du territoire sur divers thèmes (démographie, économie, agriculture, etc.) ;
- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** déterminant les grandes orientations d'aménagement du territoire retenus par les élus pour les années à venir ;
- Les pièces traduisant les objectifs du PADD :
 - o **De manière opérationnelle** : les OAP qui visent à définir des orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent porter sur un secteur ou sur des thèmes spécifiques ;
 - o **De manière réglementaire** : le règlement Il constitue un outil central pour encadrer l'aménagement opérationnel du territoire. Ses prescriptions s'imposent aux travaux, aux constructions, aux aménagements, etc.
- Des **annexes** et **Servitudes d'Utilité Publique**.

Tout au long de l'élaboration du projet, une concertation a été conduite conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme :

- Des pages dédiées sur le site internet de la 4CPS ;
- Des publications d'articles dans la presse ;
- Des réunions publiques pour informer et échanger avec la population ;
- Un registre au siège de l'intercommunalité et dématérialisé.

Le bilan complet de la concertation est dressé dans la délibération du 8 septembre 2025 du Conseil Communautaire de la 4CPS.

Le dossier de dossier complet du PLUi a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA), à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), ainsi qu'à l'Autorité Environnementale (MRAE), après l'arrêt du projet en Conseil Communautaire le 8 septembre 2025.

Tous les avis rendus sont accessibles dans le dossier d'enquête publique.

CREATION DE 3 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La création des périmètres délimités des abords impactera le régime des autorisations d'urbanisme des constructions situées dans ces périmètres.

Régime des autorisations d'urbanisme en fonction de la protection :

Périmètre de protection des monuments historiques	
Périmètre de 500m (régime par défaut)	Périmètre délimité des abords (PDA)
Régime des autorisations d'urbanisme plus complexe et notamment : - Travaux normalement dispensés d'autorisation soumis à autorisation - Délais d'instruction allongés	
Consultation de l'ABF dans le périmètre qui apprécie l'existence ou non d'une covisibilité : - o Pas de covisibilité : avis simple - o Covisibilité : avis conforme	Avis conforme de l'ABF dans le périmètre : - Favorable : ne fait pas obstacle à la délivrance ; - Favorable avec réserves : ne fait pas obstacle à la délivrance sous réserve de modification du projet ; - Défavorable : fait obstacle à la délivrance.

Concrètement, la mise en place d'un périmètre délimité permet de définir la zone précise autour d'un ou plusieurs monuments historiques qui présente vraiment des enjeux en termes de cohérence architecturale par rapport au monument protégé.

Ainsi, cela permet :

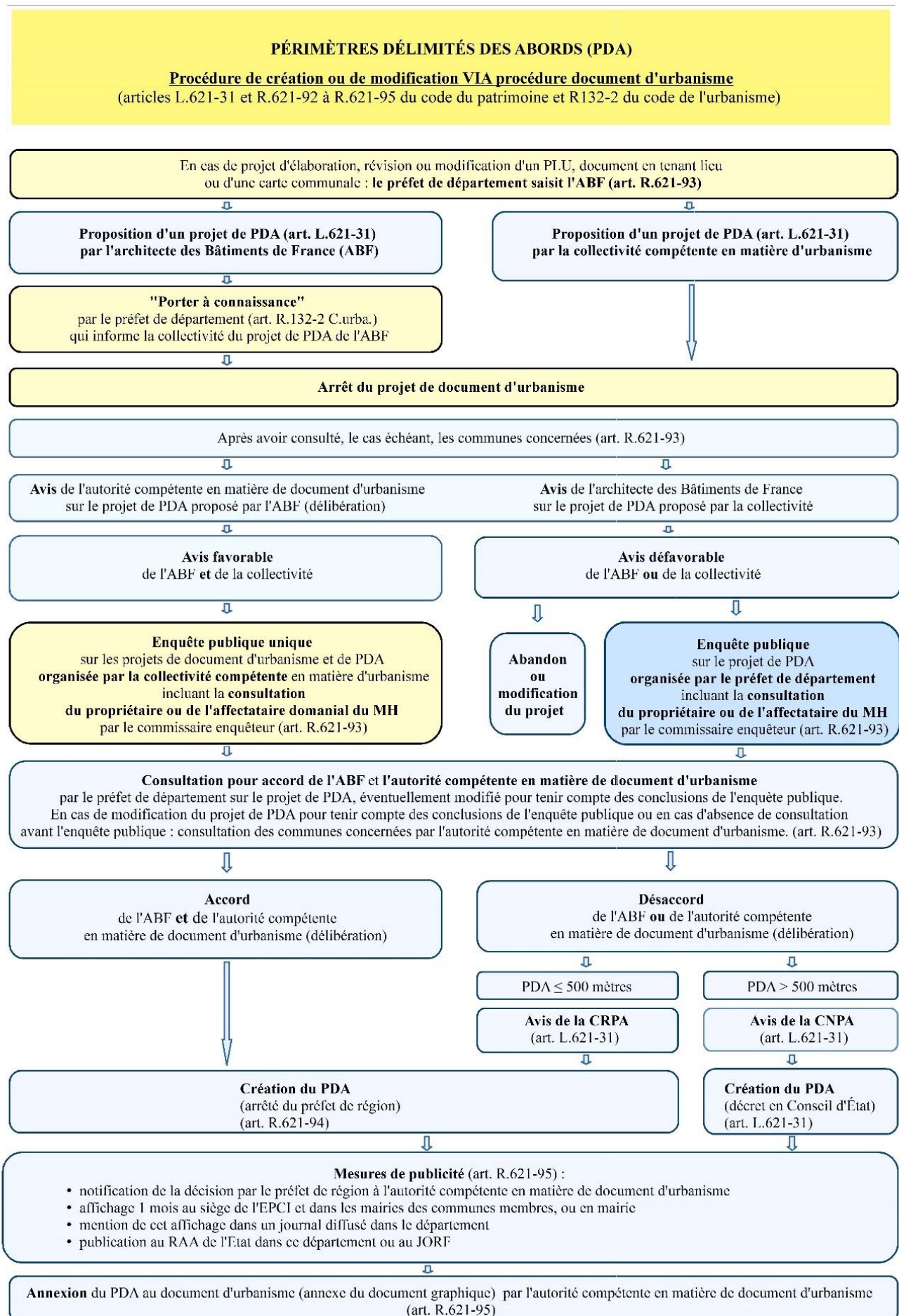
- De soustraire à l'avis de l'architecte des bâtiments de France **les demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur des constructions qui ne présentent pas d'enjeux particulier** et sont situées dans un **périmètre de 500 mètres de protection des abords** (exemple : construction d'un pavillon au sein du lotissement des cèdres à Domfront-en-Champagne).
- De soumettre à **l'avis conforme** de l'architecte des bâtiments de France les demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur des constructions qui présentent des enjeux identifiés.

Ainsi, les personnes ayant une construction au sein de ce périmètre peuvent avoir des observations à faire sur la délimitation des périmètres proposés. En effet, les pétitionnaires seront tenus de demander une autorisation de travaux qui sera délivrée par le maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

La délimitation d'un Périmètre délimité des abords n'a pas d'impact direct sur l'environnement. C'est une protection qui se traduit par une Servitude d'Utilité Publique (SUP) (AC1 : servitude de protection de monument historique) qui sera annexée au Plan local d'Urbanisme intercommunal de la 4CPS.

CREATION DE 3 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE DE CREATION DES PDA



CREATION DE 3 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

En l'état, de nombreuses étapes ont déjà été franchies :

- Les Conseils municipaux des communes concernées par les projets de création de Périmètres Délimités des Abords (Domfront-en-Champagne, Bernay-Neuvy-en-Champagne, Tennie, Saint-Rémy-de-Sillé) ont été consultés et ont émis un avis favorable, hormis la commune de Saint-Rémy qui a rendu un avis défavorable ;
- Par délibération du 6 octobre 2025, le Conseil communautaire de la 4CPS a rendu un avis favorable pour les 3 projets de délimitation du Périmètre Délimité des Abords ;
- Le projet a été communiqué (ainsi que le projet d'élaboration du PLUi de la 4CPS) au Tribunal Administratif de Nantes en vue de la désignation d'une Commission d'enquête pour conduire l'enquête publique commune aux procédures de création de PDA, d'élaboration du PLUi et d'abrogation de cartes communales. La désignation a été faite par décision du 24 novembre 2025 ;
- L'arrêté d'ouverture d'enquête publique unique a été pris le 27 novembre 2025 ;
- A présent, le dossier est soumis à enquête publique commune avec le projet de PLUi et l'abrogation de cartes communales, du vendredi 19 décembre 2025 9h au vendredi 23 janvier 2026 jusqu'à 17h ;
- A l'issue de l'enquête publique, les projets de PDA, éventuellement modifiés pour tenir compte des observations du public et du rapport du commissaire, seront soumis à l'Architecte des Bâtiments de France et à au Conseil Communautaire de la 4CPS pour accord ;
- Les Périmètres Délimités des Abords seront créés par arrêté du Préfet et seront annexés au PLUi approuvé.

CARACTERISTIQUES DU PROJET

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, l'UDAP 72 a travaillé avec quelques communes du territoire à l'élaboration de Périmètres Délimités des Abords autour de Monuments Historiques.

Le territoire compte 15 Monuments Historiques bénéficiant d'un périmètre de protection réglementaire de 500 mètres, au sein duquel toute demande de travaux affectant l'aspect extérieur des bâtiments ou espaces non bâtis, est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France conformément aux dispositions de l'article L 621-32 du Code du Patrimoine (cf. tableau ci-dessus).

Les Périmètres Délimités des Abords, prévus à l'article L621-30 du Code du patrimoine, visent à remplacer ces périmètres réglementaires de 500 mètres, par des périmètres plus précis, s'appuyant sur une étude patrimoniale approfondie.

Ces périmètres tiennent ainsi compte de la configuration actuelle des lieux (caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères, cônes de visibilité, etc.) et ciblent les secteurs à enjeux patrimoniaux formant un ensemble cohérent avec le monument protégé.

Dans ces nouveaux périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est systématiquement conforme. Six édifices ont été ciblés en considérant les enjeux patrimoniaux du Monument Historique et de son environnement immédiat et l'adhésion des élus de la commune concernée au projet de délimitation.

CREATION DE 3 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

Les édifices ciblés sont les suivants :

Communes	Monuments
Bernay-Neuvy en Champagne	Eglise Saint-Laurent (bourg de Neuvy)
Domfront en Champagne	Eglise Saint-Front et Presbytère (ancien)
Tennie	Eglise Saint-Corneille et Saint-Cyprien, Motte et basse-cour médiévales
Saint-Remy de Sillé	Eglise

Aucune proposition n'a été faite pour Sillé-le-Guillaume, compte tenu de l'élaboration (en cours) d'un site patrimonial remarquable (SPR). La procédure de SPR intégrera les enjeux des monuments historiques dans le bourg de Sillé.

Après une étude de terrain et des réunions organisées entre l'Architecte des Bâtiments de France et les communes intéressées, des propositions de périmètres ont été exprimées. Les communes de Bernay-Neuvy-en-Champagne, Domfront-en-Champagne, Saint-Rémy-de-Sillé et Tennie, concernées par les créations de Périmètres délimités des abords, ont été saisies pour avis. Les communes, sauf une, ont toutes rendues un avis favorable :

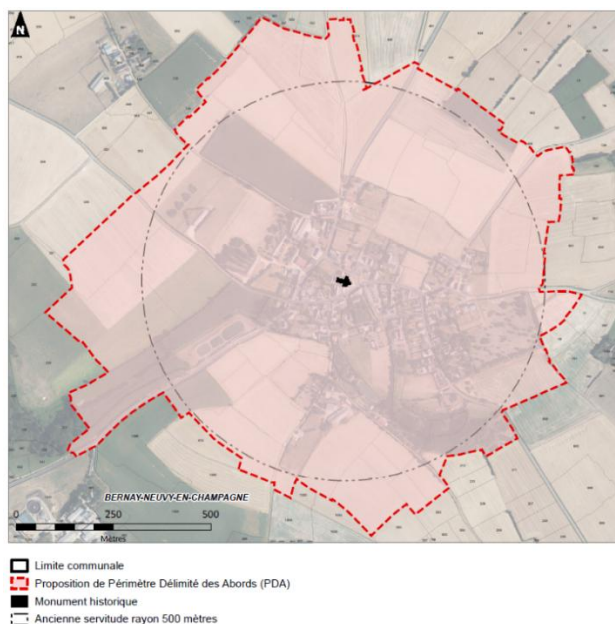
- Le conseil de la commune de Bernay-Neuvy a rendu un avis favorable par délibération du 27/04/2025 ;
- Le conseil de Domfront-en-Champagne a rendu un avis favorable par délibération du 23/09/2025 ;
- Le conseil de la commune de Tennie a rendu un avis favorable par courrier reçu le 22/09/2025 ;
- Le conseil de la commune de Saint-Rémy-de-Sillé a rendu un avis défavorable par délibération du 24/09/2025.

Conformément aux dispositions de l'article R621-93 du Code du Patrimoine, ces propositions ont été validées par délibération du Conseil Communautaire de la 4CPS.

Pour le PDA de l'Eglise Saint-Laurent à Bernay-Neuvy-en-Champagne

L'étude historique, architecturale, paysagère et la visite de terrain font ressortir les caractéristiques ci-dessous :

- Le bourg historique de Neuvy-en-Champagne a conservé sa forme urbaine ;
- Le bourg s'est légèrement étendu à l'ouest avec l'implantation de bâtiments agricoles ainsi qu'au sud avec la construction d'habitations et de bâtiments agricoles ;
- Malgré de nouvelles constructions, Neuvy-en-Champagne a conservé son caractère rural.



Les objectifs du nouveau Périmètre Délimité des Abords sont les suivants :

- Préserver le bourg historique ;
- Préserver les entrées de bourg ;
- Préserver les abords du ruisseau de Neuvy ;
- Préserver le panorama au nord-est, caractéristique du paysage de la Champagne Conlinoise

Stratégie pour le dessin du périmètre :

- Intégrer l'intégralité du bourg ;
- Intégrer les entrées de ville ;
- Intégrer les abords du ruisseau de Neuvy ;
- Élargir la protection au nord-est pour intégrer le point de vue remarquable.

CREATION DE 3 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

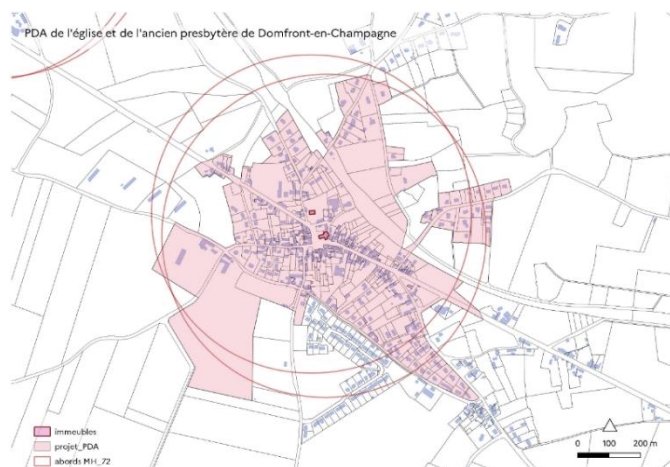
Pour le PDA de l'Église Saint-Front et l'ancien Presbytère à Domfront-en-Champagne

Le PDA de Domfront-en-Champagne doit délimiter les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec les monuments historiques, les analyses et études effectuées conduisent à identifier plusieurs motivations :

- Considérant les immeubles qui participent pleinement à la préservation des Monuments historiques autour du village rue, du centre-ville et qui forment un ensemble cohérent avec les monuments ;
- Considérant les entrées de ville principales depuis la route départementale RD304 est et ouest, considérant la gare et voie ferrée comme une entrée de ville et participant à la découverte des deux édifices protégés ;
- Considérant les zones à urbaniser dans le PLU, futures zones d'extension de Domfront-en-Champagne et ayant des enjeux urbains d'entrée de centre-ville ;
- Considérant les édifices d'origine rurale et des pavillons récents isolés au sud-est et sud-ouest en covisibilité directe avec l'église et le presbytère.

Les objectifs du nouveau Périmètre Délimité des Abords sont les suivants :

- Préserver les abords directs du MH ;
- Veiller à une évolution harmonieuse des abords immédiats du bâti existant et avoisinant les monuments ;
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions récentes et nouvelles, notamment dans les zones AU covisibles avec les monuments historiques ;
- Veiller à préserver la place du végétal dans les jardins et le traitement des clôtures ;



Pour le PDA de l'Église Saint-Corneille et Saint-Cyprien Motte et basse-cour médiévale à Tennie

L'étude historique, architecturale, paysagère et la visite de terrain font ressortir les caractéristiques ci-dessous :

- Le bourg historique de Tennie a conservé sa forme urbaine, jusque dans les années 1950/60 ;
- Le bâti de type pavillonnaire s'est ensuite implanté aux entrées de ville nord, est et sud ;
- À l'ouest, de l'autre côté de la Vègre, se sont implantés des éléments bâtis, le long de l'axe majeur.



Les objectifs du nouveau Périmètre Délimité des Abords sont les suivants :

- Préserver le bâti ancien du bourg historique ;
- Préserver le bâti ancien des hameaux à proximité du centre-bourg ;
- Préserver les vues depuis les entrées de ville ;
- Préserver les abords de la Vègre.

Stratégie pour le dessin du périmètre :

- Intégrer la forme urbaine historique, selon le cadastre napoléonien ;
- Inclure les entrées de ville ;
- Inclure le hameau historique Les Vallées, situé au nord et qui comporte du bâti ancien ;
- Inclure le hameau historique Vauplet, situé au sud ;
- Intégrer les abords de la Vègre ;
- Exclure le pavillonnaire récent, sans covisibilité.

ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le PLUi de la Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé est destiné à couvrir l'ensemble des 24 communes du territoire. L'entrée en vigueur du PLUi entraînera de fait une abrogation des 11 PLU qui couvrent actuellement une partie du territoire.

Les trois cartes communales qui ne relèvent pas du même régime juridique, ne seront pas quant à elle supprimée dès la mise en vigueur du PLUi. Pourtant, ces deux documents d'urbanisme ne peuvent pas être en vigueur simultanément sur un même territoire.

Ainsi, lorsqu'il existe une ou plusieurs cartes communales sur le périmètre d'élaboration d'un PLUi, il est nécessaire de prévoir une abrogation des cartes communales au moment de l'approbation du nouveau document d'urbanisme.

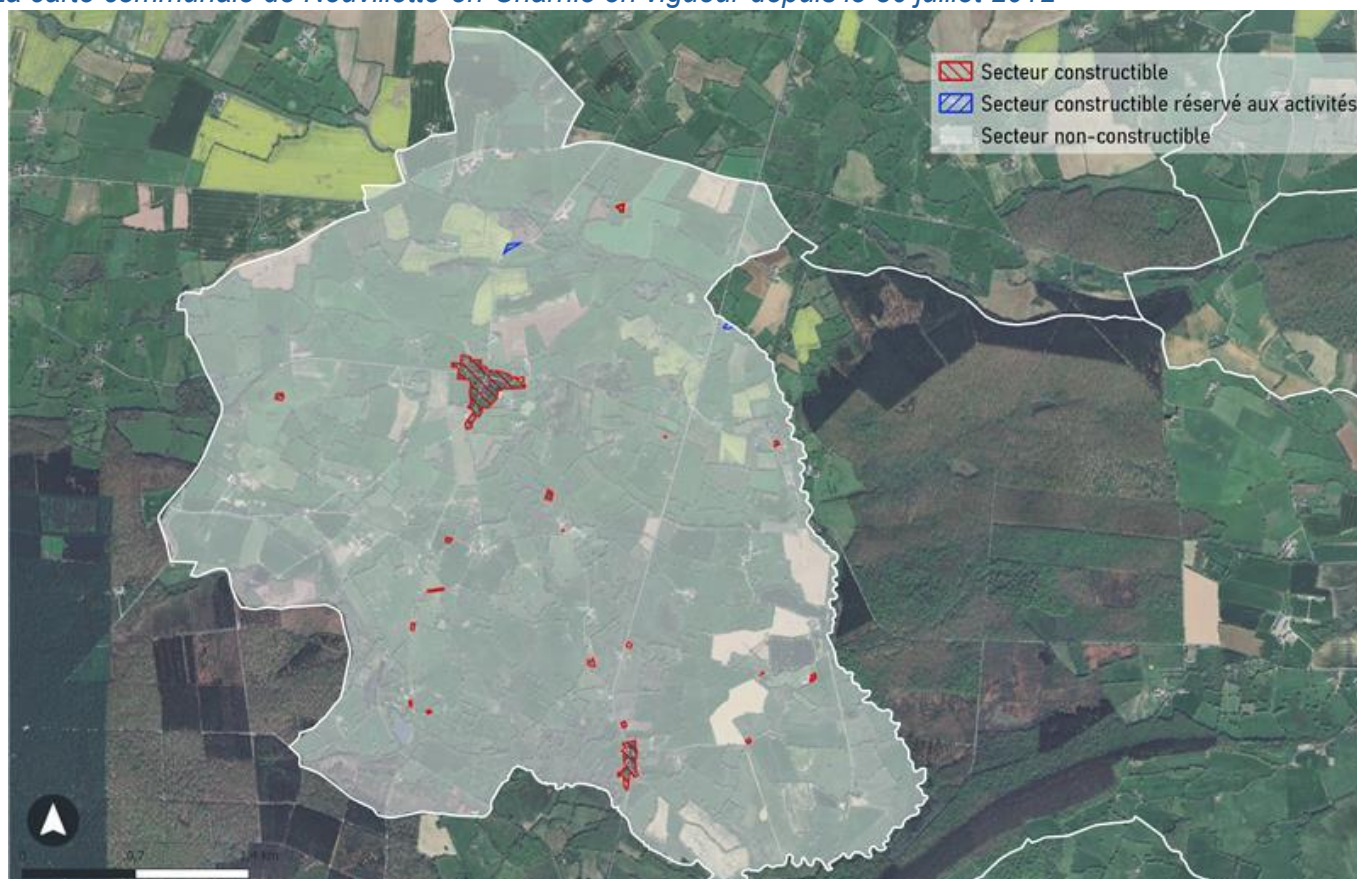
Cette abrogation doit être précédée d'une enquête publique permettant aux habitants de prendre connaissance en détails du projet et de faire part de leurs demandes quant à la suppression des cartes communales, qui peut entraîner des changements de régimes importants pour ces derniers. Par exemple, un terrain constructible au titre de la carte communale pourrait devenir inconstructible dans le cadre du PLUi.

INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

La procédure d'abrogation de la Carte Communale n'est pas définie le Code de l'Urbanisme. Ainsi, elle suivra celle de l'abrogation d'un Plan Local d'Urbanisme. L'abrogation des cartes communales s'effectuera à la suite d'une enquête publique. Les cartes communales pourront être abrogées sous réserve de validation de l'abrogation par le Conseil Communautaire et par arrêté du Préfet.

CARACTERISTIQUES DU PROJET

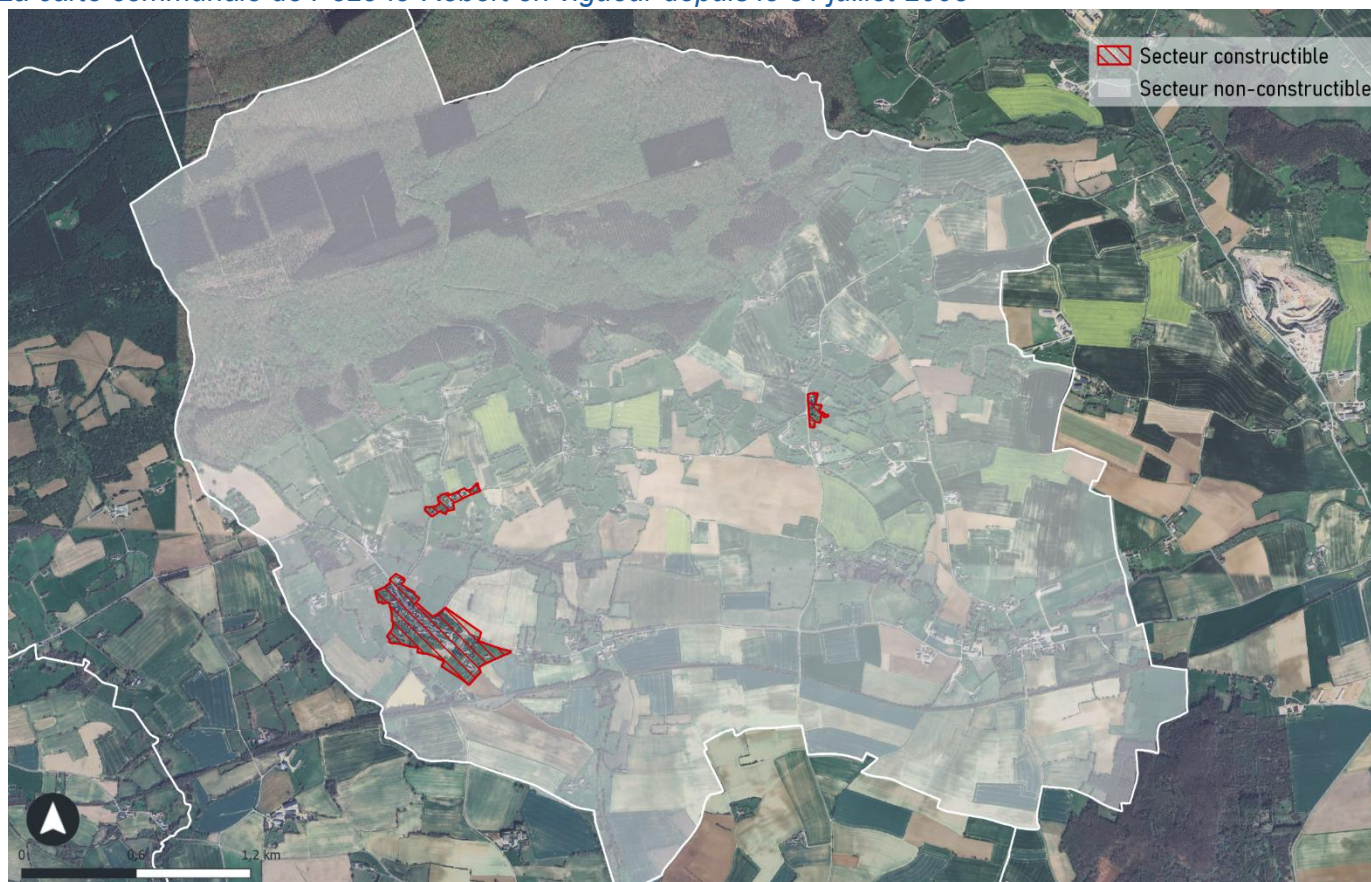
La carte communale de Neuville-en-Charnie en vigueur depuis le 30 juillet 2012



ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

CARACTERISTIQUES DU PROJET

La carte communale de Pez  -le-Robert en vigueur depuis le 31 juillet 2008



La carte communale de Saint-Symphorien en vigueur depuis le 29 août 2008

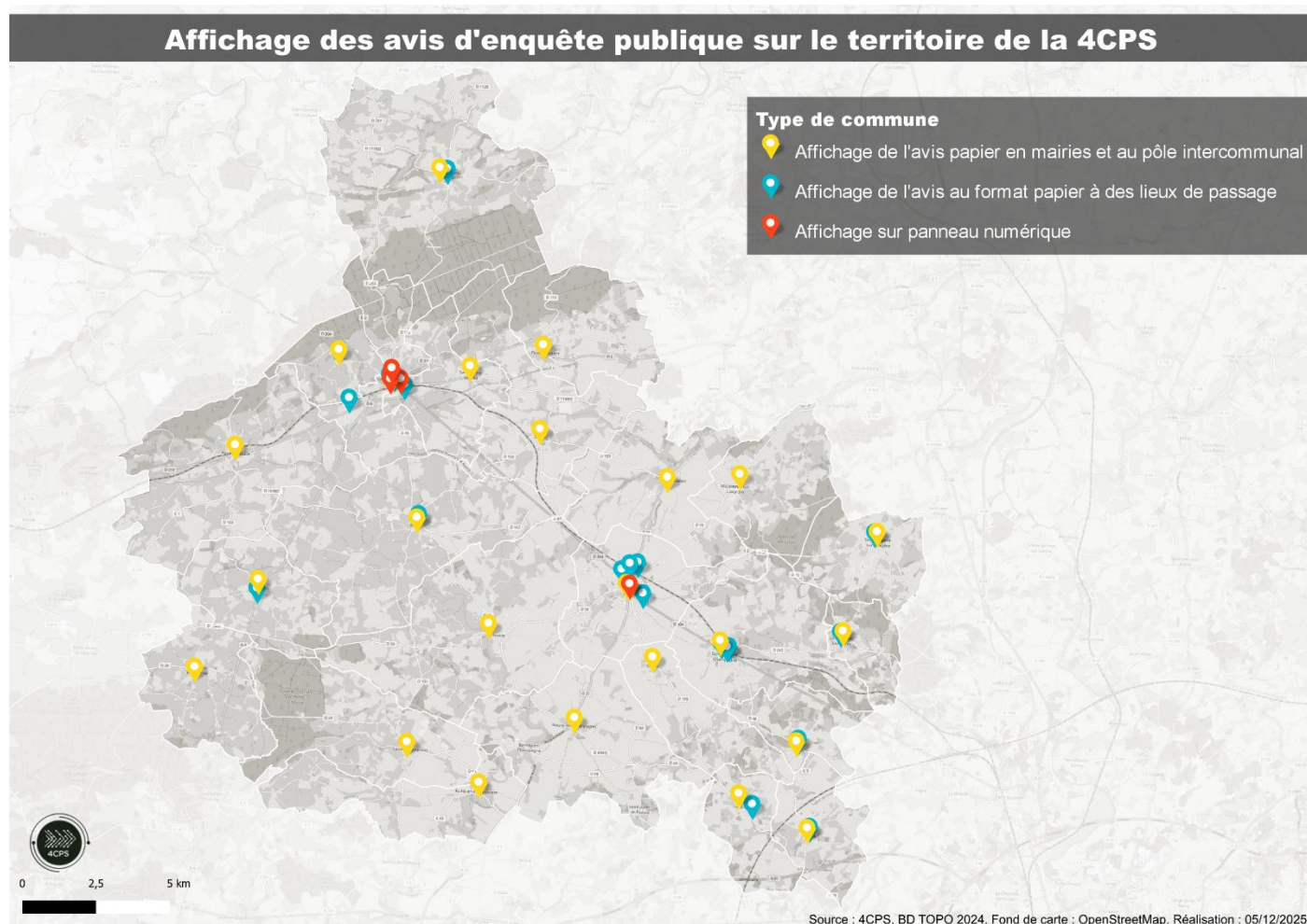


PRESCRIPTION ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

L'enquête publique a été organisée conformément aux dispositions du code de l'environnement. Dans ce cadre, un arrêté du 27 novembre 2025 signé par M. Guyomard (vice-Président à l'Aménagement du Territoire), pour la Présidente de la 4CPS, arrête de façon très précise les conditions de l'enquête (cf pages ci-après).

Un avis d'enquête publique (cf. pages ci-après) a fait l'objet d'insertions dans la presse (cf. pages ci-après). Il a également été affiché dans toutes les mairies du territoire et dans des lieux stratégiques définis en concertation avec les élus du territoire pour favoriser la publicité de l'enquête et informer le public de sa tenue, 15 jours avant le début de l'enquête (bord de route, gymnase, déchèteries, lieux piétons, etc.).

Lieux d'affichage



Ces éléments ont également fait l'objet d'une publication dans certains journaux/magazines communaux et intercommunaux et sur les sites institutionnels et réseaux de la 4CPS, ainsi que sur certains sites et réseaux des communes.

Publié le

Arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique conjointe pour

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes
de la champagne Conlinoise et du Pays de Sillé ;

L'abrogation des cartes communales de Neuville-en-Charnie, Pezé-le-Robert et Saint-Symphorien

La création de trois périmètres délimités des abords dans les centres-bourgs
de Bernay-Neuvy en Champagne, Domfront-en-Champagne et Tennie

2025167ARRAG

La Présidente de la Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU les statuts de la Communauté de Communes et notamment sa compétence « Plans Locaux d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales »,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-1 et suivants et R.153-1 et suivants ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

VU le code du patrimoine et notamment ses articles L. 621-30-1 et R. 621-90 et suivants ;

VU la délibération n° N°2022041 en date du 28 février 2022 du conseil de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé prescrivant la relance de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

VU les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du Plan Local d'Urbanisme intercommunal au sein au sein des conseils municipaux puis du conseil communautaire de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé le 28 avril 2025 ;

VU la délibération n°2025142DEL du 8 septembre 2025 du conseil de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé arrêtant le PLUi et tirant le bilan de la concertation ;

VU la délibération n°2025156DEL du 6 octobre 2025 du conseil de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé donnant un avis favorable sur les projets de périmètres délimités des abords pour les centres bourgs de Bernay-Neuvy (église Saint Laurent), Domfront-en-Champagne (église Saint-Front et presbytère) et Tennie (églises Saint-Corneille et Saint-Cyprien ; Motte et basse-cour médiévales) et un avis défavorable sur le projet de périmètre délimité des abords pour le centre-bourg de Saint-Rémy-de-Sillé (église), qui ont été proposés par l'architecte des bâtiments de France ;

VU les délibérations des conseils municipaux donnant un avis sur le projet de PLUi arrêté ;

VU la délibération n° 2025167DEL du 24 novembre 2025 du conseil de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé réarrétant le PLUi à l'identique et tirant le bilan de la concertation à la suite de deux avis défavorables de communes ;

VU les différents avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet du PLUi arrêté ;

VU la décision n°E25000233/72 en date du 21 novembre 2025 du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Gilles LEDOUX, Président de la commission d'enquête, Monsieur Thierry LAMBERT et Monsieur Olivier RICHARD membres de la commission d'enquête, Madame Catherine PAPIN membre suppléante de la commission d'enquête ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

1/4

Arrête

Article 1 : Durée et objet de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique conjointe sur le territoire de la Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé **du Vendredi 19 décembre 2025 9H au vendredi 23 janvier 2026 17H**, soit 35 jours consécutifs, portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, sur l'abrogation des cartes communales de Neuville-en-Charnie, Pezé-le-Robert et Saint-Symphorien et sur la création de trois périmètres délimités des abords dans les centres-bourgs de Bernay-Neuvy en Champagne, Domfront-en-Champagne et Tennie.

Le dossier soumis à enquête comprend le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par le conseil communautaire de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé, qui inclut une évaluation environnementale, ainsi que les avis émis par les personnes publiques associées ou consultées, le bilan de la concertation préalable, les projets de périmètres délimités des abords et le projet d'abrogation des cartes communales. L'autorité environnementale n'a à ce jour pas émis d'avis mais ce dernier sera joint au dossier dès réception, accompagné de la réponse de la communauté de communes.

Article 2 : Composition de la commission d'enquête

Monsieur Gilles LEDOUX a été désigné en qualité de Président de la commission d'enquête par le Président du Tribunal administratif de Nantes, par décision n°E25000233/72 du 21 novembre 2025. Messieurs Thierry LAMBERT et Olivier RICHARD ont été également désignés membres de la commission d'enquête par le Président du Tribunal administratif de Nantes. Madame Catherine PAPIN a été désignée commissaire enquêteur suppléante.

Article 3 : Consultation du dossier d'enquête

Les pièces du dossier, en version papier et dématérialisée et un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, coté et paraphé par les commissaires enquêteurs, seront tenus à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public :

- au siège de l'enquête au pôle intercommunal, 4 rue de Gaucher à Conlie (72240), du Lundi au Vendredi 9h-12h et 13h30-17h. Le siège de l'enquête est accessible aux personnes à mobilité réduite.
- à la Mairie de Sillé-le-Guillaume, Place de la Résistance à Sillé-le-Guillaume (72140), le matin du Lundi au Vendredi 8h30-12h30 et l'après-midi du Lundi au Mercredi 13h30-17h30 et le Vendredi 13h30-16h30.

Le dossier pourra également être consulté en version papier lors des permanences de la commission d'enquête, quel que soit le lieu de la permanence.

Dans chaque commune de la Communauté de communes, le dossier complet ne sera pas mis à disposition. Seule une carte grand format, extraite du règlement graphique est affichée en Mairie. Elle sera accessible aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier, consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres ouverts à cet effet ou les adresser par correspondance, à Monsieur le Président de la commission d'enquête, 4 rue de Gaucher, 72240 Conlie.

Le public pourra également examiner le dossier et communiquer ses observations par voie électronique. Les observations pourront être déposées sur un site internet comportant un registre numérique dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/plui-4cps> ou par courriel à l'adresse plui-4cps@mail.registre-numerique.fr. Lors des permanences uniques qui auront lieu dans les mairies, le public pourra déposer ses observations, le cas échéant à l'aide de la commission d'enquête, sur le registre numérique dématérialisé.

L'ensemble des contributions « papiers » seront scannées, numérisées et mises en ligne sur le registre numérique dématérialisé. Elles seront donc publiques et visibles par tous les visiteurs du site.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, au siège de la Communauté de communes, ou par courrier adressé à Madame la Présidente de la Communauté de communes, 4 rue de Gaucher, 72240 Conlie, dès la publication du présent arrêté.

2/4

Article 4 : Permanences de la commission d'enquête

Un ou plusieurs membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public, notamment pour recevoir ses observations et propositions lors des visites qui auront lieu pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux, dates et heures suivantes :

Dans les lieux de permanence :

Désignation	Lieu et Adresse	Date
Siège de l'enquête Lieu de permanence principal	Pôle intercommunal 4 rue de Gaucher, 72240 Conlie	Vendredi 19 décembre 9H-12H Mercredi 14 janvier 14H-17H Vendredi 23 janvier 14H-17H
Lieu de permanence secondaire	Mairie de Sillé-le-Guillaume Place de la Résistance, 72140 Sillé-le-Guillaume	Lundi 22 décembre 14H-17H Vendredi 23 janvier 9H-12H

En Mairie, lors d'une visite (une par commune) :

Mardi 6 janvier 2026		
10H30-12H00	Tennie	16 Rue Andrée le Grou, 72240 Tennie
14H-15H30	Rouez	2 Place de l'Eglise, 72140 Rouez
16H-17H30	Bernay-Neuvy	10 bis rue de la Croix-Rompue 72240 Bernay-Neuvy
Vendredi 9 janvier 2026		
9H-10H30	La Quinte	30 Rue Principale, 72550 La Quinte
11h-12h30	La Chapelle-Saint-Fray	Route du Mans 72240 La Chapelle-Saint-Fray
14h-15h30	Domfront-en-Champagne	4 Place de l'Eglise, 72240 Domfront-en-Champagne
14h00 -15h30	Lavardin	Place de l'Europe, 72240 Lavardin
Lundi 12 janvier 2026		
9H-10H15	Mont-Saint-Jean	17 Rue Mathurin Pattier, 72140 Mont-Saint-Jean
11H-12H	Crissé	2 Rue de la Pommeraye, 72140 Crissé
14H-15H30	Saint-Remy-de-Sillé	Rue de Grasby, 72140 Saint-Rémy-de-Sillé
16H-17H	Pezé-le-Robert	8 Rue de la Gare, 72140 Pezé-le-Robert
16H30-17H30	Sainte-Sabine	3 Le Pont des Loges, 72380 Sainte-Sabine-sur-Longève
18H00-19H00	Degré	6 Rue Principale, 72550 Degré
Mardi 13 janvier 2026		
9H-10H	Le Grez	1 place de la mairie, 72140 Le Grez
10H30-12H	Parennes	32 Rue Grande Rue, 72140 Parennes
15H30-17H	Rouessé-Vassé	3 Place de la Mairie, 72140 Rouessé-Vassé
Samedi 17 janvier 2026		
10H30-12h00	Cures	2 Rue de l'Ecole, 72240 Cures
Mardi 20 janvier 2026		
9H-10H30	Saint-Symphorien	13 Rue de la Selle, 72240 Saint-Symphorien
11H-12H	Neuvillette-en-Charnie	24 rue de la Mairie 72140 Neuvillette-en-Charnie
14H-15H30	Ruillé-en-Champagne	1 Rue de la Vègre, 72240 Ruillé-en-Champagne
Jeudi 22 janvier 2026		
09H00-12H	Conlie	Place des Halles, 72240 Conlie
Vendredi 23 janvier 2026		
13H30-15h00	Neuvillalais	12 Place de l'Eglise, 72240 Neuvillalais
15H30 -17H00	Mézières-sous-Lavardin	22 Route de Beaumont, 72240 Mézières-sous-Lavardin

Pour être prises en compte, les observations et propositions devront être réceptionnées pendant la durée de l'enquête, soit du vendredi 19 décembre 2025, 9h00 au vendredi 23 janvier 2026, 17h00 dernier délai – jour et heure de clôture de l'enquête. Les dépositions peuvent se faire de manière anonyme ou non. En cas de déposition non anonyme, le public est informé que l'identité des personnes est susceptible d'être mise en ligne sur le registre numérique consultable par tous et avec le rapport et les conclusions de la commission d'enquête.

Article 5 : Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par le Président de la commission d'enquête. Dès réception du registre et des documents annexés, la commission d'enquête dressera, dans les huit jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'elle remettra à la Présidente de la Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé qui disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commission d'enquête transmettra à la Présidente de la Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé le dossier d'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Nantes.

Un délai supplémentaire pourra être accordé par la Présidente de la Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé sur demande motivée de la commission d'enquête.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L. 123-15 et R. 123-19 du code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies.

Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée au siège de la Communauté de communes et sur le site Internet <https://www.registre-numerique.fr/plui-4cps>, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 6 : Approbation du document

Le Conseil Communautaire de la Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé se prononcera par délibération sur l'approbation du PLUi. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.

Article 7 : Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de la Sarthe désignés ci-après :

- Le Maine Libre,
- Ouest France.

Cet avis sera également publié, par voie d'affiches, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci au siège de la Communauté de communes, dans les 24 mairies du territoire et sur les principaux lieux accueillant du public.

Il sera également publié sur le site Internet de la Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé et sur le panneau d'affichage extérieur.

Article 8 : Informations complémentaires

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Madame Hélène Besançon Responsable du service Aménagement au siège de la Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (4 rue de Gaucher, 72240 Conlie).

Article 9 : Formalités

Copie du présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet de la Sarthe, à Mesdames Messieurs les maires, à Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes et à Messieurs les commissaires enquêteurs.

Pour le président
le vice-président
par délégation

Patrice Guyomard

[Signature]

A Conlie, le 27 novembre 2025
La Présidente, Valérie Radou

4/4

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA CHAMPAGNE CONLINOISE ET DU PAYS DE SILLÉ

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Création de 3 périmètres délimités des abords Abrogation des cartes communales

Par arrêté n°2025167ARRAG en date du 27 novembre 2025, afin d'assurer l'information et la participation du public, la Présidente de la Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé a prescrit l'ouverture de l'enquête publique conjointe pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, la création de 3 périmètres délimités des abords et l'abrogation des cartes communales de Neuville-en-Charnie, Pezé-le-Robert et Saint-Symphorien. Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal a fait l'objet d'une évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation du dossier d'enquête.

L'enquête se déroulera du **Vendredi 19 décembre 2025 à 9h au Vendredi 23 janvier 2026 à 17h**, soit pendant 35 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est la communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé, 4 rue de Gaucher, 72240 Conlie. L'enquête est conduite conformément aux dispositions du Code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27) et du Code de l'urbanisme.

Le dossier pourra être consulté, aux jours et heures habituelles d'ouverture :

- Sur le site internet dédié à l'enquête : <https://www.registre-numerique.fr/plui-4cps>.
- Sur support papier ou sur un poste informatique accessible au public : dossiers complets au siège de l'enquête au pôle intercommunal, 4 rue de Gaucher à Conlie (72240), ouvert du Lundi au Vendredi 9h-12h et 13h30-17h et à la Mairie de Sillé-le-Guillaume, Place de la Résistance à Sillé-le-Guillaume (72140), aux jours et heures habituelles d'ouverture (ci-dessus).
- Ouverte le Matin, du Lundi au Vendredi 8h30-12h30 et l'Après-Midi du Lundi au Mercredi 13h30-17h30 et le Vendredi 13h30-16h30.
- Seule une carte grand format, extraite du règlement graphique est affichée en Mairie dans chaque commune de la communauté de communes.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- Directement auprès des commissaires enquêteurs, pendant les permanences et visites assurées par la commission d'enquête.
- Dans les registres d'enquête papiers au siège de l'enquête, 4 rue de Gaucher à Conlie et à la Mairie de Sillé-le-Guillaume, Place de la Résistance à Sillé-le-Guillaume (72140), aux jours et heures habituelles d'ouverture (ci-dessus).
- Par voie postale à Monsieur le Président de la commission d'enquête, 4 rue de Gaucher, 72240 Conlie.
- Par voie dématérialisée, sur le site <https://www.registre-numerique.fr/plui-4cps> comportant un registre dématérialisé sécurisé à partir duquel le public peut transmettre ses contributions et propositions.
- Par courriel à l'adresse plui-4cps@mail.registre-numerique.fr.

Le siège de l'enquête est accessible aux personnes à mobilité réduite. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, au siège de la Communauté de communes, ou par courrier adressé à Madame la Présidente de la Communauté de communes, 4 rue de Gaucher, 72240 Conlie, dès la publication du présent arrêté.

La commission d'enquête, est composée de Monsieur Gilles Ledoux, son Président, et Messieurs Thierry LAMBERT et Olivier RICHARD, membres. Un ou plusieurs membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public, notamment pour recevoir ses observations et propositions lors des visites qui auront lieu pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux, dates et heures suivantes :

Dans les lieux de permanence :

QR code registre numérique :

Désignation	Lieu et Adresse	Date des permanences
Siège de l'enquête Lieu de permanence principal	Pôle intercommunal 4 rue de Gaucher, 72240 Conlie	Vendredi 19 décembre 9h-12h Mercredi 14 janvier 14h-17h Vendredi 23 janvier 14h-17h
Lieu de permanence secondaire	Mairie de Sillé-le-Guillaume Place de la Résistance, 72140 Sillé-le-Guillaume	Lundi 22 décembre 14h-17h Vendredi 23 janvier 9h-12h



En Mairie, lors d'une visite (une par commune) :

Mardi 6 janvier 2026		
10h30-12h	Tennie	16 Rue Andrée le Grou, 72240
14h-15h30	Rouez	2 Place de l'Eglise, 72140
16h-17h30	Bemay-Neuvy en Champ.	10 bis rue de la Croix-Rompue 72240
Vendredi 9 janvier 2026		
9h-10h30	La Quinte	30 Rue Principale, 72550
11h-12h30	La Chapelle-Saint-Fray	Route du Mans 72240
14h-15h30	Domfront-en-Champagne	4 Place de l'Eglise, 72240
14h-15h30	Lavardin	Place de l'Europe, 72240
Lundi 12 janvier 2026		
9h-10h15	Mont-Saint-Jean	17 Rue Mathurin Pattier, 72140
11h-12h	Crissé	2 Rue de la Pommeraye, 72140
14h-15h30	Saint-Remy-de-Sillé	Rue de Grasby, 72140
16h-17h	Pezé-le-Robert	8 Rue de la Gare, 72140
16h30-17h30	Sainte-Sabine	3 Le Pont des Loges, 72380
18h-19h	Degré	6 Rue Principale, 72550

Mardi 13 janvier 2026		
9h-10h	Le Grez	1 place de la mairie, 72140
10h30-12h	Parennes	32 Rue Grande Rue, 72140
15h30-17h	Rouessé-Vassé	3 Place de la Mairie, 72140
Samedi 17 janvier 2026		
10h30-12h	Cures	2 Rue de l'Ecole, 72240
Mardi 20 janvier 2026		
9h-10h30	Saint-Symphorien	13 Rue de la Selle, 72240
11h-12h	Neuville-en-Charnie	24 rue de la Mairie 72140
14h-15h30	Ruillé-en-Champagne	1 Rue de la Vègre, 72240
Jeudi 22 janvier 2026		
09h-12h	Conlie	Place des Halles, 72240
Vendredi 23 janvier 2026		
13h30-15h	Neuvillalais	12 Place de l'Eglise, 72240
15h30 -17h	Mézières-sous-Lavardin	22 Route de Beaumont, 72240

Pour être prises en compte, les observations et propositions devront être réceptionnées pendant la durée de l'enquête, soit du 19 décembre 9h00 au 23 janvier 17h00 dernier délai – jour et heure de clôture de l'enquête. Les dépositions peuvent se faire de manière anonyme ou non. En cas de déposition non anonyme, le public est informé que l'identité des personnes est susceptible d'être mise en ligne sur le registre numérique consultable par tous et avec le rapport et les conclusions de la commission d'enquête.

A l'issue de l'enquête, la commission d'enquête rendra un rapport. Le rapport et les conclusions seront tenus à la disposition du public au siège de la Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé et sur le site internet <https://www.registre-numerique.fr/plui-4cps> pendant une durée d'un an à compter de la fin de l'enquête.

Le conseil communautaire de la Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé se prononcera par délibération sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, la création des 3 périmètres délimités des abords et l'abrogation des cartes communales, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et des conclusions de la commission d'enquête.

Les informations relatives au dossier peuvent être demandées auprès de Madame Héliène Besançon, Responsable du service Aménagement du Territoire, au siège de l'enquête.

Avis administratifs

Communauté de communes
de LA CHAMPAGNE CONTOISE ET DU PAYS DE SILLÉ
Elaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal
Création de 3 périmètres délimités des abords
Abrogation de 3 cartes communales

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2025167 APRAG en date du 27 novembre 2025, la présidente de la communauté de communes de la Champagne Contoise et du Pays de Sillé a prescrit l'ouverture de l'enquête publique conjointe pour l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal, la création de 3 périmètres délimités des abords et l'abrogation des cartes communales de Neuville-en-Champagne, Pezè-le-Robert et Saint-Symphorien. Le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal a fait l'objet d'une évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation du dossier d'enquête.

L'enquête se déroulera du vendredi 19 décembre 2025 à 9 h 00 au vendredi 23 janvier 2026 à 17 h 00, soit pendant 35 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est la communauté de communes de la Champagne Contoise et du Pays de Sillé, 4, rue de Gaucher, 72240 Contlé. L'enquête est conduite conformément aux dispositions du Code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-7) et du Code de l'urbanisme.

Le dossier pourra être consulté, aux jours et heures habituelles d'ouverture :

- sur le site internet dédié à l'enquête : <https://www.registre-numerique.fr/plui-4cps>
- sur support papier ou sur un poste informatique accessible au public : dossiers complets au siège de l'enquête au pôle intercommunal, 4, rue de Gaucher à Contlé (72240), ouvert du lundi au vendredi 9 h 00-12 h 00 et 13 h 30-17 h 00 et à la mairie de Sillé-le-Guillaume, place de la Résistance à Sillé-le-Guillaume (72140) ouverte le matin, du lundi au vendredi 8 h 30-12 h 30 et l'après-midi du lundi au mercredi 13 h 30-17 h 30 et le vendredi 13 h 30-16 h 30,
- dans chaque commune de la communauté de communes, une carte grand format, extraite du règlement graphique est affichée en mairie.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- directement auprès des commissaires enquêteurs, pendant les permanences et visites assurées par la commission d'enquête,
- dans les registres d'enquête papiers au siège de l'enquête, 4, rue de Gaucher à Contlé et à la mairie de Sillé-le-Guillaume, place de la Résistance à Sillé-le-Guillaume (72140), aux jours et heures habituelles d'ouverture (ci-dessus),
- par voie postale à M. le Président de la commission d'enquête, 4, rue de Gaucher, 72240 Contlé,
- par voie dématérialisée, sur le site <https://www.registre-numerique.fr/plui-4cps> comportant un registre dématérialisé sécurisé à partir duquel le public peut transmettre ses contributions et propositions,
- par courriel à l'adresse plui-4cps@registre-numerique.fr

Le siège de l'enquête est accessible aux personnes à mobilité réduite. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, au siège de la Communauté de communes, ou par courrier adressé à Mme la Présidente de la communauté de communes, 4, rue de Gaucher, 72240 Contlé, dès la publication du présent arrêté.

La commission d'enquête, est composée de M. Gilles Ladoux, son président, et MM. Thierry Lambert et Olivier Richard, membres. Un ou plusieurs membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public, notamment pour recevoir ses observations et propositions lors des visites qui auront lieu pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux, dates et heures suivantes.

Dans les lieux de permanence :

- siège de l'enquête (lieu de permanence principal) au pôle intercommunal, 4, rue de Gaucher, 72240 Contlé le vendredi 19 décembre 9 h 00-12 h 00 ; mercredi 14 janvier 14 h 00-17 h 00 et vendredi 23 janvier 14 h 00-17 h 00,
- lieu de permanence secondaire, à la mairie de Sillé-le-Guillaume, place de la Résistance, 72140 Sillé-le-Guillaume, le lundi 22 décembre 14 h 00-17 h 00 et vendredi 23 janvier 9 h 00-12 h 00.

En mairie, lors d'une visite (une par commune) :

- mardi 6 janvier : 10 h 30-12 h 00 à Ténin, 14 h 00-15 h 30 à Rouez, 15 h 00-17 h 30 à Bernay-Neuvy-en-Champagne,
- vendredi 9 janvier : 9 h 00-10 h 30 à la Quinte, 11 h 00-12 h 30 à la Chapelle-Saint-Ray, 14 h 00-15 h 30 à Domfront-en-Champagne, 14 h 00-15 h 30 à Lavardin,
- lundi 12 janvier : 9 h 00-10 h 15 à Mont-Saint-Jean, 11 h 00-12 h 00 à Crissé, 14 h 00-15 h 30 à Saint-Rémy-de-Sillé, 16 h 00-17 h 00 à Pezè-le-Robert, 16 h 30-17 h 30 à Sainte-Sabine-sur-Longève, 18 h 00-19 h 00 à Degré,
- mardi 13 janvier : 9 h 00-10 h 00 à La Gréz, 10 h 30-12 h 00 à Paramas, 15 h 30-17 h 00 à Rouessé-Vassé,
- samedi 17 janvier : 10 h 30-12 h 00 à Cures,
- mardi 20 janvier : 9 h 00-10 h 30 à Saint-Symphorien, 11 h 00-12 h 00 à Neuville-en-Champagne, 14 h 00-15 h 30 à Ruillé-en-Champagne,
- jeudi 22 janvier : 9 h 00-12 h 00 à Contlé,
- vendredi 23 janvier : 13 h 30-15 h 00 à Neuville-lais, 15 h 30-17 h 00 à Mézières-sous-Lavardin.

Pour être prises en compte, les observations et propositions devront être réceptionnées pendant la durée de l'enquête, soit du 19 décembre 9 h 00 au 23 janvier 17 h 00 dernier délai - jour et heure de clôture de l'enquête. Les dépôts peuvent se faire de manière anonyme ou non. En cas de dépôt non anonyme, le public est informé que l'identité des personnes est susceptible d'être mise en ligne sur le registre numérique consultable partout et avec le rapport et les conclusions de la commission d'enquête.

À l'issue de l'enquête, la commission d'enquête rendra un rapport. Le rapport et les conclusions seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté de communes de la Champagne Contoise et du Pays de Sillé et sur le site internet <https://www.registre-numerique.fr/plui-4cps> pendant une durée d'un an à compter de la fin de l'enquête.

Le conseil communautaire de la communauté de communes de la Champagne Contoise et du Pays de Sillé se prononcera par délibération sur l'approbation du Plan local d'urbanisme intercommunal, la création des 3 périmètres délimités des abords et l'abrogation des cartes communales, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et des conclusions de la commission d'enquête.

Les informations relatives au dossier peuvent être demandées auprès de Mme Hélène Besançon, responsable du service aménagement du territoire, au siège de l'enquête.

La Présidente de la 4CPS, Valérie RADOUX.

Avis administratifs

Communauté de communes
de LA CHAMPAGNE CONTOINOISE ET DU PAYS DE SILLÉ
Élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal
Création de 3 périmètres délimités des abords
Abrogation de 3 cartes communales

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2025167 ARRAG, en date du 27 novembre 2025, la présidente de la communauté de communes de la Champagne Continoise et du Pays de Sillé a prescrit l'ouverture de l'enquête publique conjointe pour l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal, la création de 3 périmètres délimités des abords et l'abrogation des cartes communales de Nauvillotte-en-Champagne, Pezé-le-Robert et Saint-Symphorien. Le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal a fait l'objet d'une évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation du dossier d'enquête.

L'enquête se déroulera du vendredi 19 décembre 2025 à 9 h 00 au vendredi 23 janvier 2026 à 17 h 00, soit pendant 35 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est la communauté de communes de la Champagne Continoise et du Pays de Sillé, 4, rue de Gaucher, 72240 Contlé. L'enquête est conduite conformément aux dispositions du Code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27) et du Code de l'urbanisme.

Le dossier pourra être consulté, aux jours et heures habituelles d'ouverture :

- sur le site internet dédié à l'enquête : <https://www.registre-numerique.fr/plui-4cps>
- sur support papier ou sur un poste informatique accessible au public : dossiers complets au siège de l'enquête au pôle intercommunal, 4, rue de Gaucher à Contlé (72240), ouvert du lundi au vendredi 9 h 00-12 h 00 et 13 h 30-17 h 00 et à la mairie de Sillé-le-Guillaume, place de la Résistance à Sillé-le-Guillaume (72140) ouverte le matin, du lundi au vendredi 8 h 30-12 h 30 et l'après-midi du lundi au mercredi 13 h 30-17 h 30 et le vendredi 13 h 30-16 h 30,
- dans chaque commune de la communauté de communes, une carte grand format, extraite du règlement graphique est affichée en mairie.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- directement auprès des commissaires enquêteurs, pendant les permanences et visites assurées par la commission d'enquête,
- dans les registres d'enquête papiers au siège de l'enquête, 4, rue de Gaucher à Contlé et à la mairie de Sillé-le-Guillaume, place de la Résistance à Sillé-le-Guillaume (72140), aux jours et heures habituelles d'ouverture (ci-dessus),
- par voie postale à M. le Président de la commission d'enquête, 4, rue de Gaucher, 72240 Contlé,
- par voie dématérialisée, sur le site <https://www.registre-numerique.fr/plui-4cps> comportant un registre dématérialisé sécurisé à partir duquel le public peut transmettre ses contributions et propositions,
- par courriel à l'adresse plui-4cps@registre-numerique.fr

Le siège de l'enquête est accessible aux personnes à mobilité réduite. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, au siège de la Communauté de communes, ou par courrier adressé à Mme la Présidente de la communauté de communes, 4, rue de Gaucher, 72240 Contlé, dès la publication du présent arrêté.

La commission d'enquête, est composée de M. Gilles Ladoux, son président, et MM. Thierry Lambert et Olivier Richard, membres. Un ou plusieurs membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public, notamment pour recevoir ses observations et propositions lors des visites qui auront lieu pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux, dates et heures suivantes.

Dans les lieux de permanence :

- siège de l'enquête (lieu de permanence principal) au pôle intercommunal, 4, rue de Gaucher, 72240 Contlé le vendredi 19 décembre 9 h 00-12 h 00 ; mercredi 14 janvier 14 h 00-17 h 00 et vendredi 23 janvier 14 h 00-17 h 00,

- lieu de permanence secondaire, à la mairie de Sillé-le-Guillaume, place de la Résistance, 72140 Sillé-le-Guillaume, le lundi 22 décembre 14 h 00-17 h 00 et vendredi 23 janvier 9 h 00-12 h 00.

En mairie, lors d'une visite (une par commune) :

- mardi 6 janvier : 10 h 30-12 h 00 à Tannée, 14 h 00-15 h 30 à Rouez, 16 h 00-17 h 30 à Barnay-Neuzy-en-Champagne,
- vendredi 9 janvier : 9 h 00-10 h 30 à la Quinte, 11 h 00-12 h 30 à la Chapelle-Saint-Pray, 14 h 00-15 h 30 à Domfront-en-Champagne, 14 h 00-15 h 30 à Lavardin,
- lundi 12 janvier : 9 h 00-10 h 15 à Mont-Saint-Jean, 11 h 00-12 h 00 à Cissé, 14 h 00-15 h 30 à Saint-Péray-de-Sillé, 16 h 00-17 h 00 à Pezé-le-Robert, 16 h 30-17 h 30 à Sainte-Sabine-sur-Longève, 18 h 00-19 h 00 à Degré,
- mardi 13 janvier : 9 h 00-10 h 00 à La Grez, 10 h 30-12 h 00 à Parnennes, 15 h 30-17 h 00 à Rouessé-Vassé,
- samedi 17 janvier : 10 h 30-12 h 00 à Cures,
- mardi 20 janvier : 9 h 00-10 h 30 à Saint-Symphorien, 11 h 00-12 h 00 à Nauvillotte-en-Champagne, 14 h 00-15 h 30 à Ruitlé-en-Champagne,
- jeudi 22 janvier : 9 h 00-12 h 00 à Contlé,
- vendredi 23 janvier : 13 h 30-15 h 00 à Nauvillais, 15 h 30-17 h 00 à Mézières-sous-Lavardin.

Pour être prises en compte, les observations et propositions devront être réceptionnées pendant la durée de l'enquête, soit du 19 décembre 9 h 00 au 23 janvier 17 h 00 dernier délai - jour et heure de clôture de l'enquête. Les dépôts peuvent se faire de manière anonyme ou non. En cas de déposition non anonyme, le public est informé que l'identité des personnes est susceptible d'être mise en ligne sur le registre numérique consultable partout et avec le rapport et les conclusions de la commission d'enquête.

À l'issue de l'enquête, la commission d'enquête rendra un rapport. Le rapport et les conclusions seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté de communes de la Champagne Continoise et du Pays de Sillé et sur le site internet <https://www.registre-numerique.fr/plui-4cps> pendant une durée d'un an à compter de la fin de l'enquête.

Le conseil communautaire de la communauté de communes de la Champagne Continoise et du Pays de Sillé se prononcera par délibération sur l'approbation du Plan local d'urbanisme intercommunal, la création des 3 périmètres délimités des abords et l'abrogation des cartes communales, éventuellement modifiées pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et des conclusions de la commission d'enquête.

Les informations relatives au dossier peuvent être demandées auprès de Mme Hélène Besançon, responsable du service aménagement du territoire, au siège de l'enquête.

La Présidente de la 4CPS, Valérie AADOU.

**Plan Local d'Urbanisme
intercommunal (PLUi)**

NOTE DE SYNTHÈSE

Communauté de Communes de la
Champagne Conlinoise & du Pays de Sillé



Octobre 2025



PLUi



TABLE DES MATIERES

LE CADRE DE L'ELABORATION DE LA DEMARCHE PLUi	28
LA REALISATION DU DIAGNOSTIC DU PLUi	33
DEMOGRAPHIE, SOCIO-ECONOMIE ET HABITAT	33
ECONOMIE	34
AGRICULTURE ET FORETS	35
EQUIPEMENTS ET SERVICES	36
DEPLACEMENTS ET MOBILITES	37
CONSOMMATION D'ESPACE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION	38
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	40
LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD	42
DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES	49
LES OAP THEMATIQUES	49
LES OAP SECTORIELLES	55
EXEMPLE D'OAP SECTORIELLE « HABITAT »	59
EXEMPLE D'OAP SECTORIELLE « ECONOMIE »	60
BILAN SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE	61
LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE	62
LE DECOUPAGE DES ZONES	63
LES ZONES URBAINES	63
LES ZONES A URBANISER	64
LES ZONES AGRICOLES	64
LES ZONES NATURELLES	65
CREATION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS	68
ABROGATION DES CARTES COMMUNALES	71

LE CADRE DE L'ELABORATION DE LA DEMARCHE PLUi

RAPPEL DU CONTEXTE

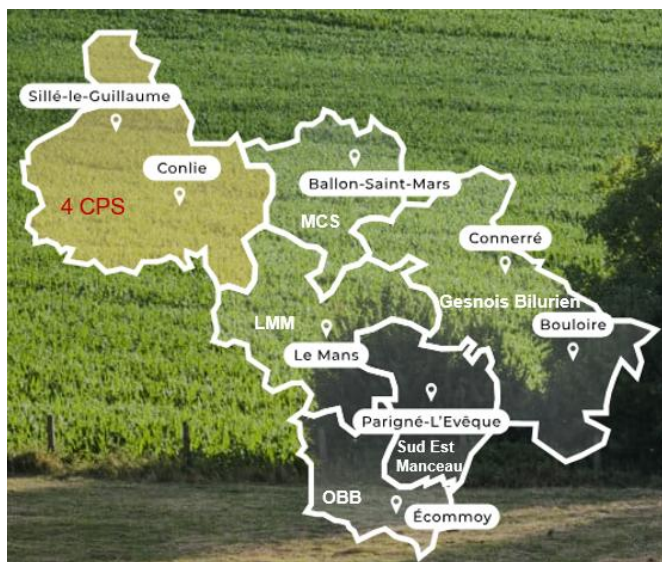
Située au Nord-
Ouest du Mans

431 km²

18364
habitants

Territoire **périurbain et rural**, la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé est caractérisée par :

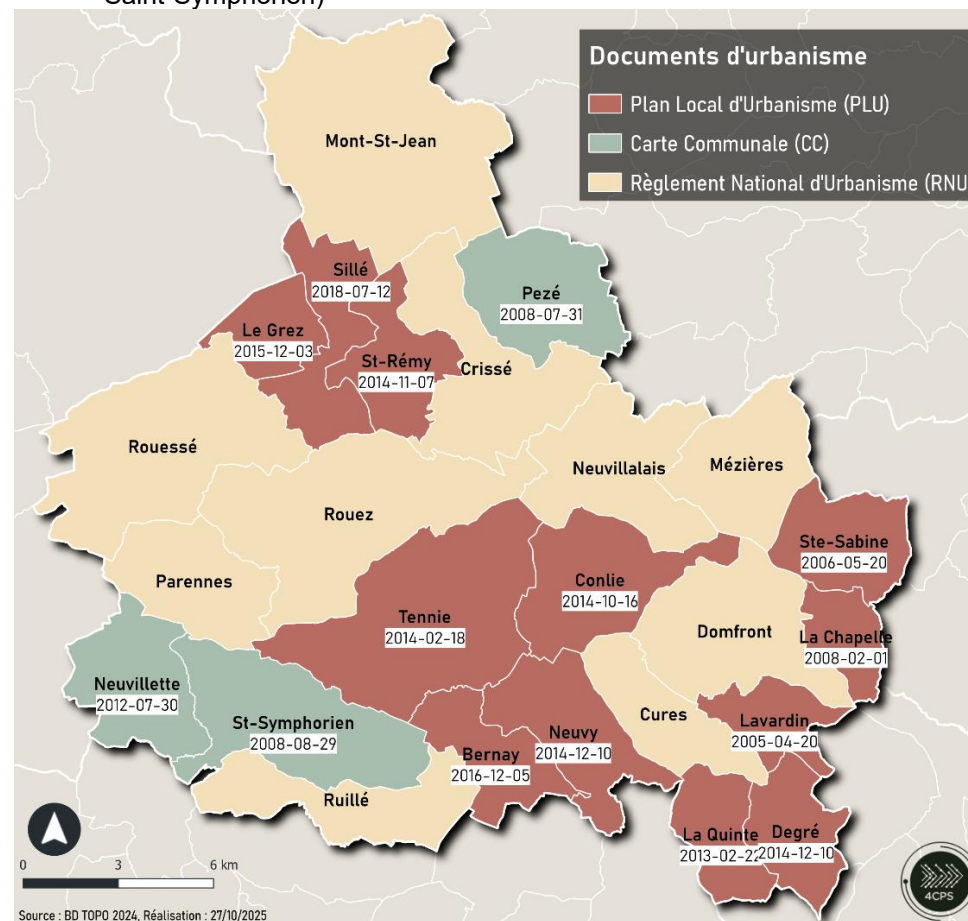
- Une dualité avec des dynamiques différentes au Nord et au Sud ;
- Une faible densité de population (42 habitants / km²) ;
- Une trame verte et bleue riche avec des enjeux de préservation importants.



Elle a intégré le Pays du Mans et le Pôle Métropolitain Le Mans-Sarthe en 2021. Elle sera intégrée au périmètre du SCoT-AEC révisé : **le SCoT-AEC aujourd'hui en vigueur n'est pas applicable.**

QUELS DOCUMENTS D'URBANISME SUR LE TERRITOIRE

- 10 communes en RNU (Cures, Domfront-en-Champagne, Le Grez, Mézières-sous-Lavardin, Mont-Saint-Jean, Neuvillalais, Parennes, Rouessé-Vassé, Rouez, Ruillé-en-Champagne),
- 11 communes en PLU (Bernay-Neuvy-en-Champagne, La Chapelle-Saint-Fray, Conlie, Crissé, Degré, Lavardin, La Quinte, Saint-Remy-de-Sillé, Sainte-Sabine-sur-Longève, Sillé-le-Guillaume, Tennie) dont certains sont anciens.
- 3 communes en carte communale (Neuville-en-Charnie, Pezé-le-Robert, Saint-Symphorien)



LE CADRE DE L'ELABORATION DE LA DEMARCHE PLUi

LE CONTEXTE DE L'ELABORATION DU PLUi DE LA 4CPS

La définition d'un projet de territoire

Dès octobre 2021, les élus communautaires ont travaillé, dans le cadre d'un séminaire de deux journées, à la définition d'un projet de territoire pour la 4CPS à l'horizon 10-15 ans. Ce projet arrête des orientations stratégiques et fixe des axes d'actions pour chaque orientation.

Ces axes et orientations ont constitué la première piste de réflexion des élus, la feuille de route globale qui a facilité la relance du PLUi et l'élaboration du diagnostic du PLUi.

La relance de l'élaboration du PLUi

Le 28 février 2022, la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (4CPS) a relancé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Les objectifs fixés à travers la délibération de prescription du PLUi sont :

- **Organiser harmonieusement le territoire** en tenant compte de l'armature urbaine existante ;
- **Maintenir et développer une activité économique diversifiée** dans un **cadre de vie agréable** (développement des dynamiques locales et de la vie dans chacun des bourgs) ;
- **Valoriser l'activité agricole et touristique** (mixité des usages, gestion des chemins de randonnée, préservation du savoir-faire agricole et artisanal, diversification des projets agricoles, développement des circuits courts, valorisation du bâti agricole) ;
- Chercher un équilibre entre le développement des zones habitées et la préservation des espaces agricoles et naturels ;
- **Préserver le développement de l'habitat dans les centres bourgs et les hameaux déjà urbanisés** ;
- Prendre en compte les **enjeux liés au développement durable** et favoriser une **politique des déplacements et de l'intermodalité**.

L'élaboration d'un document en interne avec la collaboration des élus et des habitants

L'élaboration du PLUi a été réalisée par le service Aménagement du territoire de la collectivité.

Des intervenants extérieurs sont venus en appui sur certaines missions comme pour certains volets du diagnostic (exemple : chambre d'agriculture pour le volet diagnostic agricole) ou encore pour la réalisation de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale (prestataire extérieur : géostudio).

Cette réalisation du document en interne a permis l'organisation de nombreux échanges, réunions, conférences, ateliers au sein de la Communauté de communes et au sein des communes membres avec les communes, les personnes publiques associées réunies individuellement ou collectivement, le public, consulté sur des sujets dédiés ou à des étapes clés de la procédure.

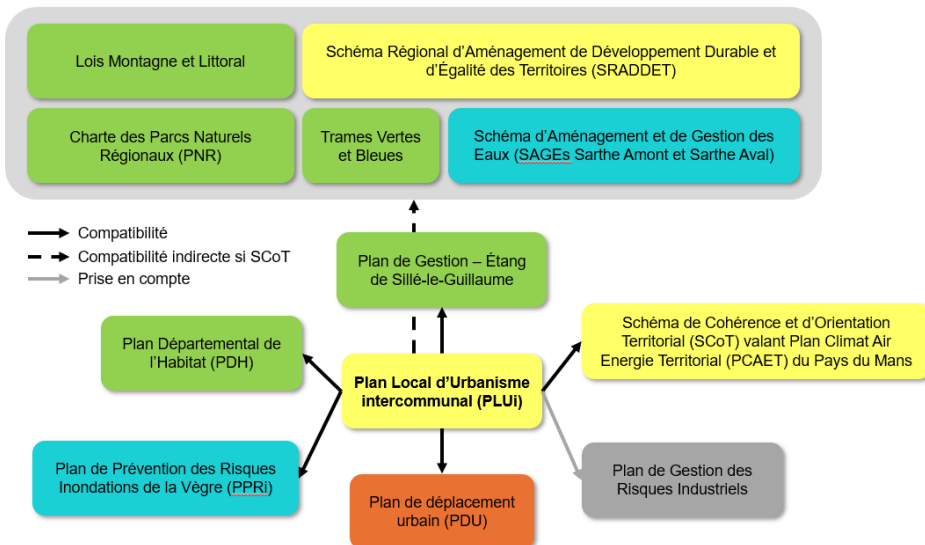
Elle a favorisé une réelle prise en compte des choix de l'ensemble des communes, dans les limites législatives et réglementaires.

LE CADRE DE L'ELABORATION DE LA DEMARCHE PLUi

RESPECT DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPERIEURS

Le PLUi doit prendre en compte et être compatible avec de nombreux documents périphériques qui ont une portée juridique supérieure à celle du PLUi.

Positionnement du PLUi avec les principaux documents supérieurs



Le SCoT est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire, de projet ou bassin de vie (périmètre intercommunal ou au-delà), détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire.

Lorsqu'un territoire élabore un PLUi alors même qu'il est situé dans le périmètre d'un SCoT opposable, le PLUi doit être compatible avec ce dernier. Le SCoT doit lui-même être compatible avec les documents qui lui sont supérieurs comme le SRADDET, les SAGES, les Chartes des PNR, les trames vertes et bleues applicables au territoire.

Le rapport de compatibilité entre le PLUi et les documents supérieurs au SCoT est alors indirect, dans la mesure où on considère que le PLUi est compatible avec le SCoT, lui-même compatible avec ces documents.

La 4CPS a intégré le Pays du Mans au 30 novembre 2021. C'est notamment pour permettre l'intégration du territoire de la 4CPS que le Pays du Mans a engagé la révision du SCoT.

Dans l'objectif d'assurer la compatibilité du futur PLUi avec le SCoT-AEC révisé du Pays du Mans et des documents supérieurs, la 4CPS a travaillé en étroite collaboration avec le Pays du Mans dans le cadre de la révision du SCoT et l'ensemble des acteurs impliqués.

été consultées lors de son élaboration, le 31 mars 2023. Il a également fait l'objet de réunions publiques le 1 et 4 avril 2023 afin d'associer les habitants au projet.

LA REALISATION DU DIAGNOSTIC DU PLUi

UNE DEMARCHE QUALITATIVE ET COLLABORATIVE

La réalisation du diagnostic inclut l'ensemble des réunions menées dans le cadre de la définition du projet de PLUi.

Durant cette période, les élus ont travaillé sur les grandes orientations qui servent de base au projet de PLUi à partir du diagnostic de territoire réalisé en interne et portant sur divers sujets (démographie, économie, agriculture, forêts, équipements, mobilités, etc.).

Ces grandes orientations avaient déjà été dessinées en amont, au sein du projet de territoire travaillé par l'ensemble des élus communautaires en septembre 2021. Ensuite, lors de la relance de l'élaboration du PLUi, elles ont été retravaillées en conférence des Maires (le 25 janvier 2022 *Relance du PLUi* et le 25 février 2022 *Définition de l'armature urbaine*). Plusieurs objectifs ont été déclinés dans la délibération de relance du PLUi en février 2022.

Le diagnostic a été travaillé en priorité au cours de l'année 2022-2023.

Il a fait l'objet de présentations et de relectures de la part des élus communautaires et municipaux. Sa structure et l'analyse globale ont été validées par les élus du territoire (conférence des Maires des 18 novembre 2022 et 6 janvier 2023).

Il a également fait l'objet de consultations, sur des points spécifiques avec des publics spécialisés (réunions et consultations d'agriculteurs et de propriétaires dans le cadre du diagnostic agricole) et s'appuie sur des études transversales menées en parallèle du PLUi qui ont été réalisées en concertation avec un public dédié (plan intercommunal de développement économique associant les commerçants et industriels, étude opérationnelle relative à l'Habitat, etc.).

Le diagnostic a permis de confirmer l'importance des objectifs identifiés. Il a été présenté à l'ensemble des personnes publiques associées, qui ont

Il a été mis en ligne sur le site du PLUi de la 4CPS et mis à disposition du public en version papier au siège de la 4CPS avec un registre dédié aux commentaires des habitants.

Pour les thématiques principales, il présente un bilan AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités et Menaces) ainsi que les enjeux qui en résultent et qui sont repris et valorisés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

La thématique « consommation d'espace » et l'état initial de l'environnement, de par leur particularité ne présente pas de bilan AFOM global mais comprennent tout de même des éléments de synthèse

UN DIAGNOSTIC EVOLUTIF TOUT DU LONG DE LA PROCEDURE

Des études complémentaires ont été menées sur le territoire sur des sujets dédiés. Ces études ont également été conduites en concertation avec la population, en 2024 (réalisation d'une étude bocagère, réalisation d'un schéma des modes actifs, etc.) et 2025 (étude zones humides sur les secteurs de projets).

Le diagnostic a ensuite été actualisé au fur et à mesure de l'élaboration des autres documents du PLUi.



LA REALISATION DU DIAGNOSTIC DU PLUI

LA SYNTHESE DES CONSTATS DU DIAGNOSTIC

DEMOGRAPHIE, SOCIO-ECONOMIE ET HABITAT

ATOUTS	OPPORTUNITES
- Un territoire rural avec un habitat peu dense et agréable à vivre. - Des communes péri-urbaines à l'Est du territoire, en interface avec la Métropole du Mans, qui attirent de nouveaux habitants. - Une offre en logements conséquente sur le territoire, en augmentation depuis 1968 et un coût du foncier attractif par rapport aux territoires voisins. - Absence de tension importante sur l'attribution de logements sociaux sur le territoire. - Outils déjà mis en place en matière d'habitat pour agir en faveur de l'amélioration des performances énergétiques des logements et de l'adaptation au handicap ou vieillissement (SURE et PIG amélioration de l'Habitat).	- Développer le maillage territorial pour permettre le rayonnement des communes pôles et relais afin de réduire les inégalités sur le territoire grâce à des actions en matière de mobilité, de constructions et de développement économique. - Favoriser la création de logements diversifiés (T1- T2) dans le cadre des opérations de réhabilitation du bâti ancien, notamment dans les bourgs de Sillé et Conlie. - Fort potentiel de remise sur le marché des logements vacants dans certaines communes qui devra être pris en compte dans le développement de l'habitat. - Projets de reconstruction de l'EHPAD de Tennie avec une augmentation du nombre de places et développement des résidences dédiées aux seniors (à Rouez-en-Champagne notamment). - Mise en place d'une ORT sur Sillé-le-Guillaume dans le cadre du programme PVD pour redynamiser les centre-bourgs.
FAIBLESSES	MENACES
- Une dégradation de l'habitat en centre-ville de Sillé-le-Guillaume qui entraîne une baisse de l'attractivité et de la population se couplant avec une dissymétrie de situation entre l'Est et l'Ouest. L'Ouest fait face à une baisse démographique, accueille une population plus âgée et est moins attractive que l'Est. - Une typologie de logements peu diversifiée qui ne répond pas aux modes de vie contemporains. - Une vacance des logements importante notamment à l'Ouest du territoire et dans le centre-bourg de Sillé-le-Guillaume. - Certains logements nécessitent une réhabilitation importante et/ou des rénovations énergétiques. C'est notamment le cas du parc de logements sociaux. - Le logement dédié doit être renouvelé (EHPAD de Tennie) et/ou développé (résidences seniors, hébergement d'urgence).	- L'augmentation du nombre de personnes âgées et la baisse de la taille des ménages vont continuer de faire évoluer les besoins en logements vers des logements plus petits. - Risque de fragilisation des communes à l'Ouest si Sillé-le-Guillaume, pôle autonome, venait à décliner. - Difficulté à attirer des investisseurs prêts à engager des dépenses importantes pour réhabiliter / rénover des logements très dégradés.

LA REALISATION DU DIAGNOSTIC

LA SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

ECONOMIE

ATOUTS	OPPORTUNITES
- Les communes pôles du territoire sont génératrices d'emplois, elles accueillent 51% de l'emploi du territoire. Sillé-le-Guillaume est un pôle d'emploi important. - L'agriculture est un secteur d'activité très présent (20% de l'activité tous secteurs confondus). La MFR de Bernay-Neuvy offre des formations dans ce domaine. 6 zones d'activités et un espace d'activité accueillent des entreprises stratégiques, notamment à Sillé et Conlie. Le développement des zones d'activités à Sillé et Conlie est en cours pour accueillir d'autres entreprises. - Le territoire dispose d'une politique d'accueil des entreprises et travailleurs indépendants bien développée pour favoriser la création d'activités (cyber-centre, chargé de mission dédié, offre immobilière locative importante). - Les centres de Conlie et Sillé accueillent de nombreux commerces et services. - Un territoire rural qui présente un fort intérêt touristique avec un patrimoine bâti, culturel et naturel riche et des activités et loisirs bien développés.	- Le territoire a mis en place un Plan Intercommunal de Développement Economique sur 5 ans afin de définir une stratégie dans ce domaine. - L'intégration au SCOT du Pays du Mans va permettre un travail en transversalité avec les territoires alentours sur le sujet du développement économique. - L'installation de la fibre sur l'ensemble du territoire, achevée en 2022, est un atout en plus pour attirer les entreprises. - Un projet de tiers lieux est envisagé afin de développer l'offre d'accueil des travailleurs (coworking, espaces communs d'échanges et de réflexions etc.). - Le territoire va maintenir ses efforts pour l'accueil de nouvelles entreprises et activités (accueil des porteurs de projets, développement de l'offre immobilière locative et de l'offre de formation professionnalisante, marketing etc.). - Extension et création de nouveaux chemins de randonnées sur le territoire pour le mettre plus en valeur et travail à l'office de tourisme sur l'inventaire des activités et loisirs et la communication.
FAIBLESSES	MENACES
- Un territoire dépendant des emplois extérieurs, la majorité de la population travaillant sur des pôles d'emploi alentours (Le Mans, Evron, Fresnay, etc.). - Un déséquilibre Est-Ouest avec un tissu économique plus riche à l'Ouest et un caractère plus résidentiel des communes situées à l'Est en périphérie du Mans. - Un taux de chômage élevé dans certaines communes de l'Est du territoire et notamment à Sillé-le-Guillaume. - Une tension concurrentielle importante entre les petits commerces et les centres commerciaux et entre les centres commerciaux et la zone Nord du Mans avec une problématique de réhabilitation du centre-ville de Sillé et de redynamisation des centres-bourgs des petites communes. - Une offre de restauration peu importante sur le territoire qui nuit au tourisme.	- L'état du commerce et de l'habitat du centre-bourg de Sillé-le-Guillaume a un fort impact sur le développement économique de l'Ouest du territoire. Il ne faut pas que ce dernier se détériore. - Les secteurs d'activité stratégiques du territoire sont sous tension (industrie, agriculture). - Concilier les objectifs de réduction de consommation d'espaces et de développement des zones d'activités en l'absence de friches s'annonce difficile. - La difficulté à attirer de nouvelles entreprises sur le territoire, très rural. - Les habitudes liées aux navettes domicile-travail entraînent une baisse de fréquentation des centres-bourgs du territoire.

LA REALISATION DU DIAGNOSTIC

LA SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

AGRICULTURE ET FORETS

ATOUTS	OPPORTUNITES
- La SAU représente 70,3% de la surface du territoire qui est très agricole. Le secteur, bien qu'en difficulté, est moins atteint que sur d'autres territoires (baisse du nombre d'agriculteurs plus faible). - L'agriculture évolue pour prendre en compte les nouveaux enjeux (cultures moins consommatrices d'eau, développement du bio et de la vente directe). Les activités complémentaires à l'agriculture se développent et constituent une solution de protection de l'activité agricole. - La 4CPS recense trois grandes forêts sur son territoire. Elles présentent des intérêts faunistiques et floristiques importants et font l'objet de différents niveaux de protection (ZNIEFF 1 et 2, zone Natura 2000, PNR Normandie-Maine). - L'agriculture comme l'exploitation forestière génèrent de l'activité sur le territoire et font partie intégrante de son économie. La 4CPS est d'ailleurs propriétaire d'une plateforme de stockage et séchage de bois déchiqueté située dans la zone industrielle de Sillé-le-Guillaume.	- Politique nationale protectionniste de l'activité agricole avec le développement de règles de non-consommation d'espaces agricoles, de compensation en cas de consommation. - Réfléchir les projets en extension urbaine afin d'impacter le moins possible la surface agricole utile. - Accompagnement des nouveaux agriculteurs qui souhaitent s'installer sur le territoire. - Développer une stratégie d'accompagnement des projets en matière d'alimentation de proximité, de développement des produits transformés sur place, de diversification. - Développer des sentiers de randonnées sur le territoire afin d'accroître la mise en valeur des forêts du territoire. - Travailler sur la filière bois afin de faciliter le développement de l'activité dans ce domaine. Organisation de la fête du bois.
FAIBLESSES	MENACES
- Difficultés rencontrées par le domaine agricole (baisse de la SAU et du nombre d'agriculteurs) qui doit en plus s'adapter aux nouveaux enjeux (baisse de la consommation d'eau, développement des voies douces etc.). - Frottements d'usages entre l'agriculture et les habitants (relations de voisinage, circulations agricoles, concilier les activités). - Absence de charte forestière dont l'objet est de permettre l'insertion des enjeux de la filière forêt-bois dans la politique d'aménagement des territoires. - Le bocage est, à certains endroits du territoire, menacé par l'arrachage des haies et bosquets, ce qui vient s'ajouter aux menaces climatiques déjà existantes.	- Changement climatique menaçant de plus en plus l'activité agricole (événements climatiques de plus en plus fréquents et violents - grêle, pluies importantes, sécheresse -) ainsi que la pérennité des bois et forêts du territoire. Certaines espèces d'arbres très présentes sur le territoire supportent mal le réchauffement climatique et la sécheresse. - Le dossier départemental sur les risques majeurs comptabilise 19 communes de la 4CPS comme étant des communes à risque feu de forêt.

LA REALISATION DU DIAGNOSTIC

LA SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

EQUIPEMENTS ET SERVICES

ATOUTS	OPPORTUNITES
• Une offre en équipements sur la quasi-totalité des communes du territoire bien que le niveau d'équipement sur la totalité du territoire, très rural, soit « moyen ». • Une offre importante sur les communes pôles de Sillé-le Guillaume et Conlie qui concentrent de nombreux équipements et services de la gamme « moyen », un bon nombre d'équipements et services de la gamme « intermédiaire » et quelques équipements de la gamme « supérieure ». • Des équipements diversifiés, qui relèvent de presque toutes les catégories d'équipements répertoriées. • Dans le domaine de l'enseignement, on compte deux établissements d'enseignement secondaire et un établissement d'enseignement supérieur sur le territoire, ce qui est rare dans un territoire aussi rural. • Une offre médicale de premier niveau assez développée sur le territoire. • Des infrastructures de gestion de l'eau et des déchets qui fonctionnent globalement correctement.	• Mutualiser les équipements existants et développer de nouveaux équipements à répartir stratégiquement sur le territoire pour assurer un maillage rayonnant sur toutes les communes. • Développer les entreprises « multi-services » pour assurer un socle minimal d'équipements et de services dans les petites communes. • Réaliser des équipements de superstructure manquants sur le territoire. • Développer les offres d'accueil dans le domaine de la petite enfance, notamment grâce au développement des maisons d'assistants maternels. • Maintenir l'offre médicale et développer la télémédecine pour combler l'absence de spécialistes. • Travailler sur le maintien à domicile des personnes âgées. • Développer une offre culturelle sur l'ensemble du territoire (cinéma itinérant etc.).
FAIBLESSES	MENACES
• La faible dynamique démographique de ces dernières années a conduit à la fermeture de certains équipements importants pour les communes (écoles, postes, commerces). • Certains équipements sont vieillissants et nécessitent une réhabilitation, voire une extension de leurs capacités (EHPAD, gymnases...) • Certains équipements d'infrastructures arrivent aux limites de leur capacité (assainissement collectif) ce qui induirait des coûts supplémentaires importants en cas de projet d'aménagement. • L'insuffisance d'offres dans certains domaines ralentissent le territoire dans son développement (exemples : nombre d'assistantes maternelles insuffisant, peu d'offres en restauration) • Pas de professionnels de santé spécialisés sur le territoire.	• Le vieillissement de la population impose une recherche d'équilibre entre le développement des équipements adaptés à une population plus âgée et celui des équipements nécessaires à l'attractivité du territoire.

LA REALISATION DU DIAGNOSTIC

LA SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

DEPLACEMENTS ET MOBILITES

ATOUTS	OPPORTUNITES
- Le réseau routier est assez riche et de nombreuses autres routes traversent le territoire. Le territoire n'est pas dépendant de la RD304. - Les communes pôles Sillé et Conlie sont situées sur la RD304. Les différentes communes du territoire disposent d'un accès assez équitable par la route à au moins l'un des deux pôles. - Les centres-bourgs sont bien aménagés (zones 30), ralentisseurs, etc. - La ligne de chemin de fer Le Mans-Laval ; Laval-Le Mans dessert quotidiennement 3 gares : Sillé, Conlie et Domfront. - Le territoire est desservi par des lignes de cars ALEOP. - L'offre en stationnement pour les voitures et camions est suffisante et de nombreuses aires de covoiturage existent sur le territoire. - Développement de la communication sur les offres existantes. Edition d'un guide de mobilité à l'échelle du territoire. - Réalisation d'un schéma d'aménagement des modes actifs qui permettra de développer l'intermodalité sur le territoire et entre les communes.	- Ouverture de la halte ferroviaire Université-Hôpital au Mans et travail sur l'éventuel développement d'un service express péri-urbain Sillé-Le Mans-Ecommoy ou autre. - L'intégration de la 4CPS et la délégation de la compétence autorité organisatrice des mobilités au Pôle métropolitain vont permettre la mise en place d'actions en matière de mobilité et notamment : - Travail sur le développement des offres de desserte ferroviaire et routière afin d'inciter l'utilisation du train par les habitants. - Expérimentation de circuits de transports collectifs de rabattement depuis les centres-bourgs des communes vers les haltes / gares du territoire. - Mise en place de solution d'autopartage et de covoiturage sur le territoire. - Travail sur une billettique interopérable sur le Pôle Métropolitain. - Soutien aux associations locales œuvrant pour la mobilité solidaire. - Projet de contournement de Sillé-le-Guillaume par création d'une rocade. - Signature d'un contrat de mobilité en 2023 avec la Région afin de fixer les actions prioritaires et le programme de mise en œuvre des actions.
FAIBLESSES	MENACES
- Les caractéristiques du territoire (habitat en diffus, grandes distances à parcourir) favorisent l'autosolisme. Le taux d'équipement en voiture est bien plus élevé sur le territoire qu'au niveau départemental ou national. - Présence de nombreux camions sur l'axe principal. Ils empruntent les centres-bourgs des communes situées sur l'axe (Sillé-le-Guillaume et Domfront). C'est une source d'insécurité et d'encombrement des axes. - Les voies vertes et douces sont insuffisamment développées sur le territoire. - Stationnements suffisants mais pas toujours localisés aux endroits stratégiques sur le territoire.	- Vulnérabilité du territoire et de son attractivité due aux coûts des déplacements et aux capacités des habitants à se déplacer. - Risque d'isolement des personnes fragiles habitant dans des logements en dehors des centres-bourgs.

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LA SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

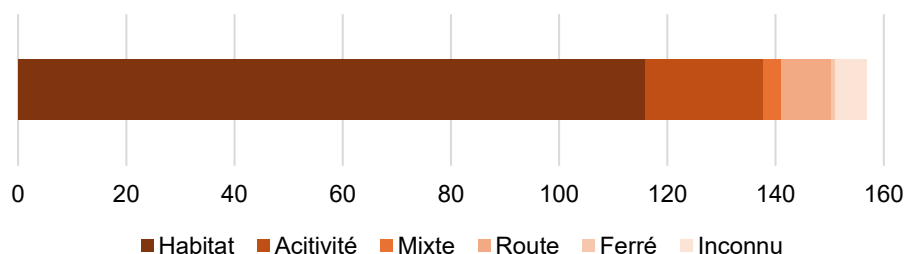
CONSOMMATION D'ESPACE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION

Le travail mené sur ce sujet doit être en comptabilité avec la loi Climat et Résilience, dont le premier objectif est de diminuer de - 50 % la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période 2021 – 2031 par rapport à la période de référence 2011 – 2021.

Pour aider les collectivités à travailler sur le sujet, l'État a mis en place un outil permettant d'estimer l'espace consommé entre 2011 et 2021. Ainsi, le choix a été fait d'utiliser les données de la plateforme de l'Etat sur l'artificialisation des sols ainsi que celles fournies par SPARTE, start-up d'Etat, qui ont vocation à devenir les outils de référence sur le sujet. D'après l'analyse des données fournies, **la 4CPS a consommé 156,7 hectares entre janvier 2011 et décembre 2020**. Si l'on fait une projection, la consommation d'ENAF janvier 2021 décembre 2030 **ne devrait pas dépasser 78,4 hectares pour la 4CPS**.

Dans ces données, la consommation d'espace engendrée par l'agriculture n'est pas comptabilisée.

Consommation d'ENAF entre 2011 et 2021 par type d'occupation des sols
(en ha)



Source : Mon Diagnostic Artificialisation

Le premier poste de consommation d'espace est le logement (116 hectares soit 74 %), suivi des activités économiques (21,69 hectares soit 13,8 %).

Attention, ces pourcentages sont légèrement erronés. En effet, les catégories « mixte » et « inconnu » comportent également une part de consommation liée aux logements ou aux activités économiques.

Superficie consommée par communes 2011-2021

Commune	Consommation d'espace (en ha) entre janvier 2011 et décembre 2020	Part dans la consommation totale (en %)
Conlie	8,1	5,15
Sillé-le-Guillaume	14,6	9,29
Domfront-en-Champagne	4,2	2,67
Rouez	6,2	3,94
Bernay-Neuvy-en-Champagne	6,4	4,07
Rouessé-Vassé	8,5	5,41
Saint-Rémy-de-Sillé	16,3	10,38
Tennie	12,3	7,83
La Chapelle-Saint-Fray	2,1	1,33
Degré	7,4	4,71
Lavardin	4,5	2,86
La Quinte	8,1	5,15
Sainte-Sabine-sur-Longève	6,4	4,07
Crissé	5,5	3,50
Cures	7,5	4,77
Le Grez	2,8	1,78
Mézières-sous-Lavardin	2,3	1,46
Mont-Saint-Jean	9,4	5,98
Neuville-lalais	5,9	3,75
Neuville-en-Charnie	1,6	1,01
Parennes	5,7	3,63
Pezé-le-Robert	2,8	1,78
Ruillé-en-Champagne	2,1	1,33
Saint-Symphorien	6,3	4,01
TOTAL	157	100

L'objectif de réduction de la consommation d'espace NAF pour la Région pays de la Loire et le SCOT Pays du Mans est fixé à – 56 % sur la période 2021 – 2031 par rapport à la période 2011 – 2021.

En prenant en compte l'ensemble de ces données, et celles présentées précédemment concernant l'espace consommé entre 2011 et 2021, le territoire dispose d'un **potentiel maximal de 68,9 hectares**.

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LA SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

CONSOMMATION D'ESPACE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION

Le rapport de présentation du PLUi « *analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ». Cette analyse identifie les gisements fonciers sur lesquels une densification peut être envisagée et les catégorisent (dent creuse, parcelles mutables ou friche). Elle précise quels types de projets sont susceptibles d'être accueillis (habitat, économie, mixte).

Cette analyse va permettre, dans le cadre du PLUi, de maximiser l'utilisation du foncier disponible dans les espaces déjà urbanisés et de justifier, lorsqu'elle est nécessaire, l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones en dehors des espaces urbanisés.

L'analyse prend en compte :

- Les contraintes environnementales (exclusions des terrains non exploitables du fait de la topographie, de la présence d'une zone humide ou d'un jardin à protéger) ;
- La probabilité de pouvoir densifier le terrain (application d'un taux de rétention en fonction des caractéristiques propres à chaque terrain).

Ainsi, après application des coefficients de rétention, l'étude identifie un potentiel de densification d'environ 16 hectares, dont 7,04 hectares de dents creuses et 8,62 hectares de parcelles mutables.

Les résultats par communes sont très différents en fonction des formes urbaines existantes. Certaines communes présentent un bâti déjà dense et donc un très faible potentiel de densification alors que d'autres communes présentent un bâti plutôt aéré et donc un potentiel de densification élevé. Le potentiel de densification aura un impact sur les besoins de chaque commune en « *espace NAF à consommer* ».

Potentiel de densification par commune (en ha) après application des coefficients de rétention

Commune	Superficie des dents creuses (en ha)	Superficie des potentiels mutables (en ha)	Total (en ha)
La Chapelle-Saint-Fray	0,049	0,151	0,2
Conlie	1,142	0,592	1,734
Crissé	0,267	0,47	0,737
Cures	0,273	0,133	0,406
Degré	1,603	0,183	1,786
Domfront-en-Champagne	0,037	0,467	0,504
Le Grez	0,357	0,692	1,049
Lavardin	0,156	0,519	0,675
Mézières-sous-Lavardin	0,023	0,26	0,283
Mont-Saint-Jean	0,081	0,123	0,204
Neuville-lalais	0	0,556	0,556
Neuville-en-Charnie	0	0,011	0,011
Bernay-Neuvy-en-Champagne	0,132	0,462	0,594
Parennes	0,065	0,232	0,297
Pezé-le-Robert	0	0,106	0,106
La Quinte	0	0,516	0,516
Rouessé-Vassé	0	0,097	0,097
Rouez	0,465	0,807	1,272
Ruillé-en-Champagne	0,086	0,092	0,178
Saint-Rémy-de-Sillé	1,321	0,272	1,593
Sainte-Sabine-sur-Longève	0	0,143	0,143
Saint-Symphorien	0	0,797	0,797
Sillé-le-Guillaume	0,663	0,442	1,105
Tennie	0,317	0,498	0,815
TOTAL	7,037	8,621	15,658

Pour autant, le potentiel de densification ne sera pas comptabilisé dans l'espace consommé NAF jusqu'en 2031 (sauf exception, parcelles agricoles en centre-bourg). Il sera pris en compte à partir de 2031 au titre de l'espace artificialisé.

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LA SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Milieux physiques	Ressources naturelles
Hydrologie - Un territoire situé en tête de bassin versant pourvu de nombreuses zones humides à préserver - Un réseau hydrographique dense sensible aux épisodes pluvieux intenses via le ruissellement - Une recomposition des syndicats signe d'un désir de mouvement de la part des élues dans la gestion des cours d'eau ➤ Enjeux ❖ Intégrer ou ne pas contraindre les démarches initiées localement pour l'amélioration l'état écologique des cours d'eau (actions des syndicats de rivière notamment) ❖ Limiter les pollutions agricoles des cours d'eau ❖ Préserver les éléments de paysage qui permettent de lutter contre le ruissellement (haies, bandes enherbées, boisements, ripisylves et les zones humides). Topographie - Un territoire différencié selon un nord fortement contraint et un sud au relief plus plat - Un paysage spécifique aux nombreux points de vue remarquables qu'il faut conserver ➤ Enjeux ❖ Préserver et valoriser la singularité paysagère des parties nord et sud ❖ Prendre en compte les enjeux induits par les caractéristiques physiques du territoire Sous-sols - Un territoire situé à l'interface entre le Bassin Parisien et le Massif Armoricain - Une différenciation que se remarque également par des sols hétérogènes impactant leur usage (sud agricole, nord sylvicole) ➤ Enjeux ❖ Poursuivre la valorisation économique des ressources offertes tout en préservant et en élaborant une gestion durable et soutenable des ressources (terre agricole, sylviculture)	Ressource en eau - Deux SAGE souhaitant intervenir sur la qualité des eaux en tête de bassin versant - Des eaux de surface de meilleure qualité, mais encore trop polluées par l'agriculture - Une consommation en eau élevée, notamment en raison de la mauvaise qualité des réseaux AEP - Des STEP relativement chargées ➤ Enjeux ❖ Limiter la pollution agricole ❖ Améliorer les réseaux AEP pour réduire les contraintes sur la ❖ Surveiller la saturation des STEP en adéquation avec les secteurs visant à accueillir de nouvelles populations Les sols - Une consommation de terre ne diminuant pas suffisamment par rapport à la démographie - Une urbanisation mal maîtrisée et peu efficace - La carrière de Voutré, dont une possible extension pourrait être source d'inquiétude pour les habitants du territoire ➤ Enjeux ❖ Limiter la consommation d'espace en agissant sur le parc de logements vacants et/ou développer des opérations d'aménagement denses/adapter le bâti aux enjeux locaux (paysage) ❖ Limiter la consommation dans les espaces sensibles d'un point de vue paysager Transition énergétique - La production d'énergie renouvelable principalement marquée par la filière bois-énergie... ... mais en cours de diversification via des méthaniseurs ou la filière solaire. - Les énergies renouvelables encore trop peu utilisées comparativement aux énergies fossiles. ➤ Enjeux ❖ Poursuivre la diversification des énergies renouvelables Dialoguer, sensibiliser et accompagner les agriculteurs aux bienfaits de la méthanisation ❖ Réduire la part des énergies fossiles dans le bouquet énergétique du territoire ❖ Encourager les initiatives individuelles dans les règlements de zonage avec une part dédiée aux EnR pour la construction de lotissements

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LA SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Espaces naturels remarquables	Trame verte et bleue	Changements climatiques et risques
Les organismes de protection • Une quasi-absence du conservatoire d'espace naturel • Le Parc Régional Normandie-Maine implanté au nord du territoire • Une gestion des forêts principalement domaniale avec des petites surfaces occupées par des propriétaires privés ➤ Enjeux ❖ Intégrer les remarques du PNR pour élaboration du PADD ❖ Intégrer les remarques du CNPF sur une utilisation parcimonieuse des EBC ❖ Poursuivre une gestion durable des forêts Les zones sensibles • 1/3 du territoire couvert par un zonage Natura 2000 • De nombreuses petites ZNIEFF combinées à une importante zone à l'ouest • Quelques APPB présents sur le territoire afin de protéger le domaine de l'Ecrevisse à patte blanche et la de truite fario ➤ Enjeux ❖ Favoriser les continuités entre les zones protégées et inventories ❖ Limiter l'urbanisation à proximité de ces espaces.	Trame bleue • De nombreux cours d'eau parcouru par des espèces à protéger (loutre) • Présence de nombreux éléments fragmentant • Des zones humides présentes, mais souvent en friches et peu entretenues ➤ Enjeux ❖ Protéger les corridors écologiques identifiés dans l'étude (Tête de bassin versant, les vallées de la Vègre, du Souci ou de l'Orthe) ❖ Protection des zones humides conformément à la réglementation et sensibilisation sur leur rôle Trame verte • Une partie du réseau bocager encore présent sur certaines communes, à l'Ouest • Un couvert forestier dense réservoir d'une biodiversité remarquable Présence de milieux spécifiques comme les ourlets calcicoles, landes et sols acides ➤ Enjeux ❖ Protéger les grands massifs forestiers (Forêt de Charnie et de Sillé-le-Guillaume) ❖ Préservation des coupures vertes entre les secteurs urbanisés et limitation de l'urbanisation linéaire le long des axes de communication et dans les espaces urbanisés. ❖ Protection des sites Natura 2000 de tout impact direct ou indirect ❖ Intégration des éléments de trame verte et bleue dans les futurs projets d'aménagement, à travers les OAP notamment	Nuisances et pollutions • Une pollution de l'air principalement causée par l'agriculture et les transports • Développement de l'offre en composteur favorisé par l'intercommunalité • Des nuisances sonores principalement dues à la D304 ➤ Enjeux ❖ Urbaniser à proximité des zones d'emploi ou des pôles multimodaux (gare) ❖ Éviter l'urbanisation le long des axes à fort trafic Risques naturels • Des risques principalement causés par le débordement de cours d'eau • Un risque Radon élevé • De nombreux documents stratégiques visant à limiter la vulnérabilité et le risque • Le changement climatique vecteur d'une augmentation des risques de feux de forêt ➤ Enjeux ❖ Limiter l'urbanisation des lits majeurs des rivières ❖ Anticiper une augmentation de l'intensité des débordements de cours d'eau en lien avec le réchauffement climatique et éviter de construire à proximité d'une zone inondable. ❖ Prévenir et sensibiliser aux risques feu de forêt Risques technologiques • Nombreuses ICPE, dont la majorité soumise à une simple déclaration • Un risque fixe de TMD localisé sur 5 communes • Un nombre relativement important d'activités polluantes ➤ Enjeux ❖ Réduire l'urbanisation aux alentours des grandes conduites de gaz

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS ET CHOIX RETENUS

UN EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT ET PRESERVATION

L'élaboration du PADD est l'occasion pour les élus locaux de **débattre sur le devenir de leur territoire afin d'aboutir à un projet commun**. Les acteurs institutionnels locaux sont, eux-aussi, invités à participer à l'élaboration de ce document.

Cette élaboration conjointe rend possible l'intégration d'enjeux divers et de problématiques portées par les différents acteurs sollicités.

Pour ce qui concerne la 4CPS, conformément à la délibération du 28 février 2022, les choix d'aménagement opérés dans le cadre de l'élaboration du PADD doivent **servir l'attractivité et le développement du territoire, en s'appuyant sur les dynamiques existantes et ce, sans produire d'inégalités territoriales au sein de la 4CPS**.

Dans cette perspective, les objectifs poursuivis à l'échelle intercommunale tendent à un **développement équilibré du territoire, en favorisant sur le long terme le maintien et le développement d'une activité économique, en renforçant la qualité du cadre de vie et en valorisant l'activité agricole et touristique**.

A ces objectifs s'ajoute la recherche d'un **équilibre entre le développement des zones habitées et la préservation des espaces agricoles et naturels**. Cette ambition s'appuie sur la concentration du développement de l'habitat dans les centres-bourgs et au sein des hameaux déjà urbanisés.

Enfin, la prise en compte des enjeux liés au **développement durable et la mise en œuvre d'une politique des déplacements** et de l'intermodalité font également partie de la stratégie politique à mettre en œuvre.

EN AMONT DU PLUi, DES ENJEUX BIEN IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE

Dans le cadre d'un atelier réunissant l'ensemble des maires et des conseillers communautaires en septembre 2021, les élus du territoire ont défini un projet de territoire pour la 4CPS à 15 ans, qui arrête des orientations stratégiques et des axes d'actions pour chacune d'entre elles.

Ces axes et orientations ont constitué la première piste de réflexion des élus, une sorte de feuille de route globale facilitant la relance du PLUi et l'élaboration, dans un premier temps, de son diagnostic.

UN DIAGNOSTIC REVELANT DES ENJEUX STRATEGIQUES

À la suite de la relance du PLUi, l'élaboration du diagnostic a mis en lumière des problématiques particulièrement fortes et stratégiques pour le territoire. **Ces dernières rejoignent les enjeux identifiés dans le cadre du projet de territoire élaboré au début du mandat.**

Ces enjeux sont repris dans le cadre du PADD dès lors qu'ils s'inscrivent dans la réflexion politique de développement du territoire.

LES AXES STRATEGIQUES

A travers la définition de l'armature urbaine du territoire, l'identification des objectifs portés par le projet de territoire et le bilan tiré du diagnostic, la 4CPS a arrêté **trois axes majeurs qui déclinent les objectifs et le développement stratégique du territoire**.

Enfin, les orientations inscrites au sein du PADD se structurent également à partir du cadre législatif et des documents supra-communautaires, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'État et le SCoT-AEC du Pays du Mans qui définit une polarité entre les communes du territoire.

Chaque axe du PADD présente différentes orientations, en lien avec le projet de territoire défini par les élus, les objectifs fixés dans le cadre de la relance du PLUi, les enjeux définis lors du diagnostic et la prise en compte du cadre législatif et des documents supra-communautaires.

Le PADD est ainsi composé de trois axes principaux, déclinés en plusieurs orientations et objectifs.

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS ET CHOIX RETENUS

LES GRANDS OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



+ 0,9 %
de population à
l'horizon 2040



préservation des
continuités écologiques
et de la singularité
paysagère du territoire



développement des
cheminements
doux



68,9 ha
d'ENAF à
consommer
jusqu'en 2031



730
logements
à construire



valorisation de
l'activité agricole



100 %
de la consommation
d'énergie couverte
par les EnR

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS ET CHOIX RETENUS

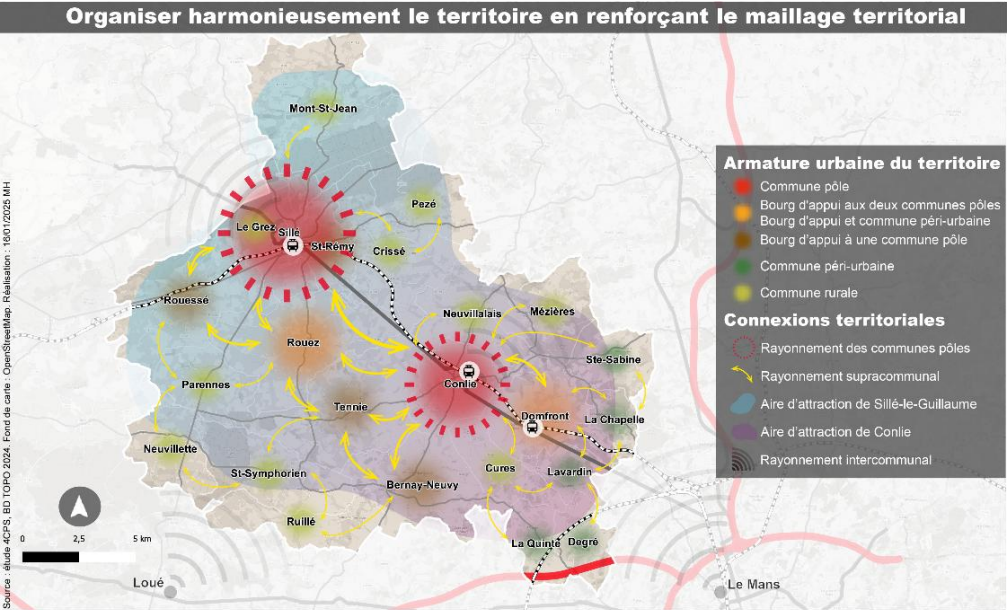
Axe 1 : Assurer un développement mesuré et équilibré du territoire

La 4CPS est organisée autour de plusieurs polarités influençant le fonctionnement du territoire au quotidien. Cette multipolarisation assure un cadre de vie de proximité et de qualité aux habitants en raison de l'existence de nombreux équipements et services répartis harmonieusement sur l'ensemble de la communauté de communes. A travers son projet de PLUi, l'intercommunalité souhaite préserver cette vie de proximité et la renforcer grâce à un développement mesuré et équilibré du territoire, facilitant notamment les déplacements.

Objectif 1	Objectif 2	Objectif 3
Organiser harmonieusement le territoire	Préserver le développement de l'habitat dans les centres-bourgs	Maintenir et développer une activité économique diversifiée

Objectif 1

Organiser harmonieusement le territoire
Permettre le renouvellement démographique
Renforcer le maillage territorial
Urbaniser près des zones d'emploi et des pôles multimodaux
Assurer l'accessibilité aux équipements pour la population
Mettre à niveau l'offre des équipements sportifs et culturels
Maintenir les équipements et services présents
Maintenir l'offre médicale et favoriser la télémédecine
Pallier la pénurie de certains équipements et services



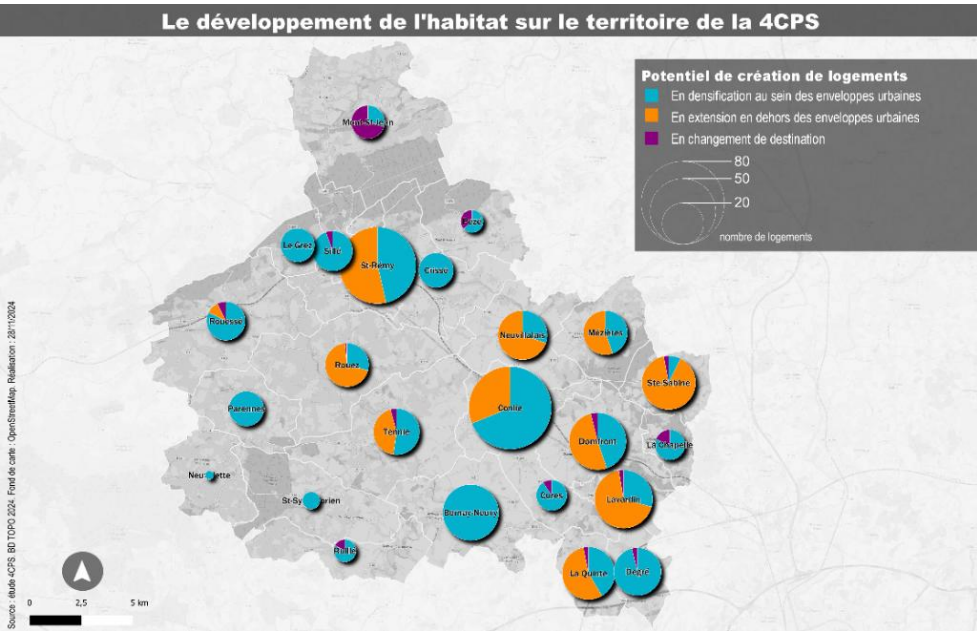
LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS ET CHOIX RETENUS

Axe 1 : Assurer un développement mesuré et équilibré du territoire

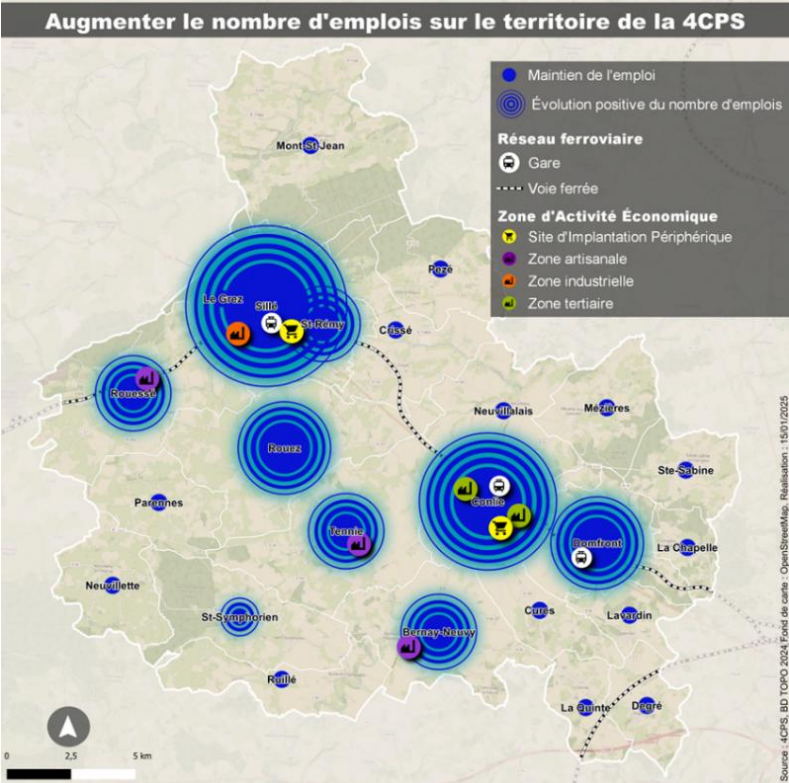
Objectif 2

- Préserver le développement de l'Habitat dans les centres-bourgs et les hameaux urbanisés
- Limiter la consommation d'espace
- Développer l'habitat selon les besoins du territoire
- Développer l'habitat dans les espaces urbanisés principaux
- Permettre la redynamisation du centre de Sillé
- Agir sur le parc de logements vacants (- 2,2% à 2040)
- Transformation des logements existants (division)
- Développer l'habitat dans les communes péri-urbaines
- Développer des opérations d'aménagement résilientes
- Diversité des formes urbaines



Objectif 3

- Préserver le développement de l'Habitat dans les centres-bourgs et les hameaux urbanisés
- Limiter la consommation d'espace
- Développer l'habitat selon les besoins du territoire
- Développer l'habitat dans les espaces urbanisés principaux
- Permettre la redynamisation du centre de Sillé
- Agir sur le parc de logements vacants (- 2,2% à 2040)
- Transformation des logements existants (division)
- Développer l'habitat dans les communes péri-urbaines
- Développer des opérations d'aménagement résilientes
- Diversité des formes urbaines



LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS ET CHOIX RETENUS

Axe 2 : Préserver et valoriser la ruralité du territoire sans bloquer le développement de l'habitat

Le choix des élus, dans le cadre du PADD, repose sur la volonté de garantir un aménagement maîtrisé du territoire à l'échelle intercommunale en préservant et en valorisant le caractère rural du secteur tout en permettant un développement de l'habitat adapté aux besoins locaux et en cohérence avec l'armature urbaine du territoire.

Objectif 1	Objectif 2
Chercher un équilibre entre développement des zones habitées et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	Valoriser l'activité agricole et touristique

❖ Objectif 1

Chercher un développement équilibré entre zones habitées et préservation des espaces NAF

- Limiter la constructibilité et le mitage en zone non urbanisée
- Limiter l'urbanisation linéaire
- Préserver l'activité agricole grâce au zonage agricole
- Eviter les frottements d'usage avec l'agriculture
- Protéger la forêt et les bois
- Préserver les continuités écologiques
- Préserver des coupures vertes entre secteurs urbanisés
- Protéger les sites naturels de qualité (ex : cônes de vue, lignes de crêtes)
- Limiter l'urbanisation près des espaces naturels inventoriés
- Eviter le ruissellement en préservant les éléments naturels
- Limiter l'urbanisation près des zones à risque d'inondation
- Favoriser l'amélioration de l'état écologique des cours d'eau
- Préserver et valoriser les zones humides

❖ Objectif 2

Valoriser l'activité agricole et touristique

- Préserver la surface dédiée à l'activité agricole (70 % SAU)
- Favoriser la création et le développement d'exploitations
- Permettre la diversification d'activités
- Favoriser le développement de la filière bois
- Prévoir des règles adaptées pour préserver le bocage
- Préserver la richesse patrimoniale, culturelle et naturelle
- Préserver et valoriser la singularité paysagère du territoire
- Entretien et développer les chemins de randonnées

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS ET CHOIX RETENUS

Axe 3 : Prendre en compte les enjeux liés au développement durable et favoriser la politique des déplacements

Dans le cadre de son PLUi, la 4CPS a développé une stratégie tendant à regrouper l'habitat dans les pôles principaux et à favoriser la résorption des logements vacants et la réhabilitation des logements anciens.

Cette stratégie doit notamment permettre une diminution des déplacements en voiture individuelle. En effet, le territoire de la 4CPS est rural et très étendu. Il dispose d'un nombre de résidence en diffus important favorisant l'autosolisme.

La diminution de l'usage individuel de la voiture est un objectif fort pour le territoire sur les prochaines années. Il implique de développer une offre de solutions alternatives suffisantes et sûres pour permettre un changement d'usage chez les habitants du territoire en lien avec la volonté de développer une politique des déplacements plus vertueuse.

Par ailleurs, le règlement écrit du PLUi intègre des règles relatives à l'adaptation des constructions au changement climatique, en privilégiant notamment l'autoconsommation et la mise en place de dispositifs favorables à la création d'énergie renouvelable.

Enfin, et toujours en lien avec le développement durable, le territoire de la 4CPS, souhaite permettre le développement de l'économie circulaire afin de favoriser une meilleure utilisation des ressources, de renforcer la place de l'économie locale et de répondre aux besoins des habitants et nouveaux habitants.

Cet axe est ainsi décliné en plusieurs objectifs :

Objectif 1	Objectif 2	Objectif 3
Travailler pour une consommation énergétique plus responsable et la connexion du territoire	Développer une politique des déplacements	Développer l'économie circulaire et les circuits courts

❖ Objectif 1

Travailler pour une consommation énergétique plus responsable et une meilleure connexion du territoire

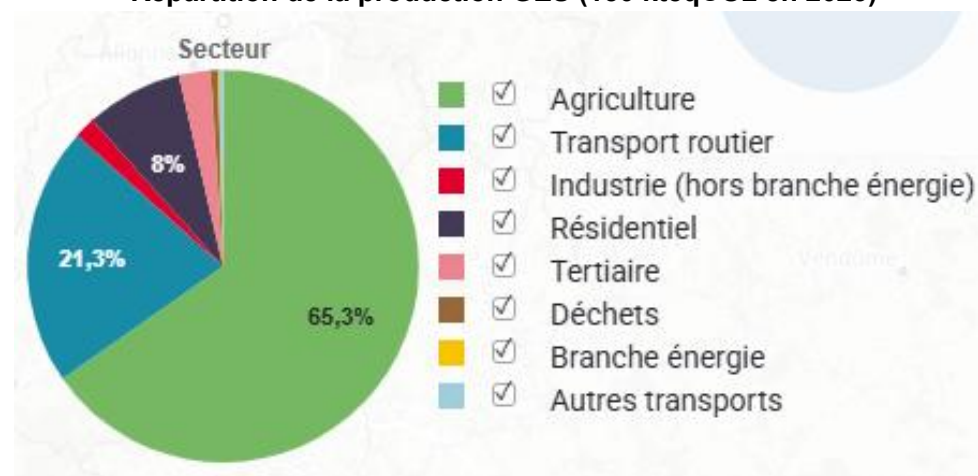
Réduire la consommation d'énergie sur le territoire

Réduire l'émission des GES sur le territoire

Réduire la part des énergies fossiles dans le mix énergétique

Permettre une meilleure connexion du territoire

Répartition de la production GES (150 kteqCO2 en 2023)



Concrètement, à noter :

- La consommation d'énergie est principalement imputable aux transports et à l'habitat ;
- La 4CPS produit plus d'électricité qu'elle n'en consomme ;
- La production de GES est principalement due à l'agriculture.

La 4CPS souhaite un développement mesuré et adapté des énergies renouvelables sur son territoire.

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS ET CHOIX RETENUS

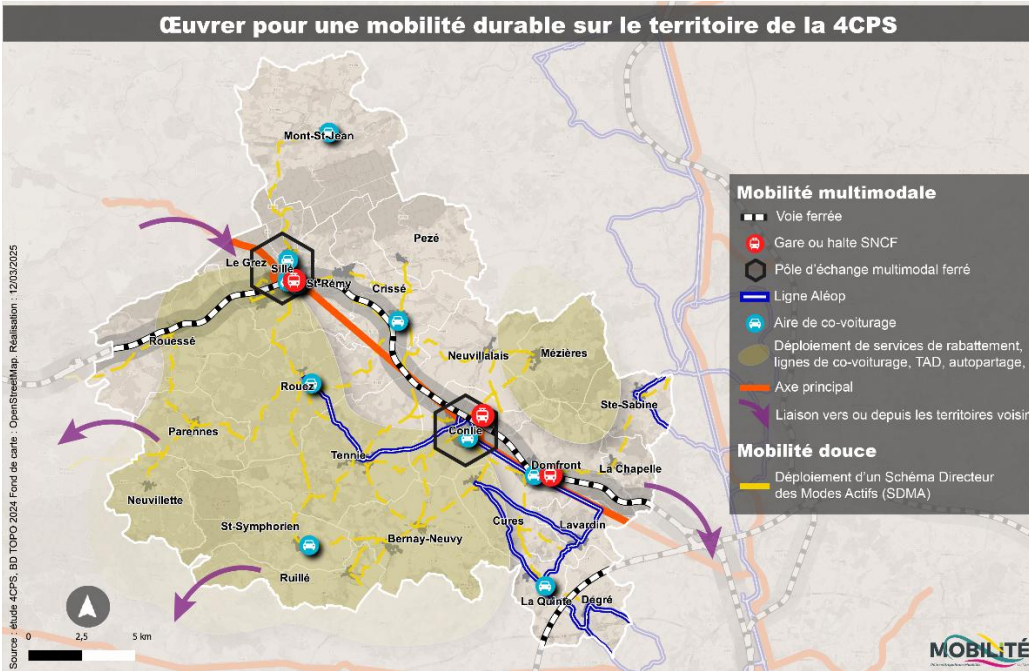
Axe 3 : Prendre en compte les enjeux liés au développement durable et favoriser la politique des déplacements

Objectif 2

- Développer une politique des déplacements
- Oeuvrer pour la mobilité durable
- Favoriser le développement de transports collectifs
- Mettre en œuvre un schéma des modes actifs
- Favoriser l'aménagement de chemins pédestres

Objectif 3

Favoriser le développement de l'économie circulaire et les circuits courts



DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES

LES OAP THEMATIQUES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) déclinent de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la 4CPS en termes d'aménagements. Elles font partie intégrante du PLUi et contribuent à assurer la cohérence de l'aménagement du territoire, en fixant des orientations, des objectifs à atteindre et des principes à respecter, par thèmes (OAP thématiques)

Elles visent également à l'atteinte d'objectifs fixés par des documents d'urbanisme supérieurs.

L'OAP PATRIMOINE

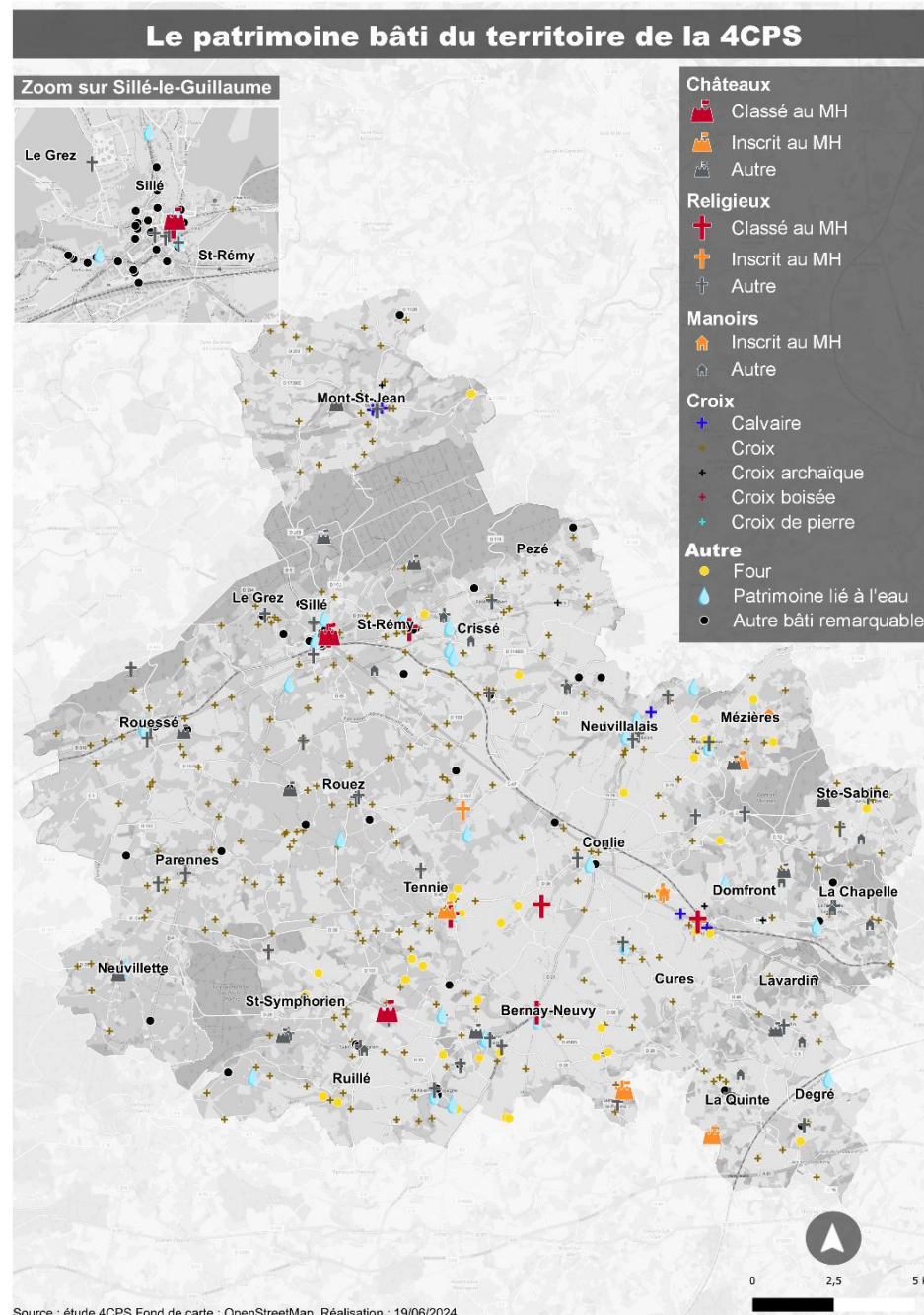
Le PLUi identifie et préserve le patrimoine remarquable et identitaire du territoire tant dans les bourgs ruraux que dans les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au-delà de cette protection, l'OAP « Patrimoine » permet de mettre en lumière les éléments à préserver et à valoriser dans le cadre des différents projets prévus sur le territoire de l'intercommunalité. En outre, la valorisation du patrimoine local passe également par une meilleure sensibilisation de la population à la réhabilitation du bâti ancien.

L'OAP « Patrimoine » sert d'appui aux travaux de restauration, réhabilitation, extension, création d'annexes, etc. afin que **ces travaux soient réalisés dans le respect du patrimoine identitaire du territoire.**

Cette OAP apporte des **précisions, orientations sur les mesures à prendre concernant entre autres les clôtures, les façades, les toitures, les encadrements de portes et de fenêtres.**

Elle fournit également des éléments de connaissances essentiels sur l'ensemble des éléments patrimoniaux du territoire (petit bâti, patrimoine privé et public, patrimoine lié à l'eau, fours, églises et presbytères, croix et calvaires) favorisant leur identification et les protections dont ils font l'objet dans d'autres documents (règlement écrit pour exemple).



DU PADD AUX PIÈCES OPERATIONNELLES

LES OAP THEMATIQUES

L'OAP PATRIMOINE

- Les recommandations thématiques

Le Patrimoine particulier

Fiche 1 : Le patrimoine privé

Fiche 2 : Les équipements publics des 19 et 20^{ème} S

Le patrimoine remarquable

Fiche 3 : Le patrimoine lié à l'eau

Fiche 4 : Les fours

Le patrimoine religieux

Fiche 5 : Les églises et presbytères

Fiche 6 : Les croix et les calvaires

Les caractéristiques architecturales du bâti ancien

Fiche 7 : Les façades

Fiche 8 : Les éléments de façades

Fiche 9 : Les toitures

Fiche 10 : Les murets

Fiche 11 : Les maisons bourgeoises du 19^{ème} S

Fiche 12 : Les villas du début du 20^{ème} S

Fiche 13 : Les maisons de bourg

Fiche 14 : Les longères et le petit bâti agricole

Fiche 15 : Les fermes

Les fiches proposent des mesures de préservation et de valorisation sur chaque thématique. Elles comportent des principes d'actions à respecter en cas de travaux sur ces éléments.

Les préconisations faites dans le cadre de l'OAP Patrimoine sont complétées par le règlement du PLUi et par d'autres outils (cités précédemment).

- Un exemple de fiche

FICHE 8 : LES ÉLÉMENTS DE FAÇADE : les encadrements

Principes de construction

► Encadrement en pierres de taille saillantes



Tennie

Conlie

Sillé-le-Guillaume

Source : Google Maps

► Encadrement en enduit lissé et badigeon d'encadrement



Conlie

Sillé-le-Guillaume

Conlie

Source : Google Maps

Moyens de préservation

Les caractéristiques des encadrements en pierres de tailles saillantes et en enduit saillant présentés ci-dessus sont à préserver.

Les travaux d'entretien ou de réhabilitation doivent favoriser le **maintien des qualités architecturales** de ce bâti en employant des matériaux locaux et des modes de mise en œuvre adaptés. Pour cela, la construction de projet aux alentours des bâtis identifiés doit **respecter les qualités architecturales de ces éléments**.

FICHE 8 : LES ÉLÉMENTS DE FAÇADE : la modénature

Principes de construction



Conlie

Conlie

Domfront-en-Champagne



Sillé-le-Guillaume

Sillé-le-Guillaume

Saint-Symphorien

Source : Google Maps

Les façades des constructions anciennes comportent généralement des éléments d'ornementation. Ces détails témoignent de l'époque de construction ou de modification de la maison et, de façon générale, du soin apporté à l'architecture par l'habitant et l'artisan. Ces éléments participent activement à l'identité architecturale du territoire et doivent être préservés.

Moyens de préservation

L'ensemble des éléments de modénature existants comme les corniches, les bandeaux, les pilastres, les linteaux sculptés, les encadrements moulurés ou les frises pourront être **conservé et restauré en préservant et en valorisant leurs caractéristiques de mise en œuvre et leurs détails**.

Les éléments de décor figurés par des badigeons clairs (encadrement, bandeau sous toiture) seront préservés ou restaurés.

DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES

LES OAP THEMATIQUES

L'OAP CONTINUITES ECOLOGIQUES

L'OAP « Continuités écologiques » a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité sur le territoire de la 4CPS en participant à son amélioration, en la préservant et en remettant en état les continuités écologiques du territoire. En effet, elle vise à **établir une stratégie pour concourir à la mise en œuvre et au renforcement de la trame verte et bleue** au sein de la 4CPS.

Au-delà de cette protection, l'OAP « Continuités écologiques » permet de mettre en lumière les éléments à préserver et à valoriser dans le cadre des différentes projets prévus sur le territoire de l'intercommunalité.

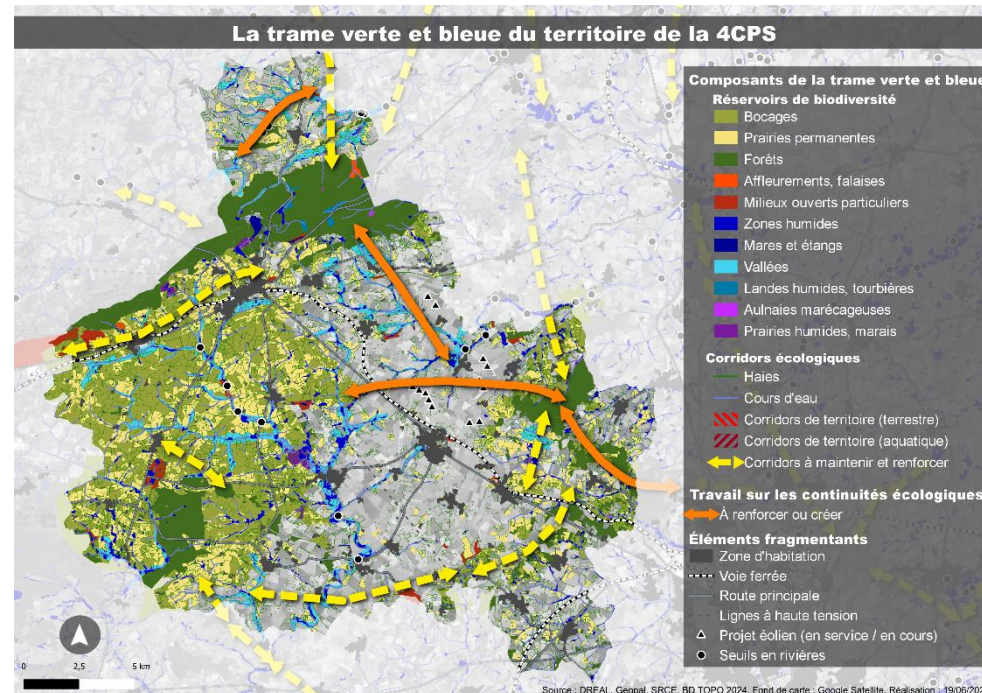
En outre, la préservation des continuités écologiques locales passe également par une meilleure sensibilisation de la population à la conservation de la trame verte et bleue propice à la création d'un cadre de vie agréable et en faveur de la préservation de la faune et de la flore.

L'OAP « Continuités écologiques » s'inscrit dans ce cadre. Déclinée en plusieurs fiches, elle permet **d'identifier et de préconiser des mesures adaptées aux éléments de la trame verte** (haies et bocages, prairies, forêts, milieux ouverts, arbres) **et de la trame bleue** (ressource en eau, zones humides, cours d'eau, étangs et mares).

Elle s'applique également à mettre en évidence des orientations spécifiques concernant par exemple la gestion des eaux pluviales, les clôtures, la voirie, le stationnement et le bâti.

Enfin, elle **sert d'appui aux travaux et projets d'aménagement localisés aussi bien dans les espaces naturels, agricoles et forestiers que dans les espaces bâtis et urbanisés**.

Elle tend à atteindre des objectifs fixés par le PADD mais permet également de mettre en œuvre les objectifs fixés par le SCOT-AEC en matière de protection de la biodiversité.



Trame verte et bleue **relativement structurée** liée au développement fort des cours d'eau et au maintien d'un bocage encore bien conservé.

DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES

LES OAP THEMATIQUES

L'OAP CONTINUITES ECOLOGIQUES

• Les recommandations thématiques

Orientations de la trame verte

Fiche 1 : Haies et bocage

Fiche 2 : Les prairies

Fiche 3 : Les forêts

Fiche 4 : Les milieux ouverts

Fiche 5 : Les arbres

Orientations générales à tout le territoire

Fiche 10 : La gestion des eaux pluviales

Fiche 11 : Les clôtures

Fiche 12 : La voirie et le stationnement

Fiche 13 : Le bâti

Orientations de la trame bleue

Fiche 6 : La ressource en eau

Fiche 7 : Les zones humides

Fiche 8 : Les cours d'eau

Fiche 9 : Les étangs et les mares

Orientations pour les espaces urbanisés

Fiche 14 : Le traitement des espaces publics

Fiche 15 : La trame noire

Fiche 16 : Espaces de transition et franges urbaines

Fiche 17 : Construction en milieu naturel ou agricole

Fiche 18 : Traitement des entrées de bourg

Les fiches proposent des mesures de préservation et de valorisation sur chaque thématique. Elles comportent des principes d'actions à respecter en cas de travaux sur ces éléments.

Les préconisations faites dans le cadre de l'OAP sont complétées par le règlement du PLUi et par d'autres outils (cités précédemment).

• Un exemple de fiche

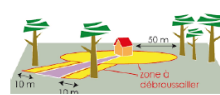
FICHE 3 : LES FORETS

Bien-fondé de l'orientation

Les parcs boisés, les forêts et les vallées boisées constituent des milieux de vie pour la faune terrestre. Sur le territoire de la 4CPS, il convient de noter la présence de massifs de taille importante mais également d'une multitude de boisements de faible superficie, souvent dispersés au sein des espaces bocagers.

Recommandations

- Afin d'éviter les feux de forêts, les terrains situés à moins de 200 mètres d'une forêt classée à risque incendie sont soumis à une **obligation de débroussaillage**.



Source : Ville de Seignosse

Cette action a pour objectif de limiter l'effet de lisière en réduisant les matières végétales pour diminuer l'intensité des incendies et freiner leur propagation. Il peut s'agir d'élaguer les arbres ou arbustes ou d'éliminer des résidus de coupe. L'obligation de débroussaillage liée aux constructions concernées est à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à partir de celle-ci. Elle ne se limite pas aux limites des parcelles.

- L'urbanisation doit être évitée en lisières de forêts et massifs forestiers, les espaces de lisières, sont en effet, des sites où la biodiversité est particulièrement forte.
- Les aménagements touristiques localisés dans les forêts et massifs forestiers doivent être légers, l'utilisation de matériaux locaux et naturels doit être privilégiée. Il s'agit également de favoriser des aménagements harmonisés sur l'ensemble du territoire avec une signalétique adaptée.
- Il est nécessaire d'assurer les opérations d'entretien et d'amélioration des peuplements forestiers. Ils conditionnent la qualité écologique mais également la valeur économique des boisements. Pour cela, il faut privilégier l'usage d'**essences locales et diversifiées**. De plus, ces espèces doivent être **adaptées aux changements climatiques**.

- Quelques arbres morts au sol ou sur pied peuvent être conservés afin de favoriser l'implantation d'espèces xylophages profitables à la biodiversité.
- Une attention particulière à l'utilisation du bois est également portée. Celui-ci doit être **géré durablement et de façon raisonnée**. Les arbres coupés ou arasés nécessitent une replantation d'espèces de valeurs écologiques égales ou supérieures, selon les conditions précédentes.
- Certains boisements appartiennent à des ZNIEFF et des zones Natura 2000. Ils sont considérés comme des lieux de vie d'espèces floristiques ou faunistiques remarquables, protégées, rares ou menacées. Ainsi, il est nécessaire de **maintenir ces espaces afin de préserver la biodiversité existante**.
- Dans les secteurs concernés, assurer la gestion et l'exploitation des boisements conformément aux plans simples de gestion et autres documents de gestion durable de la forêt.
- Les forêts gérées par l'ONF sont soumises à des règles précises édictées par un plan de gestion. Il serait, néanmoins, envisageable de **produire un Plan Simple de Gestion pour les espaces boisés privés**, afin de permettre au territoire de la 4CPS d'accompagner les propriétaires dans la bonne utilisation et gestion de leurs boisements. Cela renforcerait également les connaissances du territoire.
- Pour les autres boisements, il faut veiller à éclaircir les boisements régulièrement pour éviter leur fermeture et procéder aux replantations nécessaires pour conserver l'intégrité et la densité du boisement.
- Conserver les accès et voies de dessertes forestières permettant de maintenir des milieux ouverts au cœur des boisements.
- Les clôtures forestières doivent être franchissables tant pour la grande faune que la petite faune. Cela permet de ne pas rompre les possibilités de déplacement de la faune (Article L372-1 du Code de l'Environnement).

DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES

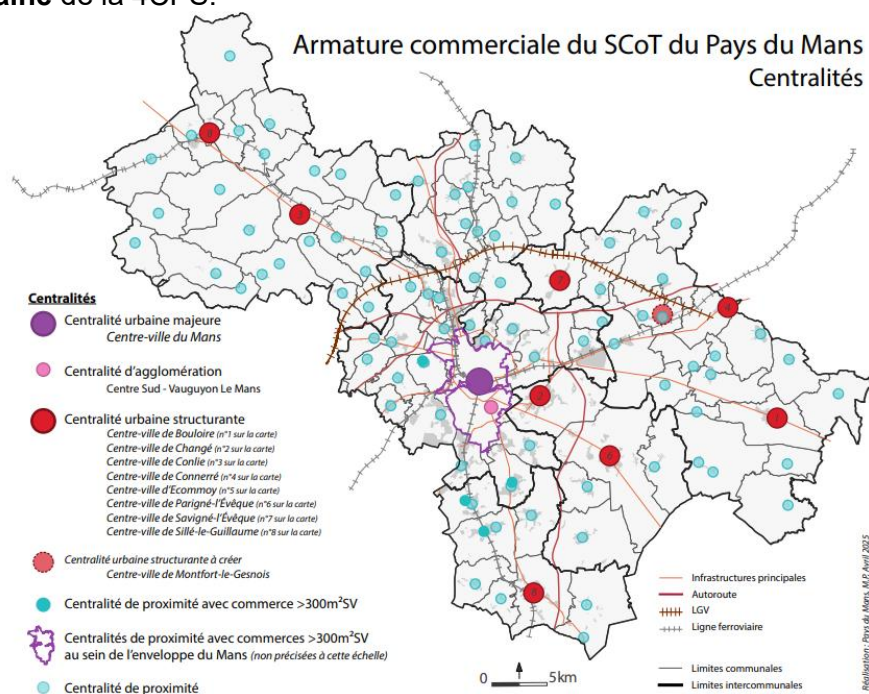
LES OAP THEMATIQUES

L'OAP « AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE »

Le PLUi, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé (article L. 151-6 du CU) durant son élaboration (2021-2025), doit contenir une OAP relative à l'équipement commercial, artisanal et logistique.

L'OAP « Aménagement artisanal, commercial et logistique » **localise les secteurs d'implantation périphérique et les centralités urbaines**, elle prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux selon les secteurs identifiés.

Cette OAP s'inscrit dans la continuité du PADD et tend, par les orientations et préconisations qu'elle contient, à l'atteinte de ces objectifs. Ces derniers s'insèrent particulièrement dans l'axe 1 du PADD qui porte sur l'atteinte d'un développement mesuré et équilibré du territoire. Pour se faire, le territoire souhaite **renforcer l'organisation harmonieuse du territoire et maintenir et développer une offre économique diversifiée et adaptée à l'armature urbaine** de la 4CPS.



L'OAP « Aménagement artisanal, commercial et logistique » s'inscrit ainsi dans ces perspectives. En effet, organisée en plusieurs parties et fiches, elle vise, dans un premier temps, à décrire et spécifier l'armature commerciale du territoire.

Dans un deuxième temps, l'OAP décline les orientations transversales concernant la diversification commerciale, l'organisation territoriale de l'offre, mais également les dispositions relatives à la qualité urbaine, environnementale et architecturale à mettre en œuvre.

Dans une troisième partie, l'OAP se concentre sur les orientations spécifiques à mettre en œuvre en fonction de l'armature urbaine du territoire.

Enfin, et pour répondre aux enjeux spécifiques du secteur logistique, l'OAP identifie les secteurs d'implantation privilégiés des équipements logistiques commerciaux et met en évidence les différents principes de qualité d'aménagement des projets.

Dans une troisième partie, l'OAP se concentre sur les orientations spécifiques à mettre en œuvre en fonction de l'armature urbaine du territoire.

Enfin, et pour répondre aux enjeux spécifiques du secteur logistique, l'OAP identifie les secteurs d'implantation privilégiés des équipements logistiques commerciaux et met en évidence les différents principes de qualité d'aménagement des projets.

DU PADD AUX PIÈCES OPERATIONNELLES

LES OAP THEMATIQUES

L'OAP « AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE »

- Les recommandations thématiques

Les orientations transversales

Divulsiifier l'offre commerciale existante

Développer harmonieusement l'offre du territoire

Qualité urbaine, environnementale et architecturale

Les orientations spécifiques

Les centralités urbaines structurantes

Les centralités de proximité

Les SIP relais / polarités commerciales relais

Présentation des SIP

Localisation des secteurs d'implantation privilégiés des équipements logistiques commerciaux

Principes de qualité d'aménagement des projets

Les fiches proposent des mesures de préservation et de valorisation sur chaque thématique. Elles comportent des principes d'actions à respecter en cas de travaux sur ces éléments.

Les préconisations faites dans le cadre de l'OAP sont complétées par le règlement du PLUi et par d'autres outils (cités précédemment).

- Un exemple de fiche

LES CENTRALITES URBAINES STRUCTURANTES

Bien-fondé de l'orientation

Les communes de Conlie et de Sillé-Le-Guillaume concentrent au sein de leur centre-ville, une offre commerciale et servicielle relativement importante qui doit être préservée et développée afin de renforcer le positionnement de ces communes. L'objectif principal de ces orientations est d'affirmer et de renforcer le rôle des pôles urbains.

Recommandations

> Activités économiques et commerciales

En lien avec : Les orientations transversales

- Encourager la **requalification** des locaux et la **diversification** de l'offre commerciale, par la **rénovation** et le **regroupement** des locaux existants.
- Favoriser la **mixité des activités commerciales et des vocations (proximité, destination)**, en offrant des commerces à la fois liés aux besoins courants des habitants et salariés et des commerces attractifs à plus grande échelle.
- Réinvestir prioritairement les locaux vacants**, pour participer à la densification et au renouvellement du tissu commercial existant.
- A défaut, les nouveaux commerces devront s'implanter en proximité directe des commerces existants en vue de conforter le rôle central et attractif des pôles urbains.
- En cas de proximité avec des habitations, **éviter l'implantation de commerces générant des nuisances** pour le voisinage ou inadaptés à un environnement paisible.
- S'appuyer sur le programme « **petites villes de demain** » pour valoriser l'attractivité commerciale de Sillé-le-Guillaume et permettre sa revitalisation, en particulier par la réhabilitation du bâti et une valorisation de la structure artisanale et commerciale de la commune.

- Les devantures et enseignes discrètes sont à privilégier. La devanture doit rester séparée du premier étage et s'inscrire à l'intérieur de la travée de chaque immeuble.

> Vacance commerciale

- Favoriser la participation des communes aux dispositifs de revitalisation commerciale des centres-villes.
- Se questionner sur la mise en place de taxes sur les friches commerciales (TFC). Ces taxes peuvent inciter les propriétaires de ces locaux vacants à favoriser le retour de l'activité commerciale ou sa reprise.
- S'interroger sur la **transformation de cellules vacantes en boutiques éphémères**. Elles permettent aux commerçants de s'installer pour une période limitée et créent de l'animation dans les centres-bourgs. En cas d'animation réussie, cela peut également conduire à l'implantation d'un nouveau commerce dans le centre-bourg.
- Maintenir une continuité marchande** en menant un travail d'animation et en agissant par exemple sur des habillages de vitrines.

Exemples de vitrophanie sur des cellules vacantes à Fresnay-sur-Sarthe



Source : Actu.fr / Google Maps

> Voiries et stationnement

En lien avec : Les orientations transversales

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES

LES OAP SECTORIELLES

LE CHOIX ET LA DELIMITATION DES SECTEURS SOUMIS À OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles permettent **aux communes d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire en définissant les grands principes d'aménagement** et les éléments à préserver ou à mettre en valeur dans le projet.

Ainsi, dans le cadre de ce PLUi, des OAP sectorielles ont été réalisées :

- Pour **les sites identifiés comme présentant un potentiel en densification de l'habitat en enveloppe urbaine**, afin d'y organiser l'urbanisation en cohérence avec le tissu urbain environnant ;
- Pour toutes **les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation à l'approbation du PLUi**, c'est-à-dire les zones **1AUh** pour l'habitat, **1AUe** pour l'équipement et **1AUz** pour les activités économiques.

Les OAP sectorielles ont été choisies selon des critères précis, arbitrés par les élus. Dans un premier temps il était important de déterminer combien de logements étaient nécessaire en extension de l'enveloppe urbaine pour respecter **les besoins réels estimés de 730 logements d'ici 2040**.

En ce sens, il était donc important de prendre en compte tout ce qui participe à la création de logements :

- Création de logements en densification ;
- Résorption de la vacance ;
- Création de logements par changement de destination ;
- Logements en cours de construction depuis 2021.

CREATION DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION

Le nombre de création de logements en densification s'élève à **255**. C'est un potentiel incompressible. Il est donc à déduire des besoins réels estimés de 730 logements.

Opération participant à la création de logements sur la période 2021-2040	
Besoins réels estimés	730
Création de logements en densification	255
Reste à construire	475

RESORPTION DE LA VACANCE

La résorption de la vacance permet de remettre sur le marché une partie des logements vacants. C'est un potentiel important qui doit également être pris en compte dans les besoins réels estimés. Quelques communes du territoire disposent d'un taux de vacance élevé et il convient d'agir d'abord sur ce parc avant de construire des logements en extension de l'existant.

Ce potentiel a été calculé selon l'étude pré-opérationnelle Habitat menée par le Pays du Mans. Elle a permis de définir, selon les typologies et caractéristiques des communes, des objectifs de résorption de la vacance. Au total, **150 logements environ peuvent être remis sur le marché sur la période 2021-2040**.

Opération participant à la création de logements sur la période 2021-2040	
Besoins réels estimés	730
Création de logements en densification	255
Résorption de la vacance	150
Reste à construire	325

CREATION DE LOGEMENTS PAR CHANGEMENT DE DESTINATION

Pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'une création de logements par changement de destination, une étude a été menée en interne sur l'ensemble du territoire. Celle-ci a permis de relever différents bâtiments agricoles sur l'ensemble des communes pouvant être transformés. Au départ, le nombre de création de logement par changement de destination identifié était de 110. Celui-ci était très élevé et ne permettait pas aux élus de mener des opérations d'ensemble.

Bien qu'utilisant des bâtiments déjà existants, la création de logements au sein de bâtiments agricoles encourage le mitage et participe à éloigner les habitants des équipements et services présents en centre-bourg. Cela participe à l'isolement des habitations mais favorise aussi l'autosolisme.

DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES

LES OAP SECTORIELLES

Ainsi, seulement une partie des changements de destination a été conservée (au nombre de 5).

Opération participant à la création de logements sur la période 2021-2040	
Besoins réels estimés	730
Création de logements en densification	255
Résorption de la vacance	150
Changement de destination	5
Reste à construire	320

LOGEMENTS A CONSTRUIRE

Il reste donc un maximum de **320 logements à construire** pour répondre aux besoins réels estimés du territoire entre 2021 et 2040.

Cependant, depuis 2021 et jusqu'à mi 2025 (date d'écriture de ce rapport), ce sont environ **156 nouveaux logements qui ont été construits** (SITADEL), représentant un rythme de construction moyen annuel de 35.

Il reste donc un potentiel maximal de **164 logements à construire en extension de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins réels estimés du territoire d'ici 2040**. Ce potentiel fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), permettant d'ouvrir à l'urbanisation des zones proches des centres-bourgs.

Dans un premier temps, il a été demandé aux élus du territoire de lister l'ensemble des projets souhaités sur leur commune, en les catégorisant par priorité. Les projets d'OAP portaient sur diverses destinations : l'habitat, l'économie et les équipements.

Lors du premier exercice, un nombre conséquent de projets d'OAP Habitat avaient été remontés par les élus. Répartis sur l'ensemble des communes, ils entraînaient la construction de 661 logements, représentant un total de création de 1206 logements (en prenant en compte le potentiel de densification, la résorption de la vacance et les changements de destination). L'ensemble des projets ne pouvaient donc pas être inscrits en l'état au sein du PLUi.

Afin de procéder à un choix, il a été décidé de prendre d'abord en compte les OAP de priorité 1, pouvant se réaliser dans les 1 à 6 ans après l'approbation du PLUi. Cela permettait déjà de retirer des projets d'OAP et de se rapprocher des besoins réels estimés. Néanmoins, les OAP Habitat de priorité 1 représentaient 349 constructions de logements pour un total de 894 logements (en prenant en compte le potentiel de densification, la résorption de la vacance et les changements de destination), dépassant largement les besoins réels estimés. **Les élus ont donc travaillé ensemble pour arbitrer les projets d'OAP Habitat de priorité 1 pouvant être inscrits au sein du PLUi.**

Pour se faire, un atelier a été organisé pour permettre aux élus de se questionner sur une liste de critères à retenir dans le choix définitif des OAP. L'objectif était d'attribuer des notes aux projets d'OAP et de retenir celles qui répondaient aux critères choisis. Parmi ces **critères**, certains étaient **obligatoires**. C'est notamment le cas de celui de **l'armature urbaine**, du **potentiel de résorption de la vacance** et la **prise en compte des enjeux environnementaux**.

Critères obligatoires		
Armature urbaine	Résorption de la vacance	Enjeux environnementaux

En outre, certains projets d'OAP été situés au sein de l'enveloppe urbaine, permettant la **densification** du tissu urbain existant. Ces OAP permettent d'imposer une densité à l'hectare, en lien avec les caractéristiques des communes. D'autres OAP permettent également d'encadrer la construction de secteurs dont le permis d'aménager a déjà été délivré. **Ces OAP n'ont pas été intégrées au sein de la liste des projets à débattre.**

Pour affiner la notation, nous avons laissé le choix aux élus de voter pour des niveaux d'importance différenciés par critères. Ils allaient de 1 à 5, 1 étant le niveau d'importance le plus élevé.

Au total, **en plus des trois critères obligatoires, quatre autres critères ont été retenus**. Le premier concerne **la faisabilité technique du projet**. Il a été catégorisé de première importance.

DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES

LES OAP SECTORIELLES

Le deuxième critère retenu est celui de la **maîtrise foncière**. Il est d'importance 2. Les élus ont souhaité favoriser les projets dont la commune est propriétaire du terrain, ou détient, à minima, une promesse de vente.

Enfin, deux autres critères d'importance 3 ont été retenus : **favoriser les projets d'OAP quand le potentiel en densification et en cours de construction n'atteint pas les besoins réels estimés** et **favoriser les projets situés dans l'enveloppe urbaine afin de lutter contre l'étalement urbain**.

Critères retenus			
Faisabilité technique du projet	Maitrise foncière	Favoriser les projets d'OAP quand le potentiel en densification et en cours de création n'atteint pas les besoins réels estimés.	Favoriser les projets situés dans l'enveloppe urbaine, afin de lutter contre l'étalement urbain
Importance 1	Importance 2	Importance 3	Importance 3

Selon ces critères, des notes ont été attribuées à chaque projet d'OAP Habitat. Cela a permis **de faire un classement selon les critères cochés par les OAP**. À la suite de ce premier classement quelques OAP ont été revus à la baisse afin de pouvoir en sélectionner davantage, **dans la limite d'un total de construction de 164 logements**.

Finalement, ce sont donc **30 projets d'OAP Habitat** qui ont été retenus, répartis sur plusieurs communes du territoire, représentant **une consommation d'espace de 15,56 ha**.

Les critères de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier ainsi que celui de l'armature urbaine ont ensuite été privilégiés pour débattre des projets d'OAP Économie ou Équipement. **Seuls les projets de priorité 1 et 2 (1 à 6 ans) ont été retenus**.

LA LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES

• Les OAP Habitat

Commune	Projet	Superficie (en ha)	Type de projet
Conlie	Projet de logement (rue du Mans)	0,64	Extension
Cures	Projet de logements (rue Grouas Adet)	0,47	Densification
Degré	Projet de logements (rue du Calvaire)	0,25	Densification
Domfront	Projet de logement	0,77	Extension
Lavardin	Projet de logements (rue de l'Europe)	1,6	Extension
Mezières	Projet de logements (route de Conlie)	0,48	Extension
Mezières	Projet de logements (rue de St-Denis)	0,34	Extension
Neuvillalais	Projet de logements (rue de Mezières)	1,3	Extension
Bernay-Neuvy	Projet de logements	1,32	Extension
Pezé	Projet de logements	0,88	Extension
La Quinte	Projet de logements (Pré Huon)	0,5	Extension
Rouessé	Projet de logements	1,23	Densification
Rouez	Projet de logements seniors	1,14	Extension
St-Rémy	Projet de logements (Chp du Chêne)	2	Extension
Ste-Sabine	Extension de lotissements (Les Raies)	2,07	Extension
St-Symphorien	Projet de logements (Guérineau Nord)	0,47	Densification
Sillé	Projet de logements seniors	2,16	Densification
Sillé	Projet de logements	1,27	Densification
Sillé	Projet de logements aidés	1,4	Extension
Tennie	Extension de lotissement (La Blosserie)	1,12	Extension

TOTAL : 5,51 ha en densification

TOTAL : 15,56 ha en extension

• Les OAP Économie

Commune	Projet	Superficie (en ha)	Type de projet
Conlie	Extension de la zone d'activité	3,8	Extension
Parennes	Projet économique	0,3	Extension
Sillé	Extension de la zone d'activité	13,41	Extension

TOTAL : 17,51 ha en extension

DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES

LES OAP SECTORIELLES

- **Les OAP Équipement**

Commune	Projet	Superficie (en ha)	Type de projet
Domfront	Équipement sportif intercommunal	0,9	Extension
Le Grez	Projet d'équipement public	0,1	Extension
Mont-St-Jean	Projet de mairie	0,07	Extension
Bernay-Neuvy	Projet de MAM	0,11	Extension
Rouez	SDIS	0,95	Extension
Saint-Rémy	Salle d'accueil seniors	0,192	Extension
Sainte-Sabine	Projet d'école	0,51	Extension

TOTAL : 2,83 ha en extension

Chaque OAP est délimitée au plan de zonage par un contour et un remplissage différencié et est désignée sur les plans par des indices en lettres majuscules « AU » ou « U » selon leur localisation.

Les zones AU sont ensuite précisées en sous-secteurs symbolisés par des lettres minuscules :

- Le « h » pour des projets d'habitat,
- Le « e » pour les projets d'équipements,
- Le « z » pour les projets économiques.

Toutes les zones 1AU font l'objet d'une OAP. Certains projets, de par leur avancement et selon les contraintes (bandes d'inconstructibilité, attente de réalisation d'une étude zone humide) sont classés en zone 2AU.

Ainsi, ces zones 2AU, qui ne sont pas encore ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de ce PLUi, ne font pas l'objet d'OAP spécifiques.

Lors de la modification du PLUi pour ouvrir ces zones à l'urbanisation, celles-ci seront transformées en 1AU et feront l'objet ; à ce moment, d'une OAP.

DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES

EXEMPLE D'OAP SECTORIELLE « HABITAT »

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP - CONLIE

PROJET DE LOGEMENTS - RUE DU MANS

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,64 ha
Localisation : en extension urbaine
Destination : habitat
Densité minimale : 20 logements / hectare
Echéance : court terme (1 à 3 ans)

Le terrain est situé en face du magasin de Bricolage de Conlie, à l'entrée du cœur de bourg, entre la rue du Mans et la D304. Il s'agit de prairies non utilisées, qui ne sont pas enregistrées au RPG.

Ce secteur, d'une superficie de 0,64 ha est situé entre un supermarché et un secteur dédié à l'habitat, composé de différents types d'habitats, plutôt anciens (anciennes fermettes, logements collectifs dans un immeuble en R+2).

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est d'aboutir à une opération d'ensemble cohérente, permettant la création de plusieurs logements.

Un permis d'aménager pour 5 logements a été délivré avant l'approbation du PLUi, conformément aux dispositions du PLU de Conlie. Il a obtenu une autorisation d'urbanisme.

L'aménagement sera réalisé soit, selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone sous réserve que cela ne compromette pas la cohérence d'ensemble du projet.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le projet devra s'inscrire dans l'urbanisation existante et présenter une cohérence architecturale et urbaine avec le centre-bourg dans lequel il s'insère.
- Le nouveau tissu bâti aura des densités, volumes, formes diversifiées, cohérentes et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, qui répond notamment au besoin en petits logements, caractéristique de Conlie, ville pôle de la 4CPS.
- Le projet devra respecter une densité de 20 logements par hectare.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès principal s'effectuera depuis la rue du Mans. Au besoin, un accès secondaire Chemin de Faneu pourra être réalisé, le dimensionnement de la voirie devra être adapté au besoin du projet.
- Le dessin des voies nouvelles devra être le plus traversant possible et limiter le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement, afin d'assurer une perméabilité du site et éviter un enclavement d'une partie de l'opération. L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cyclistes ou des voiries partagées seront aménagées de façon à faciliter une meilleure intégration du site dans le bourg et à favoriser les déplacements doux sur le site et plus largement dans la commune. Elles feront l'objet d'un soin particulier (choix des revêtements, accompagnement végétal, etc.).
- La commune est assez bien desservie par les transports et le projet comprend une diversité de logements dont des logements collectifs. Dès lors, le projet devra prévoir au moins une place de stationnement pour deux logements. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Un stationnement végétalisé et perméable sera privilégié pour limiter l'imperméabilité du sol et conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

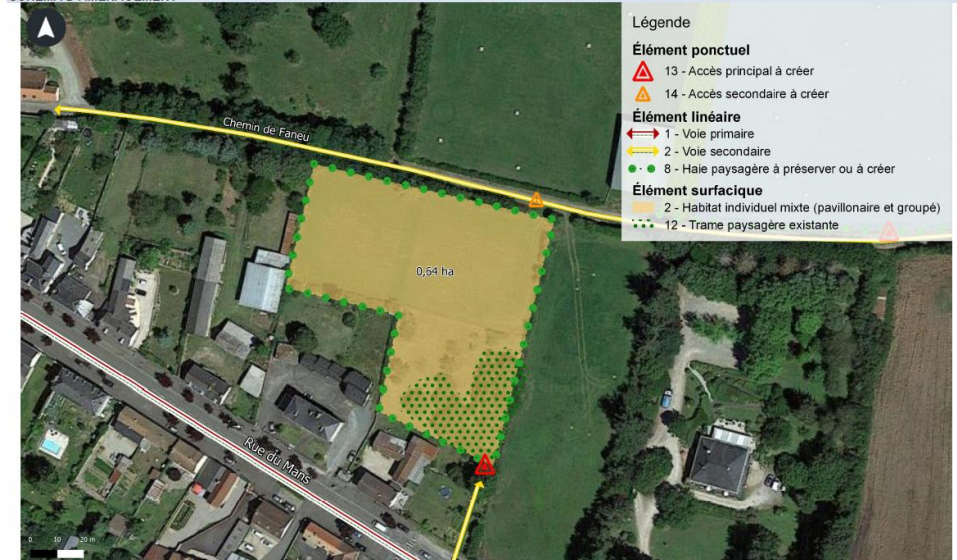
En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. Les végétaux arrachés devront être replantés en bordure de site avec des essences de qualités écologiques égales ou supérieures afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air.
- Pour toutes plantations, les essences végétales devront être variées, locales et adaptées au changement climatique. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques pour assurer un confort d'habiter. Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES

EXEMPLE D'OAP SECTORIELLE « ECONOMIE »

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 13,41 ha
Localisation : en extension urbaine
Destination : économie
Echéance : Tranche 1 : 3 à 5 ans
Tranche 2 : 6 à 9 ans
Tranche 3 : 10 à 15 ans
Caractéristiques : zone Natura 2000, ZNIEFF II

La zone d'activités économique de la Mardelle est située à l'entrée de Sillé-le-Guillaume sur la RD310, dans le sens Rouessé-Vassé – Sillé-le-Guillaume. Elle bénéficie d'une bonne visibilité depuis la route. Elle présente un enjeu de respect de l'environnement dès lors qu'une partie du site est située en ZNIEFF 2.

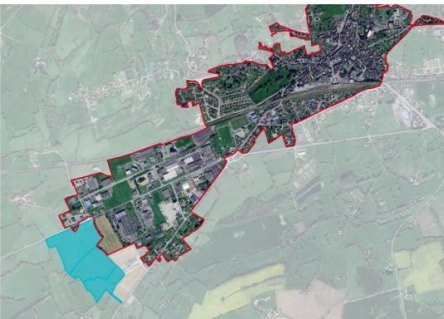
Le site d'extension, d'une superficie de 13,41 hectares (6,50 ha tranche 1, 4,30 ha tranche 2 et 2,79 ha tranche 3) contribuera au dynamisme et à l'attractivité du territoire intercommunal. Afin de favoriser la vitalité du centre-ville commercial de Sillé-le-Guillaume, l'implantation des activités nécessitant de grandes surfaces et dans l'impossibilité de s'installer dans le centre-ville sera privilégié.

Les huit parcelles appartiennent toutes à la Communauté de communes et sont utilisées comme terres agricoles (prairies permanentes, RPG 2022).

Dans l'objectif d'accueillir de nouvelles entreprises dynamiques et créatrices d'emplois sur le territoire, il est souhaitable d'étendre raisonnablement cette zone.

Ce secteur sera donc vocation d'activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone sous réserve que cela ne compromette pas la cohérence d'ensemble du projet.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Le projet devra être particulièrement qualitatif et harmonieux dès lors qu'il est placé en entrée de bourg. Il devra s'inscrire dans l'urbanisation existante et présenter une cohérence architecturale et urbaine avec la zone préexistante dans lequel il s'insère.
- Le tissu bâti pourra présenter des formes et des types différents. Toutefois, la hauteur des bâtiments devra rester raisonnable du fait du positionnement de l'extension de la zone en entrée de bourg. Une hauteur inférieure à 20 mètres est à privilégier.
- L'utilisation de l'espace dans la zone devra être optimisée (taille de parcelles adaptées, pas d'espaces non-bâti superflus). Les espaces non bâtis devront, sauf nécessité liée à l'activité développée sur le lot ou impossibilité technique, rester perméables pour contribuer à la gestion des eaux pluviales.
- Il est recommandé pour chaque lot de se rapprocher d'un ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Du mobilier urbain pourra être implanté au sein du projet, à condition qu'il soit correctement intégré aux caractéristiques urbaines et architecturales du site. Il permettrait d'offrir aux usagers de la zone des espaces pour manger par exemple, ou se reposer.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés dans le prolongement de la zone existante. Un accès pourrait être créé à l'arrière de la zone, en cas de besoin.
- Les voies seront créées dans le prolongement des voies déjà existantes dans la zone. L'aménagement de l'extension de la zone devra intégrer une réflexion globale sur les modes de déplacements doux. L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération et dimensionnée pour assurer la sécurité et le confort des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- La commune est bien desservie par les transports. L'offre pourra être confortée en proposant sur site de nouveaux points d'arrêt du réseau de bus et en permettant la création d'espace de co-voiturage.

- Vu la diversité des activités pouvant être développées dans la zone, le stationnement sera suffisant et proportionné pour chaque activité développée. Il pourra être mutualisé entre différents lots. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement sera végétalisé et perméable pour permettre une meilleure gestion des eaux pluviales.
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées seront aménagées de façon à faciliter une meilleure intégration du site dans le bourg et à favoriser les déplacements doux sur le site et plus largement dans la commune. Elles feront l'objet d'un soin particulier en privilégiant l'utilisation de revêtements perméables, adaptés à tous les usagers. Ces voies pourront être accompagnées d'un traitement végétal, contribuant à une déambulation douce agréable et sécurisée.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

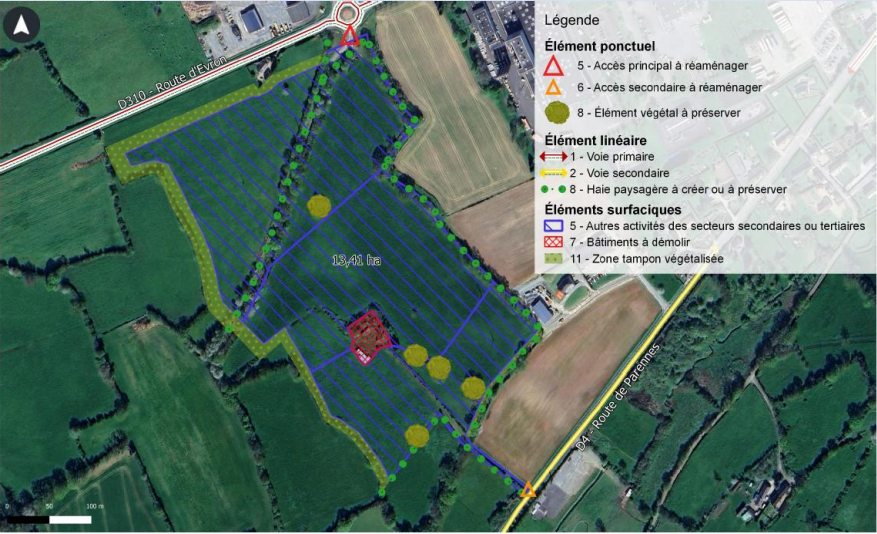
En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Une zone tampon sera prévue le long du champ existant, pour éviter les frottements d'usage avec l'activité agricole. Elle permettra de marquer un changement d'usage entre la zone économique et la zone agricole. Elle sera végétalisée de haies bocagères et d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique. Elles pourront servir de voie dédiée aux déplacements doux.
- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les arbres et haies bordant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. En cas d'arrachage, des sujets de qualités écologiques égales ou supérieures seront être replantés au sein de la zone tampon.
- De nouvelles haies devront être plantées, pour améliorer l'intégration paysagère de la zone depuis la route, mais aussi le confort à l'intérieur de la zone. Elles permettront une meilleure intégration paysagère du projet et contribueront à la création d'une certaine isolation phonique.
- Les arbres implantés dans les espaces publics interne au secteur devront être d'une hauteur suffisante pour assurer une intégration paysagère des bâtiments par rapport aux vues lointaines de la zone, déjà fortement anthropisée avec la présence proche d'éoliennes et d'un silo agricole.
- Le site pourra faire l'objet d'un traitement paysager important et adapté aux caractéristiques des sols. De ce fait, elles pourront constituer des espaces de verdure au cœur de la future zone d'activités permettant d'offrir aux salariés des espaces de détente, créateurs de lien social et propices à l'urbanisme favorable à la santé.
- Pour chaque lot au sein de la zone d'activité, il est recommandé de dédier 10 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. Des noues plantées ou des jardins de pluie pourront être mis en place. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur. Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation. L'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal. De plus, le développement des énergies renouvelables sur les bâtiments d'activités est fortement encouragé.

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



BILAN SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

DE OBJECTIFS DIFFICILES A INTEGRER

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi un travail très important a été mené sur l'intégration des enjeux de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

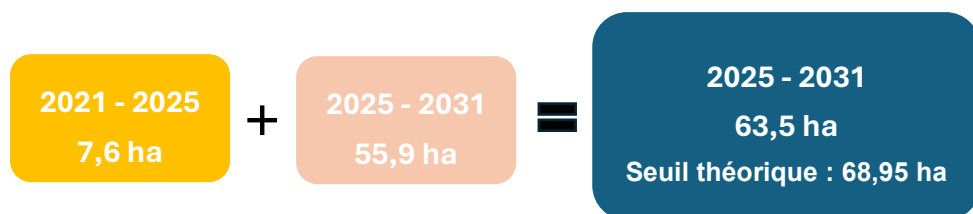
La majeure partie des difficultés rencontrées dans les échanges avec les élus et les habitants trouve sa source dans l'incompréhension du public et des élus des objectifs de non-consommation d'espace et de non-artificialisation des sols. La traduction de ces objectifs entraine une réduction importante de zones ouvertes à l'urbanisation sur le territoire.

Au-delà des objectifs chiffrés, la règles interdisant la construction en dehors des espaces bâtis sauf à justifier de l'impossibilité de réaliser le projet souhaité dans ces espaces a beaucoup contraint l'élaboration du PLUi (article L. 151-5 2° du code de l'urbanisme).

Au final, les principes de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers ont été compris et intégrés par la majorité des élus et une partie de la population. Pour autant, une partie non négligeable d'élus et d'habitants n'acceptent pas les contraintes induites par ces principes et plus particulièrement le fait que des espaces autrefois classés comme « constructibles » deviennent « inconstructibles ».

UN PROJET RESILIENT ET AMBITIEUX

Au total, le PLUi engendre la consommation d'espace suivante :



La consommation future se décompose comme suit :

- 15,56 hectares pour l'habitat ;
- 2,83 hectares pour l'équipement (surface cessible et STECAL Ne) ;
- 17,54 hectares pour l'économie (surface cessible et STECAL Nz et Az) ;
- 1,82 hectares pour le tourisme et le loisirs (STECAL Ni et Nt) ;
- 8,15 hectares pour les emplacements réservés ;
- 10 hectares pour le projet de contournement de Sillé-le-Guillaume.

Ce projet est particulièrement économe en espace comparé aux documents existants sur le territoire :

Analyse du zonage au sein des PLU existants

(Couverture du territoire ~37%)

	Zones urbaines	Zones à urbaniser (1AU)	Zones à urbaniser (2AU)	Zones naturelles	Zones agricoles
ha	595,1	132,1	72,6	4281,9	10208,3
%	4 %	1 %	0 %	28 %	67 %

Analyse du zonage au sein du PLUi

	Zones urbaines	Zones à urbaniser (1AU)	Zones à urbaniser (2AU)	Zones naturelles	Zones agricoles
ha	715,11	37,52	5,96	10409	30649,3
%	1,7 %	0,09 %	0,01 %	24,9 %	73,3 %

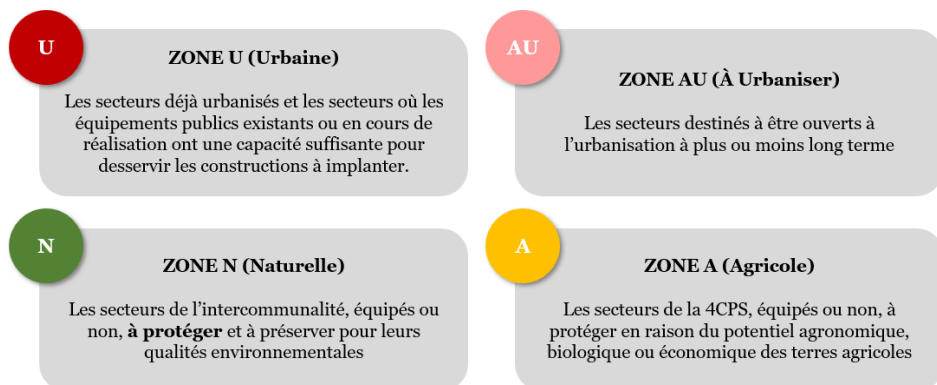
LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

ARTICULATION ENTRE PIECES OPERATIONNELLES REGLEMENTAIRES

Les objectifs de développement du territoire de la 4CPS énoncés dans le PADD sont traduits sous forme opérationnelle (avec les OAP notamment) et réglementaire.

Pour le volet réglementaire, la mise en place des objectifs du PADD est plutôt assuré par les documents graphiques et le règlement du PLUi. Ces documents sont composés des :

DIFFERENTES ZONES QUI COMPOSENT LE REGLEMENT GRAPHIQUE



PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ASSOCIEES AU « ZONAGE »

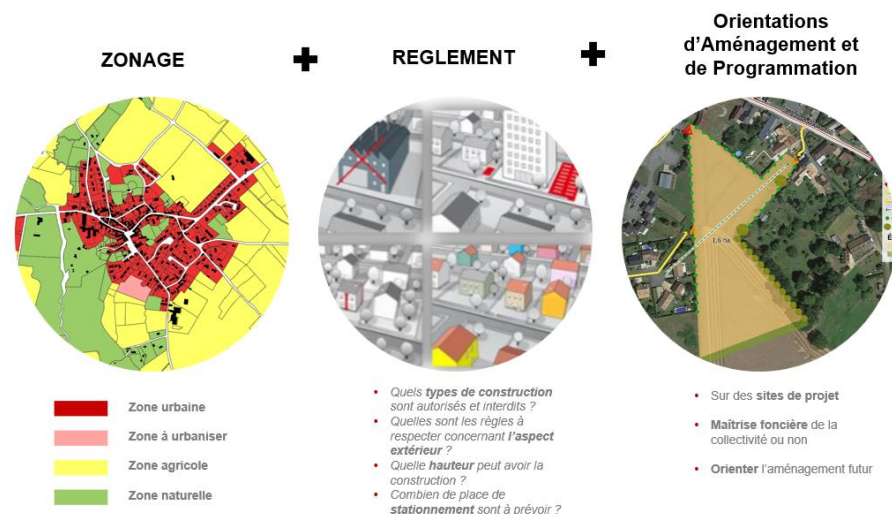
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- Des éléments protégés au titre de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme (haies, arbres remarquables, zones humides, front rocheux, etc.) ;
- Des éléments protégés au titre de l'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme (patrimoine bâti) ;
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- ...

Le règlement écrit associe des règles précises pour chaque zone selon leurs caractéristiques. Il permet également d'apporter des précisions sur les différents secteurs de prescriptions. Regroupées, ces règles permettent :

- D'organiser le développement urbain ;
- De garantir la cohérence urbaine ;
- De favoriser l'équilibre territorial et gérer la bonne insertion paysagère, urbaine et architecturale des projets dans l'environnement urbain.

Ces documents seront opposables aux tiers à la suite de l'approbation du PLUi par le Conseil Communautaire (après consultation des Personnes Publiques Associées et enquête publique, pouvant impliquer la modification à la marge ou substantielle du présent dossier de PLUi).

Finalement, l'ensemble de ces documents permet d'intégrer les orientations générales du PADD au sein des pièces qui composent le PLUi :



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LE DECOUPAGE DES ZONES

LES ZONES URBAINES

Chacune des zones qui composent le règlement graphique est catégorisée en sous-zones ou secteurs permettant de prendre en compte les particularités du territoire et d'adapter les règles à celles-ci.

Le PLUi de la 4CPS totalise 5 zones urbaines. 2 zones urbaines mixtes en lien avec la diversité des tissus urbains présents sur le territoire et 3 zones urbaines spécialisées liées à des vocations bien précises. Les zones urbaines sont desservies par les réseaux obligatoires et doivent avoir la capacité d'accueillir sans aménagement préalable, les nouvelles constructions.

Les zones urbaines mixtes :

- **Le secteur Ua** correspond au tissu urbain ancien des communes. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Cette zone est à vocation mixte. En effet, outre l'habitat, elle est destinée à accueillir des équipements collectifs, des commerces et des activités qui contribuent à la vie des habitants des communes, notamment en confortant l'attractivité des centralités.
- **Le secteur Ub** correspond aux zones urbaines récentes construites en continuité de la zone Ua. Cette zone se caractérise par un tissu urbain à dominante pavillonnaire ainsi qu'aux extensions urbaines parfois réalisées sous forme de lotissement. Cette zone est composée de formes urbaines fréquemment hétéroclite. Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuel, groupé, intermédiaire, collectif) mais également l'accueil d'équipements collectifs qui contribuent à la vie des habitants de la commune.

Les zones urbaines spécialisées :

- **Le secteur Ue** est une zone déjà urbanisée destinée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation sportive, administrative, sanitaire, éducative, culturelle, sociale, pédagogique ou médico-sociale.
- **Le secteur Uc** correspond aux zones à vocation commerciale localisées, le plus souvent, en dehors des centralités. Généralement, elles sont situées en entrée de bourg, le long des axes routiers principaux du territoire. Ces zones sont déjà urbanisées et sont destinées, majoritairement, aux activités de commerces (de type, alimentation, équipement de la maison, jardinage et bricolage, équipement de loisirs-sports-culture, commerce d'entretien à la personne, commerces de type combustible et matériel de transports, offres de livraison, équipement de la personne, etc.) et, dans une moindre mesure, aux activités de services (service d'aide à la personne, services du quotidien et de proximité).
- **Le secteur Uz** correspond aux espaces urbanisés, situés en périphérie des communes, accueillant des activités économiques. Ces activités sont issues du secteur primaire, secondaire et tertiaire. La zone Uz a également vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LE DECOUPAGE DES ZONES

LES ZONES A URBANISER

Deux zones à urbaniser sont à distinguer :

- Les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation ;
 - Les zones 2AU, constituant des réserves pour une urbanisation future mais n'étant pas ouvertes à l'urbanisation dans l'immédiat.
Pour être ouvertes, ces zones doivent faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.
- Les zones 1AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future à court et moyen terme. Ces zones se déclinent en fonction de leur principale vocation, ainsi sur le territoire de la 4CPS, nous retrouvons 3 différents types de sous-zones 1AU :
 - La sous-zone **1AUh** a vocation à accueillir principalement de l'habitat ainsi que les activités compatibles avec l'habitat ;
 - La sous-zone **1AUe** correspond, quant à elle, aux secteurs devant accueillir des équipements d'intérêt public ;
 - La sous-zone **1AUz** ayant vocation à accueillir des activités économiques.
 - Les zones 2AU sont des zones à urbaniser mais ne sont pas ouvertes immédiatement à l'urbanisation. Elles constituent des réserves foncières sur lesquelles les collectivités compétentes disposent d'un droit de préemption. Une zone **2AU n'ayant pas fait l'objet d'une acquisition signification ou d'un acte d'achat au cours des 6 premières années de vie du PLUi, repasse en zone A ou N au terme de ces six années.**

Le plan de zonage distingue trois types de sous-zones 2AU, les sous-zones **2AUh** à vocation d'habitat, les sous-zones **2AUe** à vocation d'équipements et les sous-zones **2AUz** pour l'accueil des activités économiques.

LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole correspond aux espaces dédiés à l'exercice des activités agricoles et abrite ainsi l'ensemble des sièges et sites d'exploitation agricole. Elle comprend également de l'habitat de tiers, sous forme d'habitation isolée ou de groupement d'habitations formant des hameaux.

Pour prendre en compte les activités et constructions non compatibles avec la vocation de la zone dans le respect des conditions fixées par le Code de l'Urbanisme, plusieurs secteurs ont été définis au sein de la zone A :

- **Le secteur A** correspond aux sièges et aux sites d'exploitation ainsi qu'aux espaces agricoles dont la vocation est l'exploitation agricole (espaces valorisés par l'agriculture, terres labourables, terres cultivées, etc.). Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelle autorisées dans cette zone. La zone A prend en compte l'existence des bâtis non agricoles occupés par des tiers et prévoit des règles pour permettre leur développement.
- **Le secteur Ap** correspond aux espaces agricoles présentant des caractéristiques écologiques spécifiques (présence de prairies permanentes notamment, proximité au tissu résidentiel, contiguïté aux cours d'eau, le long des espaces boisés, etc.) qu'il convient de préserver.
- **Le secteur Az** correspond aux espaces agricoles destinés à accueillir des activités économiques. Ces activités sont issues du secteur secondaire et tertiaire. Ce secteur correspond à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LE DECOUPAGE DES ZONES

LES ZONES NATURELLES

La zone Naturelle recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations ou groupements d'habitations.

- **Le secteur N** correspond aux espaces naturels, équipés ou non, du territoire. Ces secteurs sont à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel. La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie les entités naturelles et paysagères structurant le territoire de l'intercommunalité. Ces espaces sont, par essence, inconstructibles. La zone N présente, cependant, des hameaux habités. Afin de préserver les qualités naturelles du site, seules les extensions et la construction d'annexes aux constructions à vocation d'habitation sont autorisées en secteur N.
- **La zone Nt** correspond aux espaces naturels à vocation touristique. Ce secteur permet autant la préservation des espaces naturels que leur mise en valeur. La zone Nt est donc destinée à la prise en compte des projets à vocation touristique dans les zones à dominante naturelle. Ce sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).
- **La zone NI** correspond aux espaces naturels à vocation de loisirs. Ce secteur permet autant la préservation des espaces naturels que leur mise en valeur. La zone NI est donc destinée à couvrir les secteurs à usage d'activités sportives et de loisirs dans les zones à dominante naturelle tout en permettant le développement modéré de structures en lien avec la pratique d'activités de loisirs. Ce sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

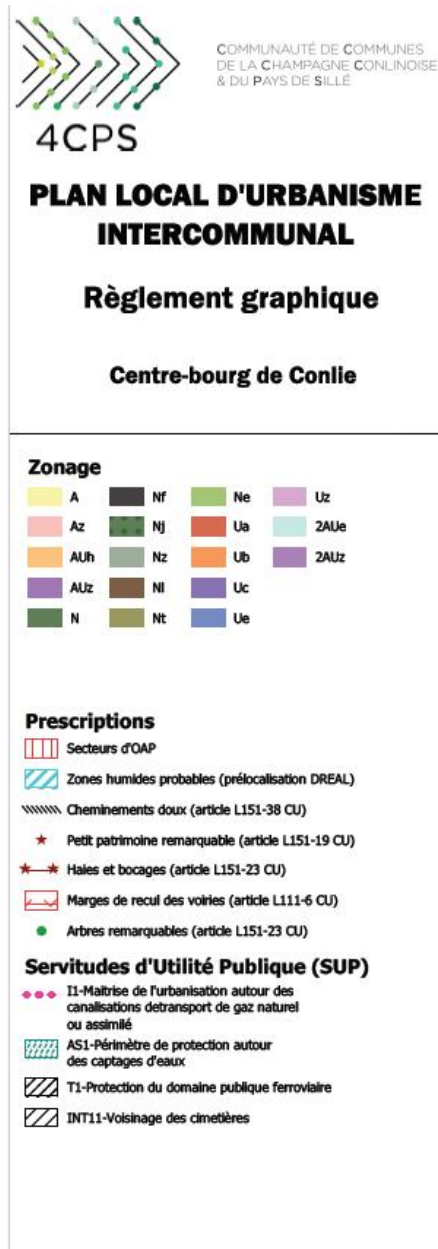
- **La zone Nj** correspond aux espaces naturels privés localisés dans les zones urbaines et plus particulièrement au sein des centres bourgs. Il s'agit principalement de jardins présentant des caractéristiques naturelles à préserver.

Ces espaces naturels participent à la richesse de la biodiversité en milieu urbain et contribuent à préserver et créer des continuités écologiques en zone urbaine. L'objectif principal de cette zone est la préservation du caractère naturel de ces espaces qui jouent un rôle significatif dans l'organisation urbaine locale, dans le bien-être des habitants et dans la qualité urbaine et écologique des espaces urbanisés des communes.

- **La zone Nf** correspond aux espaces boisés présents sur le territoire. Ce sont des espaces naturels faisant l'objet d'une activité sylvicole et d'une gestion spécifique, la zone Nf couvre notamment les massifs forestiers gérés par l'ONF sur le territoire intercommunal. Cet espace a principalement vocation à préserver les ressources forestières et comporte également les espaces d'exploitation sylvicole et les constructions qui les accompagnent dont l'objectif est la gestion et la mise en valeur de ces massifs forestiers.
- **La zone Nz** correspond aux espaces naturels destinés à accueillir des activités économiques. Ces activités sont issues du secteur primaire, secondaire et tertiaire. Ce sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).
- **La zone Ne** correspond aux espaces naturels destinés à accueillir des équipements d'intérêt public et/ou collectif. Ce sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

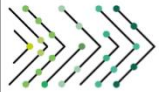
REGLEMENT GRAPHIQUE - ILLUSTRATION

LE ZONAGE DU CENTRE-BOURG DE CONLIE



REGLEMENT GRAPHIQUE - ILLUSTRATION

LE ZONAGE DU CENTRE-BOURG DE SILLÉ-LE-GUILLAUME


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE LA CHAMPAGNE CONLINOISE
& DU PAYS DE SILLÉ

4CPS

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

Règlement graphique

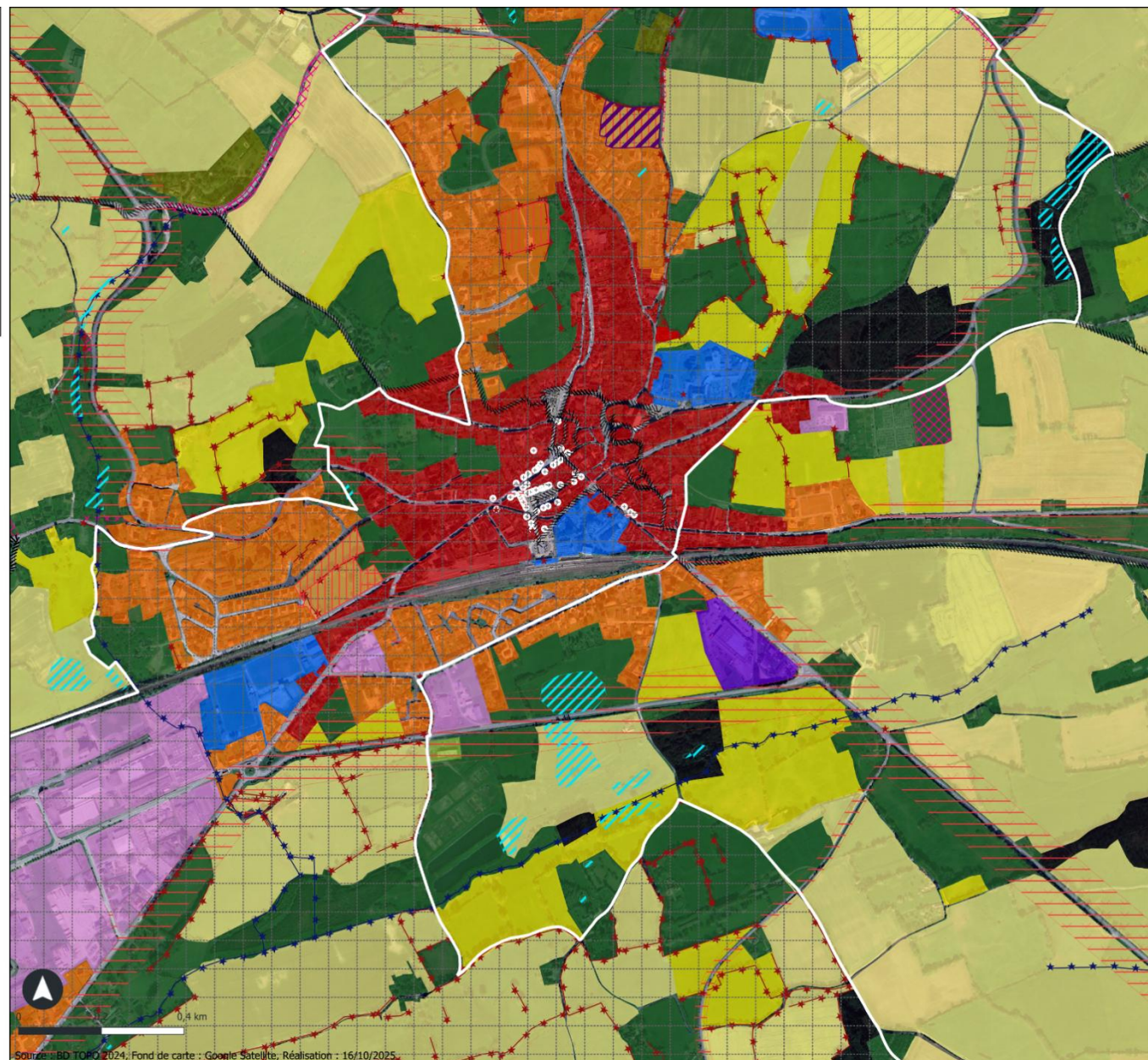
Centre-bourg de Sillé-le-Guillaume

Zonage

A	Nf	Ua	Ue
Ap	Nj	Ub	Uz
AUh	Nt	Uc	
N	Ne		

Prescriptions

-  Secteurs de mixité sociale
-  Secteurs d'OAP
-  Zones humides probables (prélocalisation DREAL)
-  Cheminement doux (article L151-38 CU)
-  ZPPA (article L642-3 CU)
-  Petit patrimoine remarquable (article L151-19 CU)
-  Tronçons hydrographiques (article L151-23 CU)
-  Haies et bocages (article L151-23 CU)
-  Emplacements réservés
-  Marges de recul des voiries (article L111-6 CU)



CREATION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

● La proposition de création de périmètres délimités des abords

A l'occasion de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine et l'autorité compétente en matière d'urbanisme propose de remplacer le périmètre de 500 mètres de protection des abords de plusieurs monuments historiques par des périmètres délimités des abords.

Différence entre protection des abords et périmètre délimité des abords

Pour rappel, le périmètre par défaut de protection des abords des monuments historiques est défini en traçant un cercle de rayon de 500 mètres autour des monuments historiques. Ils ne prennent pas en compte les éléments préexistants constitutifs du paysage, le découpage parcellaire, ni la réalité topographique des lieux.

En 2000 et 2005, le Ministère de la culture a modifié la loi de manière à pouvoir substituer ces « rayons de 500 mètres » des périmètres adaptés (initialement appelé Périmètre de Protection Modifié – PPM, aujourd'hui périmètre délimité des abords – PDA) prenant en compte la réalité de découpage administratif du territoire et les enjeux patrimoniaux de l'environnement du monument. La procédure de périmètre délimité des abords doit donc permettre d'adapter le périmètre de servitude des monuments historiques aux espaces les plus intéressants d'un point de vue patrimonial et participant réellement à l'environnement de l'édifice et ainsi soustraire les espaces présentant un faible enjeu patrimonial.

Une partie seulement des périmètres des monuments historiques du territoire est étudiée : ceux pour lesquels les enjeux sont spécifiques et où les abords méritent d'être adaptés pour plus de cohérence avec la préservation et la mise en valeur des monuments.

La mise en place des périmètres est réalisée dans le même temps que le PLUi, afin de mener conjointement les enquêtes publiques et de pouvoir annexer les périmètres au PLUi dès son entrée en vigueur.

Un périmètre peut être conjoint à plusieurs monuments.

Concrètement, la mise en place d'un périmètre délimité permet de définir la zone précise autour d'un ou plusieurs monuments historiques qui présente vraiment des enjeux en termes de cohérence architecturale par rapport au monument protégé.

Ainsi, cela permet :

- De soustraire à l'avis de l'architecte des bâtiments de France **les demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur des constructions qui ne présentent pas d'enjeux particulier** et sont situées dans un **périmètre de 500 mètres de protection des abords** (exemple : construction d'un pavillon au sein du lotissement des cèdres à Domfront-en-Champagne).
- De soumettre à l'**avis conforme** de l'architecte des bâtiments de France les demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur des constructions qui présentent des enjeux identifiés.

Proposition de l'Architecte des bâtiments de France et travail sur les périmètres

Les périmètres délimités des abords proposés par l'UDAP portent sur les communes et monuments suivants :

Communes	Monuments
Bernay-Neuvy en Champagne	Eglise Saint-Laurent (bourg de Neuvy)
Domfront en Champagne	Eglise Saint-Front et Presbytère (ancien)
Tennie	Eglise Saint-Corneille et Saint-Cyprien, Motte et basse-cour médiévales
Saint-Remy de Sillé	Eglise

Aucune proposition n'a été faite pour Sillé-le-Guillaume, compte tenu de l'élaboration (en cours) d'un site patrimonial remarquable (SPR). La procédure de SPR intégrera les enjeux des monuments historiques dans le bourg de Sillé.

CREATION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

L'architecte des bâtiments de France a réuni les communes concernées pour leur proposer un périmètre délimité des abords au regard des enjeux des abords des monuments historiques visés ci-dessus. Ces propositions sont notamment motivées par le fait que ces monuments sont situés en cœur de bourg et comprennent, dans leur environnement direct :

- Un front bâti ancien avec des vues intéressantes en covisibilité, qui justifie une protection des abords. Ce front bâti sort parfois du rayon de 500m de la protection des abords « par défaut » ;
- Un front bâti nouveau (type lotissement), sans covisibilité, qui ne justifie pas de protection des abords particulière. Dans cette partie urbanisée des communes, l'architecte des bâtiments de France est systématiquement saisi alors même que le dossier est dénué d'enjeux.

Une première réunion s'est tenue au pôle intercommunal le 27 mars 2025. Des réunions supplémentaires ont eu lieu pour certaines communes. Des échanges entre les communes et l'Architecte des Bâtiments de France ont permis de faire évoluer les périmètres lorsque c'était nécessaire.

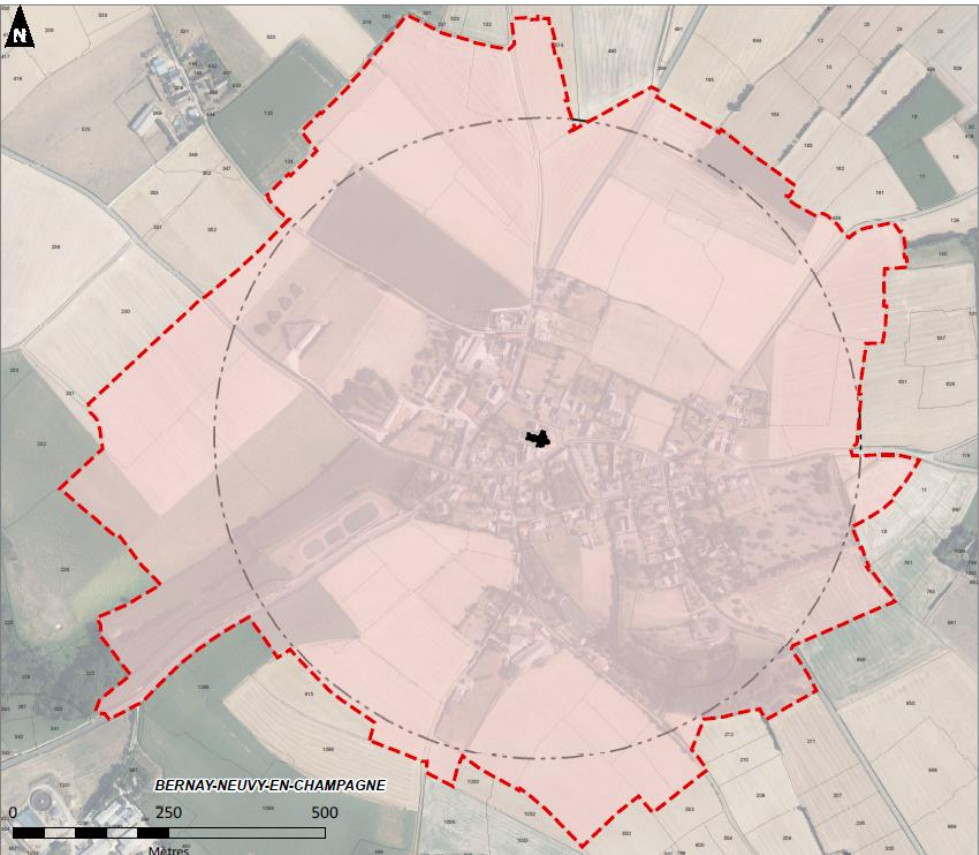
Les communes ont fait part de leur avis sur les périmètres dans leur dernière version :

Communes	Souhait des communes
Bernay-Neuvy en Champagne	Souhaite un périmètre délimité des abords tel qu'il est délimité au PLUi arrêté
Domfront en Champagne	Souhaite un périmètre délimité des abords tel qu'il est délimité au PLUi arrêté
Tennie	Souhaite un périmètre délimité des abords tel qu'il est délimité au PLUi arrêté
Saint-Remy de Sillé	Souhaite conserver le périmètre de protection des abords de 500m

La 4CPS a délibéré pour donner un avis favorable à la création des périmètres des abords de Bernay-Neuvy, Domfront-en-Champagne et Tennie.

Bernay-Neuvy-en-Champagne Église Saint-Laurent (bourg de Neuvy)

- Forts enjeux de préservation des abords
- Périmètre étendu

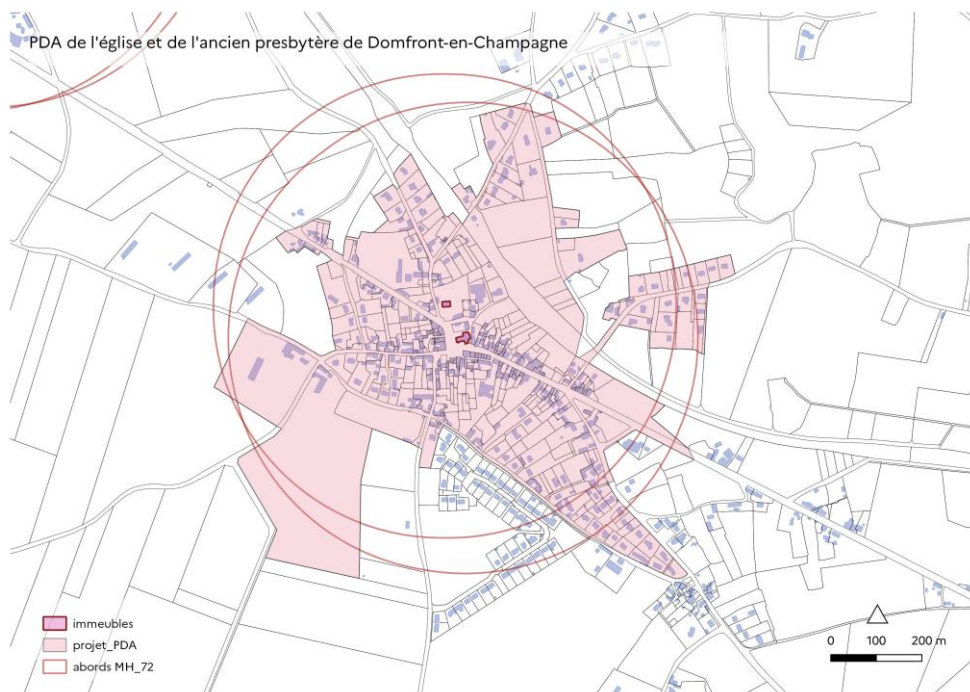


CREATION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

Domfront-en-Champagne

Église Saint-Front et Presbytère

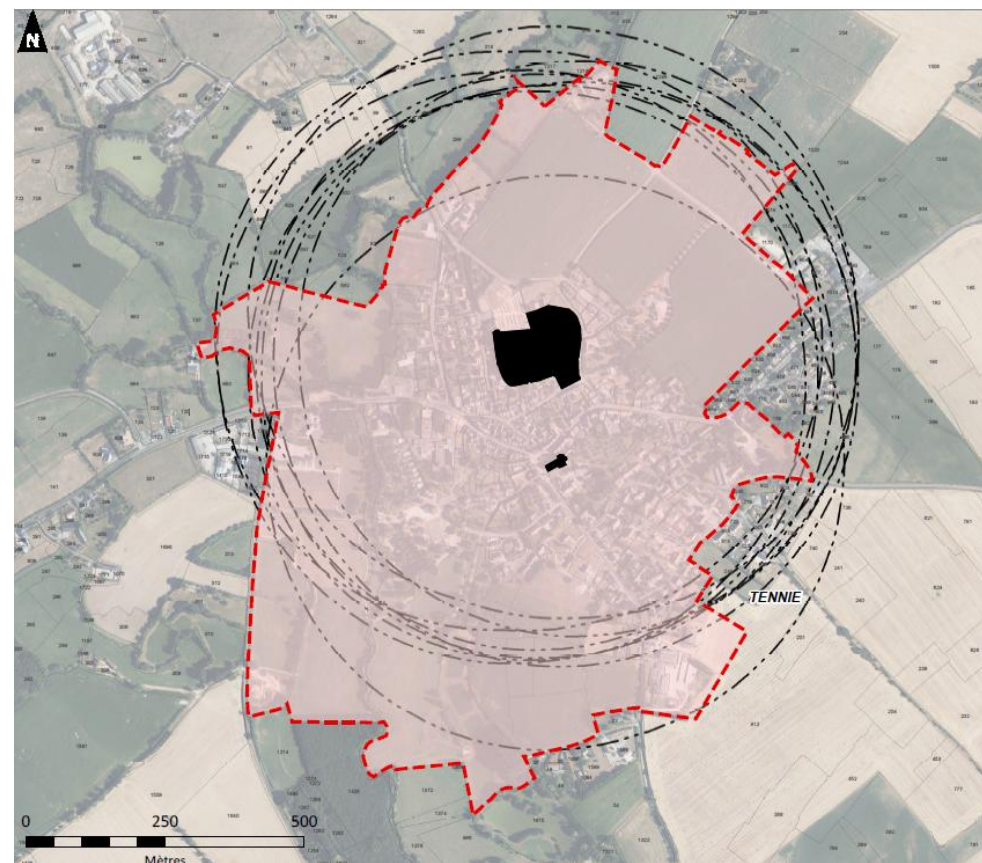
- Exclusion de quartiers d'habitat très récents sans « *cohérence urbaine* » (*étude architecte*).



Tennie

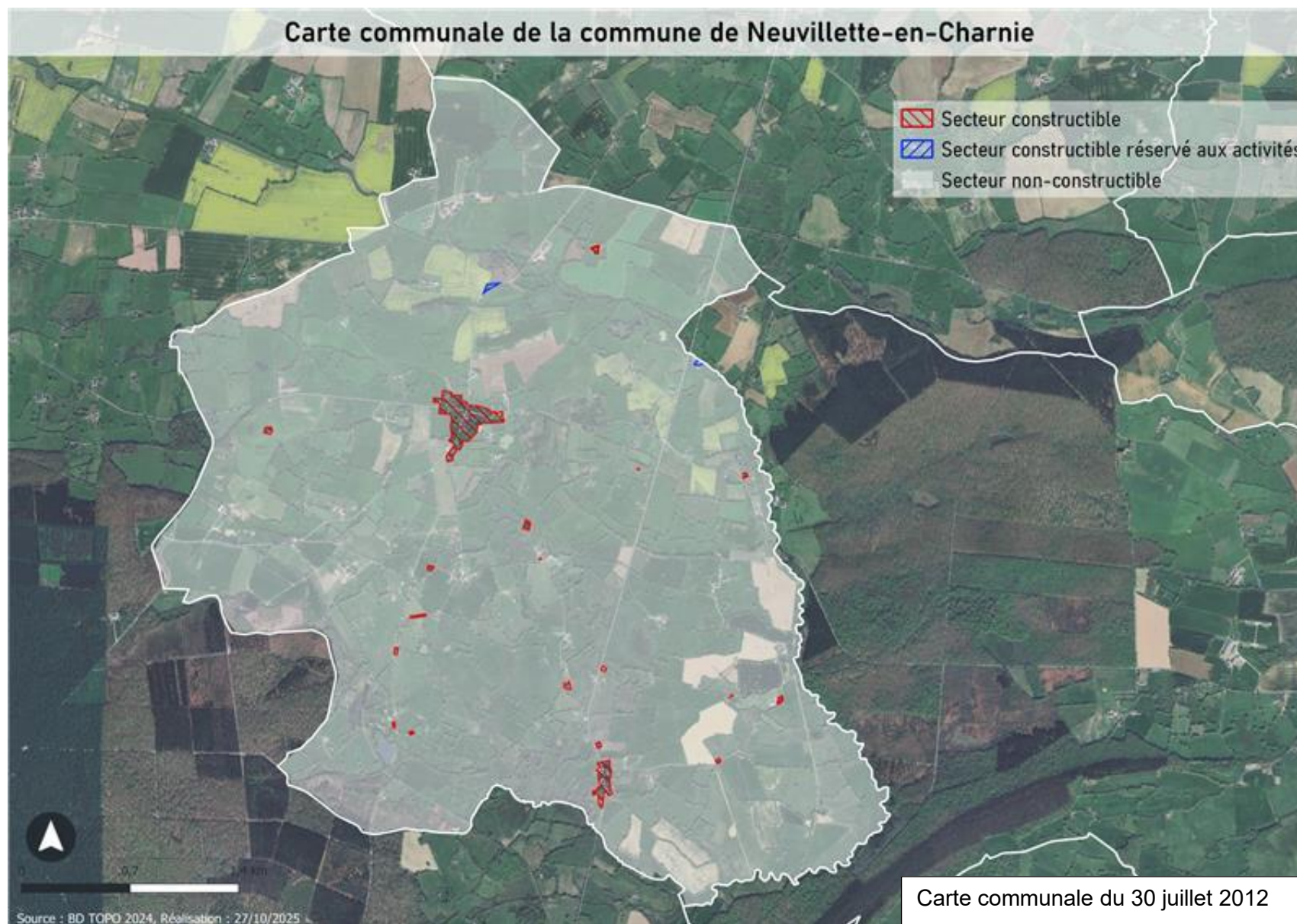
Église Saint-Corneille et Saint-Cyprien
(Motte et Basse-Cour médiévales)

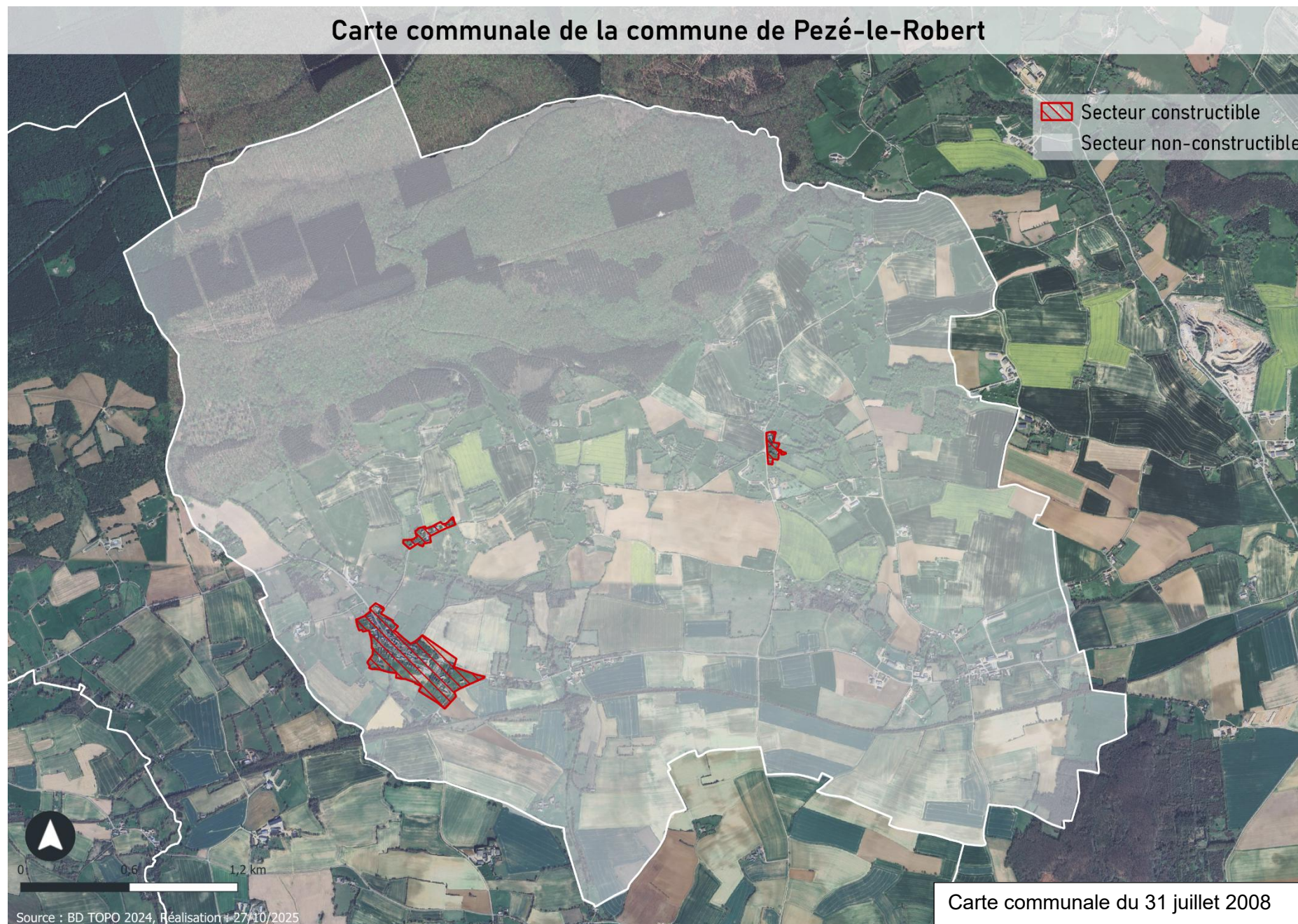
- Forts enjeux de préservation des abords
- Périmètre étendu
- Exclusion de quartiers d'habitat très récents



ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Il est nécessaire que l'enquête publique porte sur l'abrogation des cartes communales de Neuville-en-Charnie, Pezé-le-Robert et Saint-Symphorien.





ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

