

ANNEXE 4_1

**Communauté de Communes
de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé**

ENQUETE PUBLIQUE

**Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Approbation de 3 Périmètres Délimités des Abords
Abrogation de 3 Cartes Communales**

Arrêté le 8 septembre et le 24 novembre 2025

**Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse
de la commission d'enquête**

en application de l'article R.123-18 du code de l'environnement

Le procès-verbal de synthèse a été transmis le 30 janvier 2026. Il est relatif à l'enquête publique portant sur les objets cités ci-dessus. Vous trouverez ci-dessous les observations que la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé a souhaité apporter aux observations formulées par la Commission d'enquête.



TABLE DES MATIÈRES

1	Questions relatives aux avis des PPA.....	4
1.1	Sur les indicateurs à fournir dans le rapport de présentation (DDT)	4
1.2	Sur l'implantation des nouvelles constructions nécessaires à l'agriculture.....	4
1.3	Sur la consommation d'espace agricole et l'implantation excentrée du bourg de deux OAP	5
1.4	Sur une meilleure prise en compte des zones d'expansion des crues à Mézières.....	7
1.5	Sur le manque d'état actualisé sur l'assainissement	7
1.6	Sur l'évolution du zonage d'une parcelle à Bernay-Neuvy.....	8
1.7	Sur les OAP de la Commune de Conlie.....	8
1.8	Sur la demande de compensation présentée par la commune de la Quinte	8
1.9	Sur la demande de la commune de Lavardin	10
1.10	Sur les demandes de la commune de Rouez	10
1.11	Sur la demande de la commune de Sainte-Sabine.....	12
1.12	Sur la demande de la commune de Sillé-le-Guillaume	12
1.13	Sur les remarques en annexe de l'avis de la DDT.....	12
2	Autres questions de la commission d'enquête	15
2.1	Sur les demandes de passage de la zone N à la zone A.....	15
2.2	Sur l'identification des haies	15
2.3	Sur l'identification des zones humides.....	17
2.4	Sur la mise en œuvre du ZAN	18
2.5	Sur les mines et carrières.....	20
2.6	Sur l'extension de la zone d'activité des 4C à Conlie	21
2.7	Sur l'extension de la zone d'activité à Sillé-le-Guillaume	24
2.8	Sur le contournement de Sillé-le-Guillaume	25
2.9	Sur le Patrimoine.....	29
3	Approbation de 3 périmètres des abords	32
4	Projet d'abrogation des 3 cartes communales	33



L'objectif de ce document est de répondre aux questions émises par la commission d'enquête dans son procès-verbal transmis le 30 janvier 2026 à la 4CPS.

Ce procès-verbal comporte diverses observations et questions de la commission d'enquête qui nécessitent des explications de la part de la 4CPS. Les réponses apportées permettront d'envisager des ajustements ou des modifications au dossier du PLUi arrêté le 8 septembre et le 24 novembre 2025.

De plus, pour permettre une parfaite information à la commission d'enquête et au public quant aux intentions de la 4CPS à la suite de l'enquête publique, le présent document a pour objet d'apporter des éléments de réponses à la commission, de présenter des pistes de réflexions qui pourront être validées et complétées avant l'approbation du projet de PLUi en mars 2026.

Ce mémoire comporte donc les principaux éléments de réponses et modifications envisagés à ce stade de la procédure sans pour autant que cette liste ne soit exhaustive ou définitive et obère toute possibilité, pour le maître d'ouvrage, de décider d'autres modifications ultérieurement, notamment à la lumière des enseignements des prochains débats :

- A la suite de l'arrêté modificatif de dérogation à l'urbanisation limitée sollicité par la communauté de communes à la fin de l'enquête publique, notamment pour permettre l'adaptation du projet sur des sujets ayant fait l'objet de contributions de la part du public ;
- Au sein des instances de travail de la communauté de communes (séances d'arbitrage avec les élus, notamment conférence des maires du 17 février prochain).
- Au sein des instances décisionnaires de la communauté de communes (conseil communautaire du 2 mars prochain).



1 Questions relatives aux avis des PPA

La commission indique prendre acte des décisions prises dans le cadre de la demande de dérogation à l'urbanisation limitée. Elle prend acte aussi des avis rendus par les PPA mais souhaite connaître la position qui sera prise par rapport à divers avis, notamment sur les points abordés ci-dessous.

1.1 Sur les indicateurs à fournir dans le rapport de présentation (DDT)

La DDT a précisé qu'en application de l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme, une analyse des résultats de l'application du PLUi doit être réalisée. Elle indique que ces indicateurs devraient figurer au sein du rapport de présentation du PLUi.

Réponse de la 4CPS :

Le rapport de présentation du PLUi comprend une évaluation environnementale qui présente les indicateurs de suivi de réalisation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (Pièce 1_4_Evaluation_environnementale, p.276 et suivantes) sur l'ensemble des sujets à traiter (biodiversité, ressource en eau, Climat/air/énergie, Paysage/Patrimoine, Risques et nuisances, Commerces, Population/habitat, Mobilités, Agriculture, Tourisme, Consommation d'espace).

1.2 Sur l'implantation des nouvelles constructions nécessaires à l'agriculture

Le retrait de la règle qui impose, en zone A, que les nouvelles constructions nécessaires à l'agriculture soient obligatoirement localisées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitations existants (Chambre d'Agriculture et observation du public O28). La 4CPS confirme-t-elle sa réponse faite à la Chambre : « *la règle sera révisée pour ne pas bloquer la création de nouveaux sièges ou bâtiments d'élevage, tout en maintenant un encadrement nécessaire pour limiter l'artificialisation et préserver les paysages.* ».

Réponse de la 4CPS :

Le règlement de la zone agricole a été travaillé avec la Chambre d'Agriculture, permettant la prise en compte de certaines difficultés et spécificités connues dans le cadre de la construction de nouveaux bâtiments agricoles notamment.

Ainsi, au sein du règlement écrit, dans le cas de nouvelles constructions, une règle de distance maximale entre les bâtiments agricoles a été instaurée afin de limiter l'implantation dispersée des constructions sur le territoire. Cette disposition vise à prévenir une artificialisation diffuse des sols en favorisant le regroupement des bâtiments agricole. Elle s'inscrit dans les perspectives et objectifs de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui cherche à maîtriser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à lutter contre l'étalement des constructions.

La règle existante prévoit déjà des cas dérogatoires possibles (distances rendues nécessaires par d'autres réglementations, par la création d'un nouveau siège ou pour des raisons techniques).



Extrait du règlement, p. 81 :

« Les nouvelles constructions en lien avec l'exploitation agricole, lorsqu'elles sont situées sur une unité foncière accueillant déjà un bâtiment agricole, sont autorisées à une **distance maximale de 100 mètres** par rapport aux bâtiments d'exploitation existants. Une distance supérieure peut être autorisée lorsqu'il s'agit de bâtiments soumis à une réglementation particulière, lors de la création d'un nouveau siège d'exploitation ou en cas d'impossibilité technique dument justifiée. »

La 4CPS a le devoir d'encadrer la construction des bâtiments agricoles, afin de s'inscrire au mieux dans les objectifs de diminution de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols. La règle ne sera donc pas supprimée. Toutefois, sous réserve de la validation par les élus, il est proposé de revoir la rédaction de cette règle afin de l'assouplir, comme ci-après :

« Les nouvelles constructions en lien avec l'exploitation agricole, lorsqu'elles sont situées sur une unité foncière accueillant déjà un bâtiment agricole, sont autorisées à une distance maximale de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation existants. **Une distance supérieure est autorisée si elle est justifiée par des règles de distance qui s'appliqueraient au bâtiment en question (exemples non exhaustifs : cahier des charges de label, distances ICPE) ou en cas de création d'un nouveau siège d'exploitation ou encore en cas d'impossibilité technique dument justifiée. »**

1.3 Sur la consommation d'espace agricole et l'implantation excentrée du bourg de deux OAP

Le projet de PLUi prévoit la consommation d'espaces agricoles, notamment pour la réalisation de deux projets d'OAP à Neuvillalais, et à Saint-Rémy-de-Sillé. Le Pays du Mans recommande d'étudier une implantation moins impactante et/ou une programmation adaptée.

Réponse de la 4CPS :

Sur la consommation d'espace agricole naturel et forestier

Le projet de PLUi est volontaire et ambitieux par rapport aux documents existants actuellement sur le territoire. Ce projet s'inscrit en rupture de la plupart des documents d'urbanisme encore applicables sur le territoire, qui prévoient des zones à urbanisées très étendues, indépendamment des enjeux de préservation des espaces agricoles et forestiers. L'analyse de la répartition des zones au sein des PLU en vigueur comparée à l'analyse de la répartition des zones au sein du projet de PLUi arrêté permet de s'en rendre compte.

Répartition des surfaces par zones au sein des PLU existants et au sein du futur PLUi

(cf. pièce 1 2 1 Rapport de justification p. 202)

au sein des PLU	Zones urbaines	Zones à urbaniser (1AU)	Zones à urbaniser (2AU)	Zones naturelles	Zones agricoles	TOTAL
en ha	595,1	132,1	72,6	4281,9	10208,3	15250
en %	3,9 %	0,9 %	0,5 %	28,0 %	66,8 %	100 %

au sein du PLUi	Zones urbaines	Zones à urbaniser (1AU)	Zones à urbaniser (2AU)	Zones naturelles	Zones agricoles	TOTAL
en ha	715,11	37,52	5,96	10409	30649,3	41816,9
en %	1,7 %	0,09 %	0,01 %	24,9 %	73,3 %	100 %



Le nombre d'hectares en zone à urbaniser est très élevé dans les PLU actuels, qui ne couvrent que 36% de la surface de l'ensemble du territoire de la 4CPS. Le nombre d'hectares dédiés aux zones à urbaniser dans le projet de PLUi arrêté y est bien inférieur.

Ce résultat est le fruit d'efforts considérables de l'ensemble du territoire pour s'inscrire dans les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles.

Sur les projets d'OAP à Neuvillalais et Saint-Rémy-de-Sillé

Dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les parcelles classées en 1AU font toutes l'objet d'OAP sectorielles, permettant aux communes d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire en définissant les grands principes d'aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur dans le projet. Elles portent sur diverses destinations : l'habitat, l'économie et l'équipement.

Les élus ont arbitré le choix des projets à positionner au PLUi et qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (pièce 1_2_1_Rapport de justification, « Le choix et la délimitation des secteurs soumis à OAP » p. 54 et suivantes), en fonction de critères précis dont :

- L'armature urbaine,
- Les enjeux de résorption de la vacance,
- Les enjeux environnementaux,
- La faisabilité opérationnelle du projet,
- Les enjeux de maîtrise foncière (et donc la possibilité de réaliser le projet à très court terme),
- Les incidences du projet sur la consommation d'espace et l'étalement urbain,
- Rester conforme aux besoins réels estimés par commune.

L'arbitrage fait par les élus a été complexe et long. En effet, initialement les élus souhaitaient inscrire plus de 63 OAP au PLUi, pour permettre la construction de 661 logements, ce qui amenait à la création d'un nombre de logements total (en comptant les objectifs de résorption de la vacance, de changements de destination et de création de logements en densification) bien trop élevé au regard des besoins réels estimés du territoire.

Les OAP qui figurent au PLUi sont donc le résultat d'un arbitrage qui a conduit à écarter plus de la moitié des projets que les élus auraient souhaités inscrire au PLUi pour garder les projets les plus importants.

L'OAP de Neuvillalais, bien qu'elle soit entièrement zonée en 1AUh (zones à urbaniser à court terme à vocation d'Habitat), phase la réalisation de l'opération en deux étapes. Il est spécifié au sein des principes du projet que :

« La construction des lots commencera par la partie Est, en continuité du lotissement existant. Une fois la quasi-totalité des lots vendus, la partie Nord sera engagée, conjointement avec l'achèvement de la partie Est » (p. 63 de la pièce 3_2_OAP_sectorielles).

Ce phasage fait suite à la demande du Pays du Mans.

L'OAP de Saint-Rémy-de-Sillé, a fait l'objet d'une autorisation sous réserve du respect de nombreuses conditions dans le cadre de l'arrêté de dérogation à l'urbanisation limitée du Préfet.



Celle-ci a donc été retravaillée de sorte à être moins consommatrice d'espace. Une partie de la parcelle a été classée en zone 1AU, afin de permettre la réalisation d'une opération menée par Sarthe Habitat. L'autre partie de la parcelle a été classée en 2AUh (zone à urbaniser à moyen terme à vocation d'habitat).



Cette opération doit faire l'objet d'une validation des services de l'Etat dans le cadre de la demande de modification de l'arrêté de dérogation à l'urbanisation limitée pour pouvoir être inscrite définitivement au PLUi.

1.4 Sur une meilleure prise en compte des zones d'expansion des crues à Mézières

Le syndicat du bassin de la Sarthe demande à ce que le projet de PLUi intègre mieux les éléments relevant du diagnostic relatif aux secteurs d'inondation à Mézières-sous-Lavardin.

Réponse de la 4CPS :

L'état initial de l'environnement sera complété avec des éléments relatifs au diagnostic réalisé à Mézières-sous-Lavardin.

Sous réserve de l'accord des élus, les secteurs d'inondation identifiés par le diagnostic seront matérialisés dans le règlement graphique et feront l'objet de prescriptions particulières dans le règlement écrit afin d'éviter une aggravation des risques possibles.

Toutefois, la 4CPS a retenu de cette étude que des mesures seront mises en œuvre afin de réduire le risque d'inondations dans le bourg de Mézières-sous-Lavardin. L'objectif n'est donc pas de faire obstacle à tous les projets dans le bourg de Mézières-sous-Lavardin alors même que la problématique d'inondation du bourg devrait être traitée dans les prochaines années.

Les nouvelles constructions seront interdites dans le secteur à risque identifié. Les évolutions des constructions existantes seront possibles sous réserve de la prise en compte du risque.

1.5 Sur le manque d'état actualisé sur l'assainissement



Les données connues relatives à l'assainissement figurent au PLUi.

La 4CPS est un territoire très rural. Très peu de communes disposent d'un schéma d'assainissement récent. En l'absence de transfert de la compétence assainissement à ce jour, la 4CPS ne peut pas réaliser un état des lieux et un schéma d'assainissement au niveau intercommunal.

Certaines communes travaillent la question. Les données pourraient être intégrées une fois connues. Le travail est d'autant plus compliqué dès lors que nous ne disposons pas des données SIG relatives aux schémas existants. Il est alors difficile d'intégrer celles-ci au sein des annexes du PLUi.

Les orientations d'aménagement sectorielles conditionnent la réalisation du projet au respect des règles en matière d'assainissement :

« 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 » (extrait des OAP sectorielles).

1.6 Sur l'évolution du zonage d'une parcelle à Bernay-Neuvy

La Commune de Bernay-Neuvy en Champagne ne remet pas en cause le classement en zone « naturelle » de la parcelle. Elle bénéficie d'un permis d'aménager pour le terrain adjacent au terrain faisant l'objet de la demande pour la construction 20 logements. Cette opération fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au PLUi (Pièce 3_2_OAP_sectorielles, p.71 et suivantes).

La loi Huwart du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement modernise les procédures de modifications et de révision des PLUi. Il sera donc possible de faire évoluer le PLUi dans le cas où les besoins en logements de la commune seraient tels qu'une urbanisation de la parcelle serait nécessaire.

Une phrase sera ajoutée à l'OAP existante pour rappeler les investissements engagés par la commune pour permettre une future opération en cas de besoin en nouveaux logements sur le terrain adjacent.

1.7 Sur les OAP de la Commune de Conlie

La commune de Conlie a un peu fait évoluer ses demandes depuis l'arrêt de sa délibération. Elle a déposé une demande dans le cadre de l'enquête publique. Il convient de se référer à la réponse apportée dans le mémoire en réponses aux contributions (contribution @65).

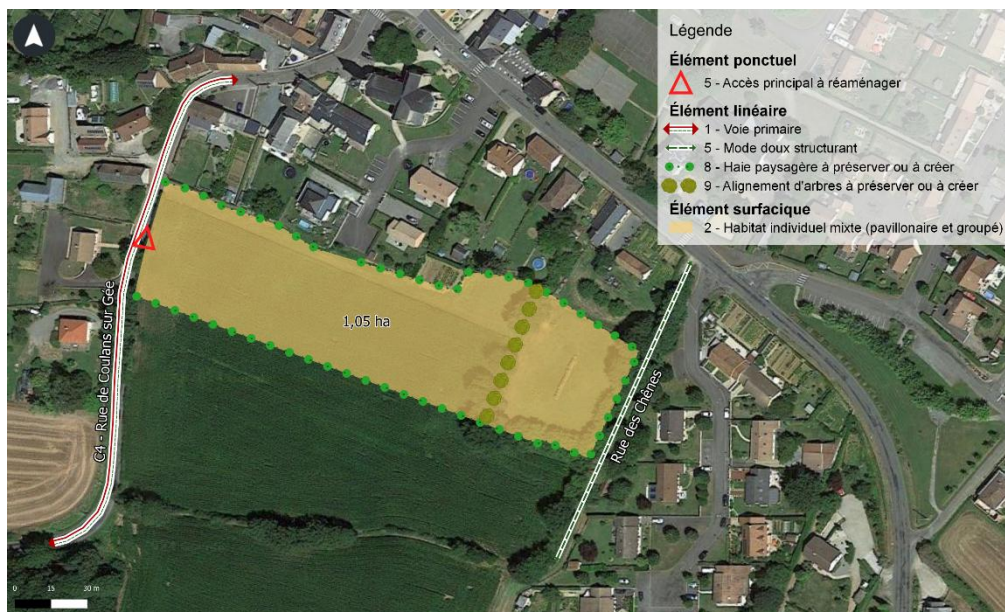
1.8 Sur la demande de compensation présentée par la commune de la Quinte

L'entièreté du territoire devait être soumis à la réalisation d'une étude zone humide mais celle-ci a été réalisée spécifiquement sur les secteurs destinés à être urbanisés. Ce choix résulte des difficultés rencontrées dans le cadre de l'élaboration du PLUi (impossibilité de réaliser des études de terrain sur l'ensemble du territoire suite aux difficultés rencontrées avec le monde agricole) ainsi que de contraintes budgétaires.

L'objectif était de concentrer les investigations sur les zones directement concernées par des projets d'urbanisation afin de garantir la conformité réglementaire tout en respectant les ressources disponibles. À la suite des investigations du bureau d'étude missionné, cinq zones humides ont été relevées. Elles figurent



au sein du zonage. Lorsque la présence d'une zone humide a été identifiée, les projets d'OAP concernés ont été retravaillés afin de préserver ces espaces.



Dans certains cas, cette contrainte a conduit à redéfinir des périmètres d'urbanisation. C'est le cas l'OAP initialement définie au Pré Huon à La Quinte (représentée sur le plan ci-contre).

L'étude zone humide a révéler l'existence d'une zone humide au centre de l'espace à urbaniser, rendant la zone difficilement aménageable.



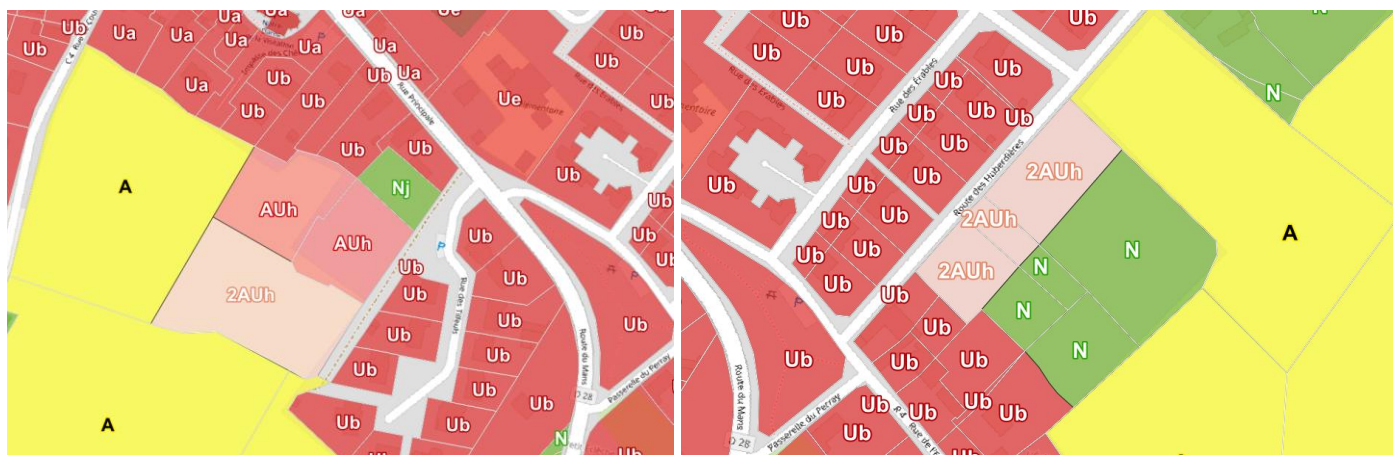
Ainsi, ce secteur d'OAP a été retravaillé afin de préserver la zone humide existante (représentée sur le plan ci-contre).

Le projet a par conséquent été réduit de moitié :



Toutefois, au regard des enjeux de création de logements sur cette commune, de nouveaux secteurs à urbaniser ont pu être créés et classés en 2AU. Ils n'ont pas été classés en 1AU car ils n'ont pas vocation à être urbanisés à court terme et il convient de s'assurer préalablement de l'absence de zone humide avant toute ouverture effective à l'urbanisation.

La commune de la Quinte dispose donc de surfaces équivalentes à ce qui a été retirée de l'OAP prévue initialement. Ces surfaces ont été classées en 2AUh (zone à urbaniser à moyen terme à vocation Habitat) dans l'attente de la réalisation de l'étude.



1.9 Sur la demande de la commune de Lavardin

La commune de Lavardin souhaite revoir le classement de la parcelle AA0013 entre la salle polyvalente et la mairie. Cette parcelle est actuellement classée en Ub (zone urbaine périphérique) et la commune souhaite qu'elle soit classée en Ue (zone urbaine à vocation Équipement). Ce reclassement est possible au regard des enjeux du PLUi, sous réserve de sa validation par les élus.

1.10 Sur les demandes de la commune de Rouez

Concernant les cheminements doux :

Des emplacements réservés seront ajoutés pour faciliter la réalisation des voies douces à créer.

La voie douce réalisée en 2025 figure au schéma des modes actifs. Un travail conséquent a été mené sur le développement des modes actifs dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Un schéma des modes actifs a été réalisé sur les années 2023-2024. Il sera intégré en annexe du présent document alors même qu'il est visé dans le rapport de justification (pièce 1_2_1_Rapport de justification, p. 222). Ce dernier prévoit les aménagements à mettre en œuvre pour une meilleure cohabitation de tous les types d'usager sur le territoire de la 4CPS (automobilistes, piétons, vélos, etc.).

Concernant les demandes de modification de zonage :

La commune demande que les parcelles AB0129, AB0127, AB0126, AB128, dans le centre du bourg, classées actuellement en N soient classées en Ua afin de réaliser des opérations de densification. Ces parcelles sont situées dans l'enveloppe urbaine de la commune et constituent un espace restreint (moins de 3000 m²). Elles ne présentent pas d'enjeux de préservation particulier. Il est donc possible de procéder au reclassement de ces parcelles en Ua.



La commune demande que les parcelles AB0238 et AB201, rue de l'Abbaye, classées actuellement en N soit classées en Ub afin de réaliser une opération de densification. Ces parcelles bien que situées dans l'enveloppe urbaine de la commune, constitue un espace « naturel » de plus de 5000 m². Au sud de cet espace, une zone humide probable a été repérée. Au regard des enjeux en présence, il n'apparaît pas possible de modifier le zonage de N vers Ub. Cette analyse sera soumise à validation par les élus.

La commune demande une modification du zonage, près de la rue Marcollée, d'agricole en zone Ub. Cette parcelle agricole est enregistrée à la PAC et n'a fait l'objet d'aucune urbanisation. Par conséquent, celle-ci a vocation à rester en zone agricole au sein du PLUi. Il n'apparaît pas possible de modifier le zonage de A vers Ub. Cette analyse sera soumise à validation par les élus.

Concernant le projet d'atelier communal :

La commune demande une rectification du zonage pour les parcelles AB366 et AB368, situées dans l'enveloppe urbaine de la commune et classée en N. La commune a pour projet de réhabiliter le bâti existant et l'agrandir pour en faire un atelier communal.

Le découpage de la zone urbaine (zone constructible et densifiable) a été définie selon une méthodologie précise, permettant de délimiter l'enveloppe urbaine de chaque commune.

L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'ensemble continu des espaces bâtis principaux dans les communes, c'est-à-dire, ce qui correspond aux centres-bourgs, et ce, jusqu'aux limites urbanisées soit, jusqu'à ce que le front bâti soit interrompu par une rupture de l'urbanisation.

Dans la mesure où le périmètre à étudier est important, dès lors qu'il s'agit d'un PLUi de 24 communes, cette limite de l'enveloppe urbaine est obtenue dans un premier temps, pour chaque commune, de façon automatisée sous un système d'information géographique (SIG).

La méthodologie (disponible à partir de la page 44 de la pièce « 1_2_1_Rapport de justification ») permet de définir les potentiels de densification des communes, en identifiant des potentiels mutables et des dents creuses.

Néanmoins, certaines parcelles ont été redécoupées, sans prise en compte de la méthodologie appliquée par la 4CPS lors du travail engagé avec l'Etat dans le cadre de la demande de dérogation à l'urbanisation limitée.

Au regard des enjeux en présence, il apparaît possible de reclasser les parties des parcelles faisant l'objet de la demande, dès lors qu'elles sont situées dans l'enveloppe urbaine et au sein de l'espace bâti, pour permettre la réalisation du projet à la place du bâti existant. Cette analyse sera soumise à validation par les élus. Ce secteur étant dans l'espace déjà urbanisé, cette modification n'est pas soumise à dérogation à l'urbanisation limitée.

Concernant la construction d'un superette API :

Le règlement de la zone Ua n'interdit pas l'installation de la superette API sous réserve qu'elle ne génère pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic incompatible avec la proximité immédiate d'habitations. Ce projet, qui constitue une offre de proximité est compatible avec l'OAP Thématique



Aménagement artisanal commercial et logistique et s'inscrit bien dans le projet de PLUi. La zone Ua n'est donc pas un frein à la création de la supérette API.

1.11 Sur la demande de la commune de Sainte-Sabine

La parcelle AA32 est utilisée pour l'agriculture. Si elle est adjacente à la parcelle sur laquelle est prévue la réalisation d'une opération d'aménagement de logements, il convient de la classer en zone agricole au regard de son utilisation. Il est vrai qu'après la réalisation de l'OAP, il sera peut-être pertinent de reclasser cette parcelle en zone naturelle si elle n'est plus utilisée pour l'agriculture au regard de sa superficie réduite.

Le PLUi pourra faire l'objet d'une modification en ce sens ultérieurement.

En tout état de cause, le classement de la parcelle en zone agricole plutôt qu'en zone naturelle n'entraîne que peu de changement en termes de constructibilité : il est possible de construire des bâtiments agricoles sur cette parcelle, sous réserve du respect des règles de distances résultant des autres réglementations, avec les habitations existantes. Au regard de la proximité d'habitations existantes, il y a peu de chance qu'un bâtiment agricole soit construit sur cette parcelle.

1.12 Sur la demande de la commune de Sillé-le-Guillaume

La commune de Sillé-le-Guillaume demande que la 4CPS permette et facilite le transfert de l'entreprise Anjou Maine Céréales en dehors du centre-bourg de Sillé-le-Guillaume. La 4CPS, au titre de sa compétence développement économique, peut travailler avec l'entreprise afin de permettre sa relocalisation. Cela ne s'inscrit cependant pas dans le cadre du PLUi de la 4CPS.

Il est nécessaire qu'un site soit identifié avec l'entreprise pour permettre l'adaptation du PLUi afin d'accueillir cette activité. En l'état, ce n'est pas le cas : le PLUi pourra être modifié ultérieurement afin de permettre la réinstallation de l'entreprise en dehors du centre-bourg de Sillé, une fois qu'un projet sera précisé : que l'entreprise aura travaillé à l'identification d'un site susceptible d'accueillir son activité sur lequel il est possible d'installer cette activité.

1.13 Sur les remarques en annexe de l'avis de la DDT

Modification de la SUP AC1 (courrier de l'UDAP)

La SUP AC1 a été retravaillée afin de prendre en compte les remarques de l'UDAP. Chaque monument historique est repéré au sein des données cartographiques des SUP ainsi que le périmètre des 500 mètres. La symbologie est conforme aux attentes du standard CNIG.

Chaque monument historique est accompagné d'une fiche sur la base des éléments consultables en ligne : <http://atlas.patrimoines.culture.fr>.

Modification des SUP I1 et I3 (courrier de NaTran et de RTE)

- Règlement

Le règlement écrit du PLUi prévoit la nécessité de se référer aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :

« Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent, dans tous les cas, aux nouvelles occupations et utilisations des sols.



L'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont notifiées dans les annexes de ce présent PLUi.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités en annexe du PLUi, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les dispositions réglementaires particulières à chaque zone peuvent ne pas être appliquées. Dans ce cas, la règle la plus contraignante s'applique. »

Pièce 4_1_Reglement_ecrit, page 7

Au sein de chaque zone, le règlement du PLUi prévoit que :

« L'ensemble des dispositions de cette partie ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire, etc.). »

- **Document graphique du règlement – Plan de zonage**
- **Plan des Servitudes d'Utilité Publique**
- **Liste des Servitudes d'Utilité Publique**

Les éléments de légende ont été modifiés conformément aux demandes de NaTran et de RTE.

- I1-Etablissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques
- I3-Maitrise de l'urbanisation autour des ouvrages de transport de gaz
- SUP1
- SUP2
- SUP3
- ◆◆ I4-Ouvrages de transport et de distributions d'électricité

Le PLUi comprend désormais les trois SUP présentées ci-jointe.

- **Changement de destination**
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Aucune zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) n'a été créée dans les SUP des ouvrages NaTran.

- **Emplacements réservés**

La 4CPS prend acte des précisions apportées par NaTran sur la réalisation des emplacements réservés.

- **Espaces Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers**

Le territoire de la 4CPS n'a pas défini d'Espace Boisé Classé. Néanmoins, certaines haies ou arbres sont identifiées au titre de l'article L151.23 du code de l'Urbanisme. En cas de d'arrachage, celui est autorisé mais doit être dûment justifié. Il fait l'objet de mesures compensatoires détaillées en page 10 de la pièce 4_1_Reglement_ecrit :

« En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies bocagères dûment motivés, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de déplacer ou de reconstituer un linéaire au moins identique à celui arasé en quantité (mesuré en mètres) et en qualité (haie sur talus, connectivité avec le maillage existant, essences présentes...). Ces travaux devront être effectués au plus tard l'hiver suivant l'arasement ou l'arrachage. »



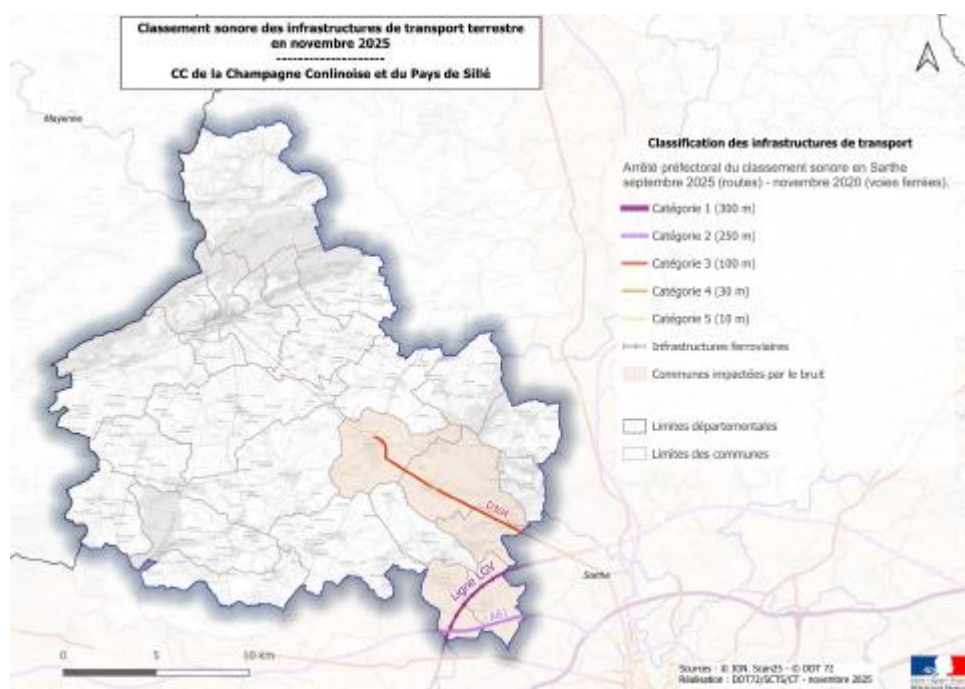
Certaines haies identifiées au sein du PLUi sont traversées par la servitude I1. Le passage de cette servitude n'empêche pas le classement de celle-ci, les deux n'étant pas incompatible.

Ajout de la SUP T7 (courrier du SNIA)

La SUP T7 sera ajoutée au PLUi. Cette servitude concerne tout le territoire national. Elle s'applique donc à l'entièreté des communes de la 4CPS.

Classement sonore

Les éléments repérés sur la carte ci-jointe seront annexés au PLUi. Des règles de construction relatives à ces secteurs seront mises en place au sein du PLUi, conformément aux arrêtés préfectoraux relatifs au réseau routier, au réseau ferroviaire et aux infrastructures de transports terrestres.



2 Autres questions de la commission d'enquête

2.1 Sur les demandes de passage de la zone N à la zone A

Sur les réponses apportées aux contributions

Chaque demande a fait l'objet d'une réponse personnalisée. En fonction de la demande, la réponse apportée varie :

- En cas d'erreur de zonage de la 4CPS, il est proposé de procéder au reclassement de la parcelle en zone A, en l'absence d'enjeux environnementaux particuliers. Plusieurs erreurs s'expliquent par l'absence de déclaration à la PAC des parcelles (qui n'est pas obligatoire).
- En cas d'absence d'erreur, la 4CPS ne peut malheureusement pas faire droit au reclassement des parcelles en zone A, lorsqu'elles présentent un enjeu environnemental particulier, et ce, d'autant plus que plusieurs personnes publiques associées ont fait part de leur inquiétude quant à l'insuffisance de zones « naturelles » par rapport à la part de zones « agricoles ». Ces terrains ne sont pas adaptés pour la construction de bâtiments agricoles au regard des enjeux relevés. Pour certaines contributions, un reclassement partiel est proposé, afin de trouver un équilibre entre préservation des enjeux agricoles et environnementaux (cf. pour exemple, contribution @39).

Sur la modification tendant à l'interdiction des ICPE en zone N

Il est proposé, sous réserve de l'accord des élus, d'intégrer cette observation conjointe de la DDT et de l'UDAP et de supprimer la possibilité de constructions ICPE en zone N.

2.2 Sur l'identification des haies

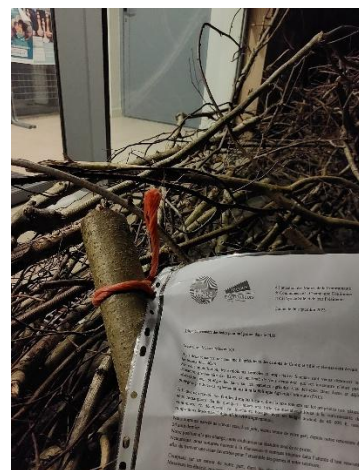
Rappel du contexte :

La 4CPS a lancé une étude bocagère sur son territoire en juin 2023. Le marché initial prévoyait la réalisation de nombreux relevés de terrain sur l'ensemble du territoire par des chargés de mission spécialisés. L'objectif était notamment de pouvoir identifier les éléments naturels à enjeux afin de prévoir une préservation au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Toutefois, le lancement de l'étude s'est heurté à une fronde agricole forte, mobilisée notamment par la FNSEA et les Jeunes Agriculteurs :

- De mi-août à fin septembre : une centaine de courriers de refus d'agriculteurs face à l'annonce du diagnostic.
- 24 août 2023 : manifestation des agriculteurs au siège de la 4CPS et menaces.
- 8 septembre 2023 : courrier FNSEA et JA et dépôt de branches devant les mairies et la 4CPS.
- 18 septembre 2023 : commission aménagement avec la DDT, la chambre d'agriculture, le Parc Normandie Maine, le Pays du Mans, les élus de la 4CPS, les représentants des syndicats agricoles et de la propriété agricole. Redéfinition de la méthode de travail suite à l'absence de solution trouvée pour la réalisation de l'étude bocagère.





A l'issue de longues négociations et face au refus ferme et définitif des acteurs concernés de permettre la réalisation de l'étude de terrain, il a été convenu de modifier la méthode de réalisation du diagnostic. Ce dernier est devenu un diagnostic participatif avec réalisation d'une charte bocagère par l'ensemble des acteurs concernés (intégrés au dossier de PLUi), réalisé d'octobre 2023 à avril 2024.

Le faible nombre de kilomètres linéaires repérés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme est la résultante du changement de méthode prévue pour la réalisation du diagnostic.

La Charte est annexée au règlement du PLUi. Elle rappelle les enjeux d'avoir une bonne gestion du bocage, comporte des règles et conseils pour l'entretien des haies bocagères, présente des contacts « ressource » pour engager un travail commun sur le bocage.

Sur les conséquences de la non-identification de certaines haies au règlement graphique :

Certaines haies non repérées peuvent présenter des enjeux de préservation particuliers (lutte contre l'érosion, contre le ruissellement, enjeu de biodiversité etc.). Elles sont déjà protégées par d'autres dispositifs réglementaires. Pour autant, le repérage au règlement graphique offre une meilleure visibilité des éléments présents et des enjeux sur le territoire. **Le non-repérage de certaines haies est donc problématique en ce qu'il les invisibilise, alors même qu'il pourrait être support d'une animation territoriale sur ce sujet.**

En tout état de cause, un repérage au règlement graphique d'un PLUi est inutile en l'absence de portage politique et administratif : il appartient aux élus de permettre une animation de territoire sur ce sujet afin d'éviter que des éléments repérés au règlement graphique ne disparaissent. En effet, on constate sur le territoire que certains PLU anciens (2010-2014 pour la plupart) protègent des haies au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, qui n'existent plus. Ainsi, des haies protégées ont disparu, à défaut d'animation territoriale sur le sujet. Au contraire, dans d'autres communes, la mobilisation de certains élus ou même de certains organismes pour la préservation voire pour le développement du bocage, a permis la préservation de haies structurantes, leur bonne gestion et la plantation de nouvelles haies. Cette mobilisation passe par une bonne communication avec les acteurs concernés par les enjeux de préservation.

Sur les solutions envisageables à court terme :

Les élus doivent engager une réflexion pour lancer une animation de territoire sur la préservation du bocage.

La mise en place d'une animation permettra de construire une relation de confiance avec l'ensemble des acteurs concernés dont le monde agricole. Une fois cette animation mise en place, après la construction de relations apaisées et de confiance, il serait alors possible de réaliser un diagnostic complet avec expertise



de terrain. Après la réalisation d'un diagnostic exhaustif et qualitatif, le repérage des éléments au règlement graphique pourrait être complété.

La 4CPS dispose de leviers pour mettre en place cette animation :

- S'appuyer sur le Parc Normandie Maine, dont elle est membre depuis 2025 et les associations.
- Solliciter l'extension du dispositif d'animation sur le bocage dont bénéficie la zone Natura 2000 (sur la partie Nord-Ouest du territoire, assez préservée).
- Travailler avec la chambre de l'agriculture et la DDT à trouver des solutions concrètes et rapides à mettre en place.

En conséquence, il est proposé de compléter les actions de suivi du PLUi figurant dans l'évaluation environnementale (Pièce1_4_Evaluation_environnementale, p.276 et suivantes) en ajoutant des indicateurs relatifs :

- A la mise en place d'actions pour l'animation du territoire sur la connaissance et la préservation du bocage ;
- Au lancement d'un diagnostic haies avec expertise sur le terrain sur l'ensemble du territoire.

2.3 Sur l'identification des zones humides

La réalisation d'un diagnostic bocager devait ouvrir la voie à la réalisation d'un diagnostic zones humides complet sur l'ensemble du territoire. Toutefois, les difficultés rencontrées dans le cadre de la réalisation du diagnostic bocager ont mis un coup d'arrêt à cette démarche. La 4CPS s'est bornée à réaliser une étude portant sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation.

Sur les effets de la prélocalisation des zones humides :

En l'absence d'inventaire sur un territoire, cette pré-localisation établie par la DREAL peut servir comme un premier document d'alerte mais n'a pas vocation à se substituer ou être assimilée aux démarches d'inventaires déjà réalisées ou en cours.

Ces zones sont repérées au sein du PLUi par des hachures bleues et sont légendées comme des « Zones humides **probables** (pré-localisation DREAL) ».

Les éléments repérés ne sont que des pré-localisations de la DREAL. Ils n'attestent pas de la présence d'une zone humide mais amènent un élément de probabilité de présence d'une zone humide. En cas de projet de construction, il conviendra de prendre toutes les précautions pour vérifier l'absence de zone humide.

En tout état de cause, ils n'empêchent pas les projets de construction.

Sur les solutions qui pourraient être mises en œuvre à court terme :

Les élus doivent engager une réflexion pour lancer une animation de territoire sur la préservation des zones humides.

La mise en place d'une animation permettra de construire une relation de confiance avec l'ensemble des acteurs concernés dont le monde agricole. Une fois cette animation mise en place, après la construction de relations apaisées et de confiance, il serait alors possible de réaliser un diagnostic complet avec expertise



de terrain. Après la réalisation d'un diagnostic exhaustif et qualitatif, le repérage des éléments au règlement graphique pourrait être complété.

La 4CPS dispose de leviers pour mettre en place cette animation :

- S'appuyer sur les syndicats d'eau, auxquelles elle a délégué la compétence GEMAPI ainsi que sur l'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Sarthe et les associations.
- Travailler avec la chambre de l'agriculture et la DDT à trouver des solutions concrètes et rapides à mettre en place.

En conséquence, il est proposé de compléter les actions de suivi du PLUi figurant dans l'évaluation environnementale (Pièce1_4_Evaluation_environnementale, p.276 et suivantes) en ajoutant des indicateurs relatifs :

- A la mise en place d'actions pour l'animation du territoire sur la connaissance et la préservation des zones humides ;
- Au lancement d'un diagnostic zones humides avec expertise sur le terrain sur l'ensemble du territoire. Ce dernier pourrait être réalisé en plusieurs phases compte tenu des coûts importants de la réalisation d'un tel diagnostic.

2.4 Sur la mise en œuvre du ZAN

Sur la comptabilisation de la consommation d'espaces :

La 4CPS fait partie du Pays du Mans, qui porte le SCOT du Pays du Mans. Le nouveau SCOT du Pays du Mans, qui intègre la 4CPS, mobilise des outils pour permettre une double comptabilisation de la consommation d'espace :

- Une comptabilisation suivant la méthode développée par les territoires et portée par le Pays du Mans ;
- Une comptabilisation suivant les données disponibles sur portail national de l'artificialisation des sols.

Un travail est engagé au niveau départemental pour permettre une harmonisation de la comptabilisation de la consommation d'espace naturel agricole et forestier (ENAF) entre les différents acteurs impliqués.

Dans le cadre du suivi de la consommation des ENAF, la 4CPS procédera donc à un double comptage pour pouvoir évaluer au mieux la consommation d'espace sur la période 2021-2031.

En conséquence, il est proposé de compléter les actions de suivi du PLUi figurant dans l'évaluation environnementale (Pièce1_4_Evaluation_environnementale, p.276 et suivantes) en ajoutant cette précision dans l'indicateur de suivi relatif à la consommation foncière globale.

Concernant l'absence de contradictions entre objectifs affichés et réduction de la constructibilité

Il est tout à fait compréhensible que des propriétaires fonciers ne comprennent pas qu'une parcelle constructible devienne inconstructible, même lorsqu'elle est située en dehors d'un bourg de village. Toutefois, il convient de rappeler qu'en application du code de l'urbanisme (article L. 105-1) et de la jurisprudence (voir pour exemple, CAA Bordeaux, 24 novembre 2020, n°19BX03237), un propriétaire ne bénéficie d'aucun droit acquis au maintien d'un classement antérieur (voir également [Réponse ministérielle à la question écrite n°13353 de la Députée Mme Justine Gruet, JOAN du 23 avril 2024, p.3218](#)).



En tout état de cause, la réduction des espaces constructibles résulte de l'évolution du cadre juridique, qui tend à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. La méthode d'élaboration du PLUi résulte de l'application de ce cadre. Elle est calibrée pour permettre un équilibre entre urbanisation des espaces déjà urbanisés et préservation des espaces ENAF. **La recherche de cet équilibre ne fait pas pour autant naître de contradiction entre le développement de l'habitat dans les centres-bourgs et les hameaux urbanisés (Pièce 2, PADD, axe 1 du PADD) et la préservation et la valorisation de la ruralité du territoire (même pièce, axe 2 du PADD).**

Le développement du maillage territorial cité dans le procès-verbal est un extrait des constats issus du diagnostic territorial. Il fait plutôt référence à l'action de renforcer le maillage territorial (Pièce n°2 - PADD, p. 9 et suivantes) c'est-à-dire à prioriser le développement des communes pôles et à renforcer le lien entre ces communes et les autres pour permettre un meilleur niveau d'accès des plus petites communes aux services et à l'emploi. Le PLUi permet tout de même le développement des communes rurales. D'ailleurs, il prévoit de la création de logements dans l'ensemble des communes (Pièce n°1_2 Rapport de justification, p. 52).

Toutefois, il convient de préciser que, dans le cadre de l'obtention de la dérogation à l'urbanisation limitée, prévue par l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme, certains terrains ont pu être classés en zone naturelle de par leur usage, alors même que suivant la méthodologie définie dans le cadre du PLUi, ils devaient être classés en zone urbanisée. Ce reclassement est très souvent justifié par le caractère naturel ou agricole d'une parcelle, qui doit être protégée à ce titre (cf. notice de la demande de dérogation à l'urbanisation limitée, annexée à la présente réponse). En cas de demande à l'enquête publique, pour certains terrains, un reclassement pourra être proposé.

En particulier, pour ce qui concerne les fonds de jardin, en cas de demande, il est procédé à un ajustement du zonage dans le sens de la demande présentée à l'enquête publique : un reclassement en zone « constructible » sera effectué sous réserve de l'accord des élus, et surtout de l'Etat, sur la demande complémentaire à la dérogation à l'urbanisation limitée.

Concernant la délimitation stricte des espaces urbanisés au sein des enveloppes urbaines

Certains PLU en vigueur sur le territoire définissent des zones comme étant « à urbaniser » mais qui n'ont fait l'objet d'aucun aménagement. Or, le classement d'une parcelle se fait au regard du parti d'aménagement retenu au PLUi, de la situation existante et des perspectives d'avenir. Il ne se fait pas au seul regard de l'ancien zonage du PLU existant. De plus, le cadre réglementaire applicable ne permet tout simplement pas de « reprendre » des zones « à urbaniser » d'anciens PLU dans le nouveau PLUi lorsque aucun projet n'a été mis en œuvre, voire n'est prévu sur ces parcelles.

La méthodologie définie dans le cadre de l'élaboration du PLUi arrête précisément ce qu'est « *une zone urbanisable au sein même des zones déjà urbanisées* » ainsi que ce qu'est « *la continuité immédiate* ».

Elle exclut notamment :

- Les grandes parcelles qui ne peuvent être considérées comme urbanisées du fait de leur superficie et de leur usage naturel, agricole ou forestier ;
- Les espaces bâtis séparés de l'espace urbanisé principal par une coupure à l'urbanisation de 50 mètres minimum (application de tampons de 25 mètres autour de chaque bâti permettant de matérialiser les coupures à l'urbanisation d'au moins 50 mètres).

La plupart des demandes portent sur des terrains qui ne répondent pas à cette méthodologie et qui ne peuvent donc pas être considérés comme des terrains urbanisables au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité de l'espace bâti.



Concernant la demande de souplesse de certains participants à l'enquête publique

Les projets déjà engagés bénéficient d'une autorisation d'urbanisme permettant la réalisation du projet. Dans ces cas, le PLUi ne fait pas obstacle à la réalisation du projet. Dans les autres cas, en l'absence d'éléments permettant d'attester de la mise en œuvre d'un projet à court terme et compte tenu des objectifs de diminution de la consommation d'ENAF, il n'est pas possible de modifier le zonage.

Toutefois, pour certaines contributions, sous réserve de l'accord des élus et de l'Etat, il a été proposé de faire droit à certaines demandes de reclassement, compte tenu de la pertinence des projets envisagés et de leur compatibilité avec l'économie générale du PLUi.

Pour d'autres contributions, il n'est pas possible d'envisager un reclassement au sein du zonage que ce soit en zone constructible ou en 2AU, sauf à méconnaître la méthodologie du PLUi.

Sur l'organisation des dessertes ferroviaires

Dans le cadre de l'armature urbaine, le classement des communes de Rouessé-Vassé (commune d'appui de Sillé-le-Guillaume) et de Crissé (commune rurale), n'a pas été impacté par la fermeture des haltes ferroviaires. Dès lors, cela n'a pas eu d'impact sur les objectifs du PLUi pour ces communes (Pièce n°2, PADD, p.11).

2.5 Sur les mines et carrières

Le projet de PLUi prévoit l'identification des zones de recherche et d'exploitation de carrières au sein du règlement graphique du PLUi ainsi que la possibilité d'exploiter sur les secteurs autorisés par l'Etat, en zone naturelle (Pièce 4_1_Reglement_ecrit p. 97-98).

« Pour les terrains concernés par le périmètre de carrière au titre de l'article R. 151-34 sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'exploitation de carrières notamment au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;*
- Les activités annexes à l'exploitation de carrière comprenant le stockage, l'exploitation, le traitement et la valorisation des matériaux de carrière ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement relatives à ces activités.*

Identification au sein des documents graphiques :

 *Zone de recherche et d'exploitation de carrières*

- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone.*
- Les occupations et utilisation destinées aux équipements d'intérêt collectif et de service public » sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ».*

Toutefois, à la suite d'une erreur les secteurs concernés n'ont pas été reportés au règlement graphique. Cette erreur sera corrigée.



De plus, certains secteurs ne figurent pas au projet de PLUi, en l'absence d'informations sur d'anciennes carrières recueillies lors de l'élaboration du PLUi (notamment dans les SIS, annexés au projet).

L'enquête publique a permis d'obtenir de précieuses informations supplémentaires sur ces sujets (Arrêté autorisant l'exploitation de carrières, Permis de recherche, Récépissé de mise à l'arrêt de carrières etc.).

Les périmètres des carrières seront reportés dans le règlement graphique, comme le prévoit le règlement écrit, conformément aux documents communiqués dans le cadre de l'enquête publique : la carrière de Bernay-Neuvy-en-Champagne, la mine d'or de Rouez et la carrière de Voutré.

Il sera également proposé aux élus de matérialiser les anciennes carrières et d'adapter le règlement afin de faciliter la valorisation de ces espaces (la carrière de Cures, la carrière de Sillé-le-Guillaume, la carrière de Lavardin), notamment pour l'installation des projets photovoltaïques au sol, comme suit :

« Pour les terrains concernés par le périmètre de carrière au titre de l'article R. 151-34 sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'exploitation de carrières notamment au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;*
- Les activités annexes à l'exploitation de carrière comprenant le stockage, l'exploitation, le traitement et la valorisation des matériaux de carrière ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement relatives à ces activités.*

Identification au sein des documents graphiques :

 *Zone de recherche et d'exploitation de carrières **et anciennes carrières***

- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone.*
- Les occupations et utilisation destinées aux équipements d'intérêt collectif et de service public » sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone*
- Dans le respect de l'arrêté préfectoral réglementant les installations photovoltaïques au sol en zone naturelle et agricole, les installations photovoltaïques au sol, sous réserve qu'elles ne consomment pas d'espace agricole naturel ou forestier et n'artificialise pas les sols ».*

2.6 Sur l'extension de la zone d'activité des 4C à Conlie

Le projet de PLUi comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour l'extension de la zone d'activité de Conlie. Elle prévoit notamment l'extension de la zone sur 3,8 hectares qui sont aujourd'hui dédiés à l'agriculture.

La zone d'activité des 4C constitue, avec la zone d'activité de Sillé-le-Guillaume les deux zones principales d'activités du territoire de la 4CPS, à même d'accueillir des entreprises et de l'emploi. Conlie et Sillé-le-Guillaume, en leur qualité de communes « pôles », ont vocation à centraliser les activités économiques, dans leurs centres-bourgs mais également dans leurs zones d'activités existantes. Leurs extensions, prévues au



SCoT-AEC comme au PLUi, répond à un besoin intercommunal de pouvoir accueillir de l'emploi supplémentaire et donc, des familles.

Focus SCoT

«La zone d'activité des 4C est une espace économique d'équilibre communautaire. Son extension est prévue au SCoT-AEC. (DOO – version du 12 mai 2025 soumis à enquête publique, à partir de la p. 54 et plus particulièrement p. 56 et 59). »

La zone d'activité des 4C présente un faible taux de vacance (22% en juin 2025), soit 2,19 hectares sur une surface totale de 9,85 hectares. La surface totale va passer à 12,15 hectares une fois l'extension en cours de réalisation de zone achevée. La réalisation d'une extension supplémentaire permettrait d'agrandir la zone qui atteindrait alors un peu moins de 16 hectares.

La zone d'activité présente un potentiel d'optimisation dès lors que les surfaces bâties sont assez faibles par rapport aux surfaces totales des parcelles. Toutefois, ce potentiel est restreint pour plusieurs raisons.



En premier lieu, l'implantation de plusieurs bâtiments déjà bâtis limite les potentiels de densification sauf à mutualiser des bâtiments. En effet, ils sont, pour certains d'entre eux, implantés en milieu de parcelle.

Le règlement du PLUi permet un travail sur les constructions existantes, en densification et en hauteur, afin de favoriser cette mutualisation du bâti et la densification des zones déjà construites au sein de la zone.

Le règlement du PLUi prévoit, sur ces zones, une implantation libre par rapport aux limites séparatives mais peut-être conviendrait-il de prévoir une règle d'implantation de principe en limite séparative, afin de permettre, dans le futur, l'optimisation de l'utilisation de l'espace.

Cette amélioration du règlement sera soumise aux élus.

La 4CPS doit travailler, comme le prévoit le SCoT, à la mise en place d'une animation de ses zones d'activités afin d'en assurer le dynamisme économique et d'en permettre l'optimisation foncière. Toutefois, la mise en place d'une telle animation nécessite du temps et des moyens, en l'absence de maîtrise du foncier. Il faut compter 10 à 15 ans pour mettre en place une animation de zone efficace et fonctionnelle. Dès lors, ce travail ne peut être fait à court terme, alors que le projet d'extension de la zone d'activité est inscrit à l'horizon 3-6 ans au PLUi.



En deuxième lieu, certaines activités présentes dans la zone nécessitent de grandes parcelles afin de pouvoir exercer leur activité, indépendamment de la taille des constructions réalisées dans la zone. A titre d'exemple, la SARL Jouatel exerce une activité de triage et traitement de semences de céréales à façon avec matériel mobile, travaux agricoles et vente de produits phytosanitaires liés au domaine agricole. L'exercice de cette activité nécessite l'utilisation d'engins et de matériels très volumineux.

Ainsi, si le permis délivré pour la construction d'un nouveau bâtiment dans la zone ne porte que sur une partie restreinte de la parcelle cédée par la 4CPS, le propriétaire nécessite bien tout l'espace acquis pour pouvoir y stocker son matériel et y garer ses véhicules, très volumineux.

En troisième lieu, concernant la qualité des terres cultivées, la 4CPS a bien conscience des enjeux, toutefois, il s'agit du seul emplacement logique pour l'extension de la zone d'activité, qui est un projet d'intérêt général majeur à l'échelle de la 4CPS.



Il est surprenant que les propriétaires se prévalent de cette argumentation ainsi que du fait qu'il s'agirait de l'endroit où les terres seraient le plus fertiles à Conlie.

En effet les propriétaires ont sollicité la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour l'implantation d'un champ photovoltaïque au sol (non agrivoltaïque, bien photovoltaïque) sur une surface de 1,4 hectares environ, sur les parcelles concernées par le projet d'extension de zone. Ils se sont vu opposer un sursis à statuer. Si ces terres étaient les plus fertiles, les propriétaires auraient sans doute prévu ce projet sur des terres moins précieuses.

En quatrième lieu, la 4CPS vient de réaliser une extension de la zone d'activité, qui correspond à une partie de l'OAP (Est). Pour l'instant, l'ensemble de cette extension n'a pas été commercialisée. Elle n'engagera pas la réalisation de la seconde tranche tant que la première tranche n'aura pas été entièrement commercialisée et réalisée.

L'extension des zones d'activités s'inscrit dans un objectif de disposer de foncier disponible (site clef en main) pour une grosse entreprise qui souhaiterait venir s'installer à Conlie ou Sillé-le-Guillaume. A ce jour, la 4CPS n'a pas engagé de démarche pour permettre la seconde tranche de l'extension de la zone des 4C à Conlie. Ce projet s'inscrit dans le moyen terme (4-6 ans).

La communauté de communes n'a engagé aucune démarche à ce jour pour permettre une procédure de déclaration d'utilité publique puis d'expropriation des propriétaires du foncier de l'extension de la zone. Elle souhaite travailler en bonne intelligence avec ces derniers et privilégiera en premier lieu une négociation amiable avec les propriétaires.

Il est loin d'être acté qu'elle recourt à l'expropriation pour réaliser le projet, au regard des coûts induits par ce type de procédure ainsi que des délais de mise en œuvre d'une telle procédure.



En tout état de cause, la 4CPS travaille déjà à la réalisation d'une extension de la zone d'activité de Sillé-le-Guillaume, qu'elle place comme prioritaire par rapport à l'extension de la zone d'activité de Conlie. Ainsi, dans son budget 2026, elle a prévu les sommes nécessaires à l'extension de la zone de Sillé-le-Guillaume mais pas celles nécessaires à l'extension de la zone de Conlie (seconde tranche).

2.7 Sur l'extension de la zone d'activité à Sillé-le-Guillaume

L'extension de la zone d'activité de Sillé-le-Guillaume est vitale pour le maintien du développement économique au sein du secteur.

La 4CPS a d'ores et déjà engagé des démarches pour permettre l'aménagement de la partie Nord du site. Elle bénéficie d'un permis d'aménager délivré le 8 juillet 2024. La demande a fait l'objet d'un avis favorable tacite de la DREAL sur l'évaluation des incidences Natura 2000 en date du 29 juin 2024.

L'objectif est d'aménager un site clef en main afin de pouvoir accueillir une grande entreprise.



Toutefois, si la 4CPS a engagé les travaux, elle 4CPS réfléchit à rendre disponible l'ensemble de la zone pour une grande entreprise créatrice d'emplois (site clef en main).

Dans ce cadre, elle pourrait redéposer une demande sur l'ensemble de la zone. Elle réaliserait bien sûr toutes les études environnementales et les demandes d'autorisations nécessaires à l'obtention du permis d'aménager compte tenu de la sensibilité du site. L'objectif serait de disposer rapidement d'une offre foncière lisible, sécurisée et opérationnelle.

Le site est positionné auprès de la Région pour une inscription à l'accélérateur du foncier.

L'objectif est de permettre un accompagnement spécifique pour le positionnement stratégique de la zone. En cas d'inscription à l'accélérateur, la Région propose des facilités quant aux démarches administratives et techniques préalables à l'aménagement.

De même qu'un conseil sur l'aménagement sobre en foncier et un soutien à la commercialisation des sites retenus. L'objectif est de flécher la zone comme un site clef en main pour une entreprise industrielle créatrice d'emplois.

2.8 Sur le contournement de Sillé-le-Guillaume

Lors de la concertation du PLUi, des premiers éléments de réponses ont été communiqués aux participants à la concertation, inquiets du projet de contournement. Voici le contenu de la réponse qui leur a été apportée en août 2025, et qui est toujours d'actualité :

Le projet de contournement de la commune de Sillé le Guillaume est un projet porté par le Département. Le Département le justifie comme répondant à des problématiques de circulation excessive de poids lourds au cœur de la Commune et d'un besoin de sécurisation des piétons.

Si ces enjeux sont effectivement importants, « le tracé définitif n'étant pas encore retenu », la définition du projet, qui ne fait pas consensus, reste inachevée.

*Pour autant, **la délibération départementale de « prise en considération du projet de contournement de Sillé-le-Guillaume » est déjà exécutoire**. En effet, la délibération prise par le Département a fait l'objet d'un affichage d'un mois dans les communes du Grez, de Sillé-le-Guillaume et de Saint-Rémy-de-Sillé. Les opposants à ce projet disposent de la faculté de former un recours contre la délibération départementale s'ils souhaitent en contester la validité. Cette faculté est subordonnée au respect des délais indiqués dans la délibération et liés à l'affichage.*

Il en résulte que la délibération est d'ores et déjà applicable.

Elle s'applique aux communes concernées ainsi qu'à la communauté de communes.

À ce titre, d'une part, les Maires de ces communes doivent la prendre en compte pour toute demande d'autorisation d'urbanisme dans le périmètre délimité :

- Soit en décidant de surseoir à statuer,
- Soit, s'ils instruisent la demande, en consultant le Préfet qui rendra un avis. La décision du Préfet s'imposera alors pour la délivrance ou le refus de l'autorisation.

Cette obligation est indépendante du document d'urbanisme applicable (règlement national d'urbanisme, PLU en vigueur, ou, dans le futur, PLUi).



A ce titre, d'autre part, elle s'impose à la communauté de communes qui doit la prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Le PLUi doit ainsi comprendre en annexe, la délibération du Département ainsi que le périmètre délimité.

En conclusion, la validation du projet de PLUi ne peut être assimilé ni à une approbation, ni à un rejet du projet départemental de contournement. Il constitue simplement la continuité de la procédure d'élaboration du document d'urbanisme intercommunal.

Enfin, il est également important de rappeler que le projet de contournement reste peu défini :

- Le tracé n'est pas arrêté définitivement,
- Aucune étude faunistique ou floristique n'a encore été menée à notre connaissance,
- Aucune procédure administrative préalable à une réalisation à court terme n'a été engagée à notre connaissance. En effet, pour être réalisé, ce projet nécessitera la conduite de procédures administratives qui lui sont propres et notamment la tenue d'une enquête publique qui n'est pas celle du PLUi.

Le projet de PLUi précise, en son règlement (pièce 4_1_Reglement_ecrit, p.6-7) :

LES PERIMETRES DE PRISE EN CONSIDERATION

- **Dispositions générales**

Le Périmètre de Prise en Considération (PPC) permet de prendre en considération, au sens de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme, un projet d'aménagement sur un secteur du territoire en cours d'élaboration dont l'issue n'est pas certaine.

Il impose à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme de sursoir à statuer sur toute demande d'autorisation d'urbanisme qui porterait sur un projet compris dans ce périmètre et incompatible avec l'opération prévue. Cette obligation s'impose pour une durée de 10 années à compter de la création du périmètre de prise en considération. A défaut de réalisation de l'opération dans ce délai, aucun sursis ne pourra être opposé sur ce fondement.

La délibération de prise en considération est disponible en annexe de ce règlement.

- **Identification au sein des documents graphiques**

 : Périmètre de prise en considération

Par ailleurs, le Département de la Sarthe a modifié le périmètre de prise en considération du projet de contournement à la suite d'une demande de la commune de Saint-Remy-de-Sillé. Ainsi, le Département nous a demandé, par courrier du 22 janvier 2026, de mettre à jour l'annexe au PLUi pour prendre en compte le nouveau périmètre de prise en considération, plus restreint sur sa partie Sud, qui passe par Saint-Remy-de-Sillé. Aucune modification n'a été apportée sur la partie Nord, dont relève la présente contribution.

L'annexe du PLUi sera mise à jour avant l'approbation finale de ce dernier.



En tout état de cause, au risque d'être redondant : en l'état, l'annexe du périmètre de prise en considération du projet de contournement de Sillé-le-Guillaume au projet de PLUi est insuffisant pour permettre la réalisation du projet de contournement.

En effet, comme le précise la délibération du Département, le périmètre de prise en considération permet de prendre en compte un parti d'aménagement **mais ne fige pas le projet, qui est incertain.**

Le projet, devra faire l'objet d'études sur la biodiversité et notamment d'un état initial faune, flore et habitat pour pouvoir construire un dossier de demande d'autorisation ERC (Eviter Réduire Compenser). Une évaluation environnementale complète sera certainement nécessaire. Compte tenu de l'emplacement du projet (passage en zone Natura 2000, au sein du Parc Normandie Maine), cette étude sera requise.

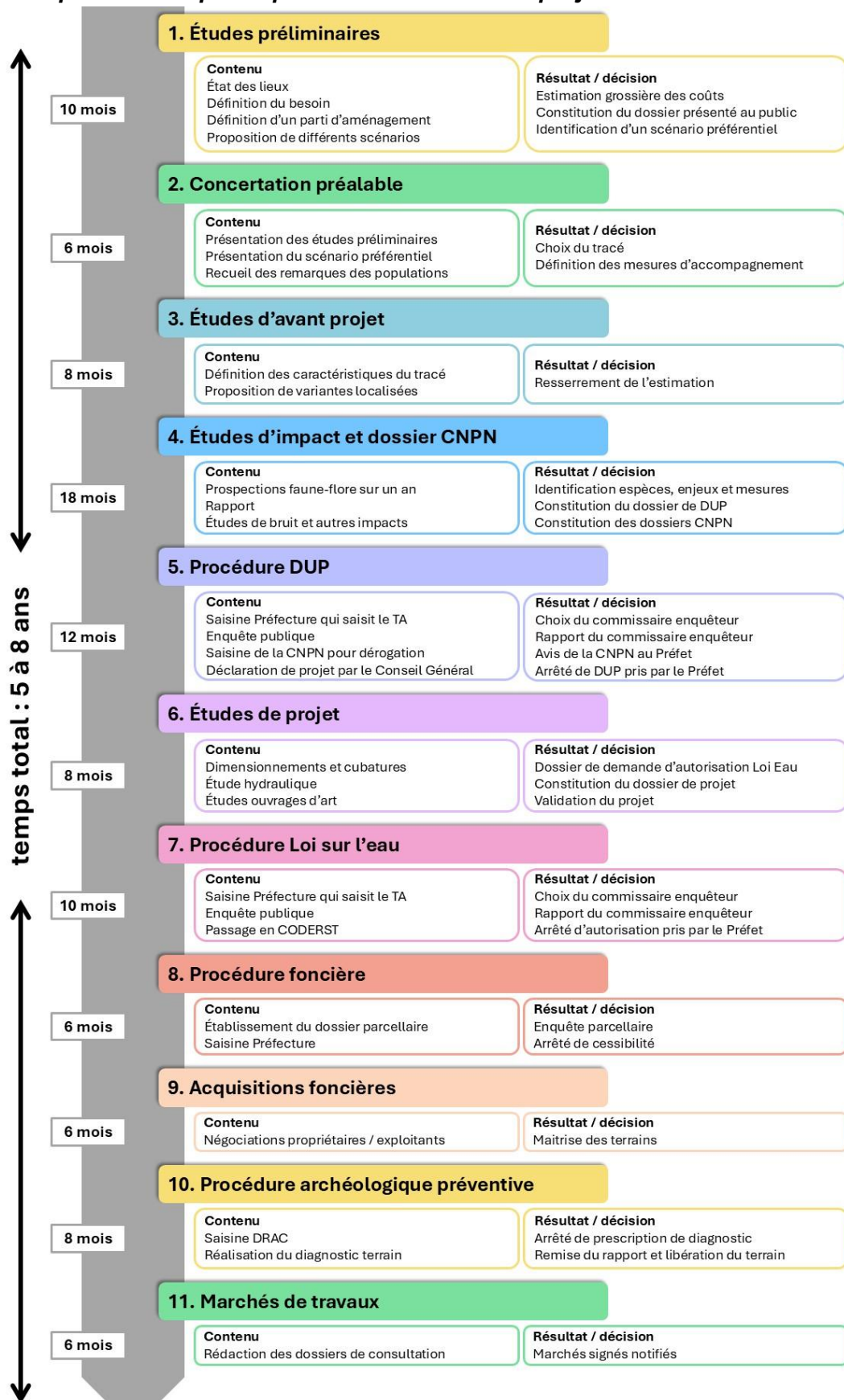
Le Département semble avoir conscience de la nécessité de réaliser des études plus complètes, notamment compte tenu des enjeux relevés, et notamment de l'impact sur l'activité touristique et les campings qui se trouvent aux abords de la future déviation.

Il estime globalement le coût du projet à 18 millions d'euros et précise que le tracé définitif n'est pas encore retenu.

De plus, en l'absence de maîtrise foncière sur l'ensemble du périmètre, et au regard des enjeux environnementaux, le Département sera sans doute contraint de constituer un dossier de DUP pour procéder à l'expropriation des propriétaires qui ne souhaiteraient pas céder leurs terres sur l'emprise du tracé.



Étapes « classiques » pour la réalisation d'un projet de contournement



2.9 Sur le Patrimoine

Le territoire de la 4CPS dispose d'un patrimoine riche et diversifié. Une partie de ce patrimoine est facilement identifiable et recensable. C'est notamment le cas du bâti d'envergure et bien visible comme les églises et certains châteaux.

D'autres bâtis sont inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques et sont donc identifiables facilement. Ils bénéficient de mesures réglementaires de protection liées à ce classement.

Certains éléments bâtis sont plus difficiles à recenser, notamment les manoirs, ou les chapelles. Ils sont parfois situés dans des endroits isolés et sont souvent difficilement repérables.

L'ensemble de ce patrimoine a fait l'objet de recherches, de lectures et d'un travail de terrain important qui a permis son recensement. Il pourrait faire l'objet d'une identification au zonage du PLUi et d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Enfin, il reste une partie importante du patrimoine de la 4CPS qui n'a pas été recensé. C'est le petit bâti, que l'on retrouve sur de nombreuses constructions du territoire, éléments en façades, certaines caractéristiques de toitures ou encadrements des portes et fenêtres par exemple.

Un repérage exhaustif de ces éléments n'est pas envisageable du fait de leur quantité et leur localisation. Pourtant, ce patrimoine constitue une part importante du patrimoine et de l'identité du territoire. Il convient donc de pouvoir l'identifier afin de le préserver.

L'objectif de la présente OAP est de travailler à l'identification des caractéristiques remarquables du bâti qui ne peuvent pas être recensées mais qu'il convient de préserver.

Elle a pour objectif d'accompagner les porteurs de projets dans la réalisation de constructions, rénovations ou réfections afin d'assurer la bonne intégration architecturale et urbaine de ceux-ci.

Cette OAP thématique a été travaillée avec les services de l'UDAP et le CAUE, pourtant ceux-ci regrettent que ces orientations restent des intentions non contraignantes, limitant leur efficacité face à des projets non respectueux des objectifs patrimoniaux.

Pour renforcer leur portée, il serait recommandé de :

- Interdire explicitement l'isolation thermique par l'extérieur sur les façades (malgré les dérogations prévues par le code de l'urbanisme).
- Prohiber les panneaux photovoltaïques sur les toitures du bâti repéré.

Lorsqu'on écrit les règles du PLUi, **on ne peut pas réglementer les matériaux**. Les règles servent à **conserver une harmonie territoriale au niveau des constructions grâce une bonne intégration paysagère, urbaine et architecturale** de chaque projet. Ainsi, le seul levier dont nous disposons est **d'agir sur l'intégration paysagère, urbaine et architecturale du projet**.



De plus, les règles du PLUi ne peuvent pas s'opposer à des projets environnementaux qui sont « vertueux » :

*« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, [...], le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable **ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable**, [...]. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »*

Article L111-16 du Code de l'Urbanisme

Ainsi, interdire explicitement l'isolation par l'extérieur (installation d'une isolation et bardage bois par exemple) ou l'installation de panneaux photovoltaïques, constituerait une méconnaissance de l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme.

En tout état de cause, cette logique ne s'inscrit pas dans la recherche actuelle d'optimisation des constructions existantes en termes d'isolation et d'économie d'énergie. Cela reviendrait à priver les habitants de précieux leviers pour améliorer leurs constructions.

Sur les panneaux photovoltaïques en toiture :

Toutefois, dans le cadre du PLUi, il est possible de mettre en place des règles relatives à la bonne intégration de ces éléments, ce que fait le règlement pour l'installation des panneaux photovoltaïques en toiture :

« L'installation de panneaux photovoltaïques doit suivre l'inclinaison de la toiture et ne pas dépasser le faîtage ou les débords de toit. Elle doit s'insérer ou se faire au plus près de la toiture.

Pour les constructions existantes, une implantation discrète devra être recherchée. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près de l'aspect du matériau de couverture de la toiture.

L'implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

L'installation de panneaux photovoltaïques ne devra pas créer de réflexions gênantes pour le voisinage ou la voirie. » (Pièce 4_1_Reglement écrit, p. 29)

Il est proposé de durcir un peu cette rédaction comme suit :

« L'installation de panneaux photovoltaïques doit suivre l'inclinaison de la toiture et ne pas dépasser le faîtage ou les débords de toit. Elle doit s'insérer ou se faire au plus près de la toiture.

Pour les constructions existantes, une implantation discrète devra être recherchée. Leur mise en œuvre doit s'effectuer avec une intégration au plus près de l'aspect du matériau de couverture de la toiture.

L'implantation doit se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

L'installation de panneaux photovoltaïques ne doit pas créer de réflexions gênantes pour le voisinage ou la voirie. » (Pièce 4_1_Reglement écrit, p. 29)



Sur l'isolation par l'extérieur du bâti patrimonial :

Concernant plus particulièrement l'isolation par l'extérieur, les dispositions relatives aux façades s'appliquent. Le règlement prévoit notamment que pour l'aspect extérieur des constructions :

« Les restaurations, agrandissements ou surélévation du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux » (Pièce 4_1_Reglement_ecrit, p. 27)

Cette règle est suffisante pour s'assurer que dans le cas où une isolation par l'extérieur serait réalisée, elle respecte l'aspect de la construction.

Sur la mise en place d'un nuancier :

L'UDAP conseil d'établir un nuancier local pour harmoniser les couleurs.

Il convient de rappeler que les dispositions du règlement limitent l'utilisation de certaines couleurs et imposent le respect de l'harmonie locale :

« Par leur aspect, les nouvelles constructions et les modifications de constructions existantes doivent être en harmonie avec les constructions voisines existantes. Les façades de teintes vives ou criardes ainsi que les gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdites » (Pièce 4_1_Reglement_ecrit, p. 28)

Un nuancier local a été mis en place et figure au sein de l'OAP thématique patrimoine. Bien qu'il ne soit pas directement intégré au règlement, l'OAP thématique Patrimoine y est souvent mentionnée. L'objectif n'est pas de créer des doublons mais plutôt de permettre une articulation cohérente et complémentaire entre les différents documents.



3 Approbation de 3 périmètres des abords

Les PDA de Tennie et Domfront en Champagne n'ont pas l'objet de demande de modification.

Le PDA de Bernay- Neuvy fait l'objet de demandes de modification par la commune et dans le cadre de l'enquête publique (contribution @25).

Sur la demande de M. Bouvier

Il est demandé par le contributeur le retrait de plusieurs parcelles du PDA afin de ne pas contraindre la mise en place de son activité agricole et ses perspectives d'évolution.

Le contributeur, Monsieur BOUVIER, a indiqué être également propriétaire de la parcelle A230.

A titre liminaire, un Périmètre Délimité des Abords (PDA) n'a pas pour effet juridique d'interdire strictement toute construction. Il impose que le projet soit soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) et surtout à ce que l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) rende un avis conforme.

L'avis de l'ABF peut aboutir à un refus de permis ou à des prescriptions (matériaux, hauteur, etc.) notamment si le projet est susceptible de porter atteinte à la conservation et la mise en valeur du monument historique. Néanmoins, si le projet n'altère pas la conservation et la mise en valeur du monument, une autorisation d'urbanisme peut être délivrée, toujours sous l'avis conforme de l'ABF, obligatoire dans le cadre d'un PDA.

En général, un travail est réalisé en amont des demandes d'urbanisme avec l'ABF pour permettre l'autorisation de projets dans le respect de certaines conditions (matériaux, hauteur, gabarit des constructions) afin que le projet ne porte pas atteinte à la conservation et/ou mise en valeur du monument historique.

Le PDA n'est donc pas une zone d'interdiction mais plutôt une servitude de protection qui encadre les autorisations d'urbanisme.

A titre principal, la parcelle A228 se trouve aujourd'hui dans le périmètre de 500 mètres de protection de l'Eglise. De plus, les parcelles concernées (A227, A228, A229) sont situées près d'une crête, ce qui rend la zone sensible (enjeu paysager, pour la vue depuis l'Eglise comme pour la vue en arrivant dans le bourg du village, depuis la D45 ou la D21). D'un point de vue technique, en l'état, un projet est envisageable mais compte tenu des enjeux il est important qu'il soit inclus dans le périmètre et soumis à des règles particulières.

Monsieur BOUVIER dispose également de la parcelle A230, en dehors du projet de périmètre, d'une contenance de 3,4 hectares, ce qui laisse une capacité à construire conséquente.

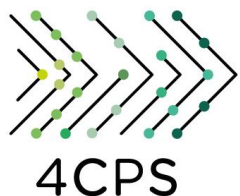
La question sera tout de même posée aux élus.

Sur la demande de la commune :

La commune de Bernay-Neuvy-en-Champagne a délibéré sur le projet de PDA en précisant qu'elle ne retenait pas le découpage proposé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ils ont soumis en annexe de la délibération le découpage souhaité. La demande concerne la parcelle A0126, que la commune souhaite retirer du périmètre.

La demande a été validée par l'ABF et sera ée intégrée au sein du PLUi.





4 Projet d'abrogation des 3 cartes communales

La 4CPS n'a pas d'éléments à rajouter sur l'abrogation des cartes communales.

L'abrogation des cartes communales consiste à supprimer tous les effets de ces documents. Leur abrogation ne remettra pas en cause les autorisations d'urbanisme délivrées sous leur emprise qui demeureront valables, comme sur l'ensemble du territoire pendant leur durée de validité.

Le PLUi de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé sera le nouveau document d'urbanisme applicable. Ses règles se substitueront à celles prévues aux cartes communales des communes de Saint-Symphorien, Pezé-le-Robert et Neuville-en-Charnie.

Il constituera un document d'urbanisme plus récent, porteur d'une réflexion d'ensemble du territoire. Il comprend des dispositions propres à gérer l'occupation du sol de manière plus fine qu'une carte communale.



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

Annexe 1

DÉROGATION À L'URBANISATION LIMITÉE après enquête publique

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



Nouveaux secteurs soumis à la DUL

Commune	Parcelles	Surface (en m²)	Consommation ENAF (en ha)	Caractéristiques du site	Numéro de page
Crissé	D477, D479	1142	0	STECAL At	p. 18 et 19
Cures	AA57, AA59, AA60, AA61, AA62, AA63	7823	0	Parcelle libre en Ua	p. 21
Cures	AA3	1929	0	Parcelle libre en Ub	p. 21
Domfront-en-Champagne	D557	1075	0	Parcelle libre en Ub	p. 25
Domfront-en-Champagne	D1474	738	0	Parcelle libre en Ub	p. 25
Bernay-Neuvy-en-Champagne	A1265	660	0,014	STECAL At	p. 36 et 37
Rouez	AA775	1391	0,06	STECAL At	p. 45 et 47
Ruillé-en-Champagne	A209, A208	3030	0	Parcelle libre en Ua	p. 48
Saint-Symphorien	AB181	2820	0	Parcelle libre en Ub	p. 52 et 53
Sillé-le-Guillaume	AC11	514	0	Parcelle libre en Ub	p. 56

A la suite de l'enquête publique, la 4CPS souhaite intégrer les onze demandes ci-dessus qui résultent de l'enquête publique. Ces demandes sont compatibles avec le cadre réglementaire et législatif et s'inscrivent bien dans l'économie générale du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Elles nécessitent une dérogation à l'urbanisation limitée.

Ces secteurs entraîneraient une consommation ENAF supplémentaire de 0,074 ha. Celle-ci est contrebalancée par la diminution de certains projets, revus à la suite des avis reçus après l'arrêt du projet de PLUi (diminution de l'espace consommé pour le projet d'OAP à St Remy, diminution de la surface de certains STECAL après échanges avec les porteurs de projets pour faire droit aux remarques de la CDPENAF et du Préfet).

Dans la suite du dossier, on retrouve tous les secteurs ayant fait l'objet de la dérogation à l'urbanisation limitée initiale (arrêté préfectoral du 18/12/2025), autorisés (en vert) et autorisés sous conditions (en violet – modifiés pour prendre en compte les conditions). On trouve également la présentation des nouveaux secteurs (en bleu), afin de permettre une vue d'ensemble du dossier. Le dossier, complet, permet d'apprécier le caractère limité des modifications demandées (onze secteurs supplémentaires, de taille restreinte, en plus des 73 initiaux).

Descriptif du projet

La procédure

Dans les communes n'étant pas couvertes par les dispositions d'un SCoT applicable, l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles, agricoles et forestières et des zones à urbaniser définies après le 1er juillet 2002 est interdite :

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1°) les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2°) les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ; [...] »

Article L. 142.4 du code de l'Urbanisme

Par conséquent, les zones NB, NC, ND et les zones NA définies après le 1 juillet 2002 au sein des Plans d'Occupations des Sols (POS) ainsi que les zones A, N et les secteurs 2AU définis après le 1er juillet 2002 au sein des Plans Locaux d'Urbanisme ne peuvent être transformés en zones U ou 1AU. Pour les mêmes raisons, les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent devenir constructibles.

Le code de l'Urbanisme prévoit la possibilité de déroger à cette règle (article L142-5 du code de l'Urbanisme). La demande de dérogation est à soumettre à l'accord du préfet après avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de l'établissement public du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) auquel appartient la communauté de communes.

L'objet du présent dossier, conformément à l'article L142-5 du CU, est de démontrer que « l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. ».

Le contexte de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le territoire de la communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé est situé au Nord-Ouest de la Sarthe et est composé de 24 communes. Il compte 17966 habitants au 1^{er} janvier 2021 (chiffres INSEE publiés en 2024).

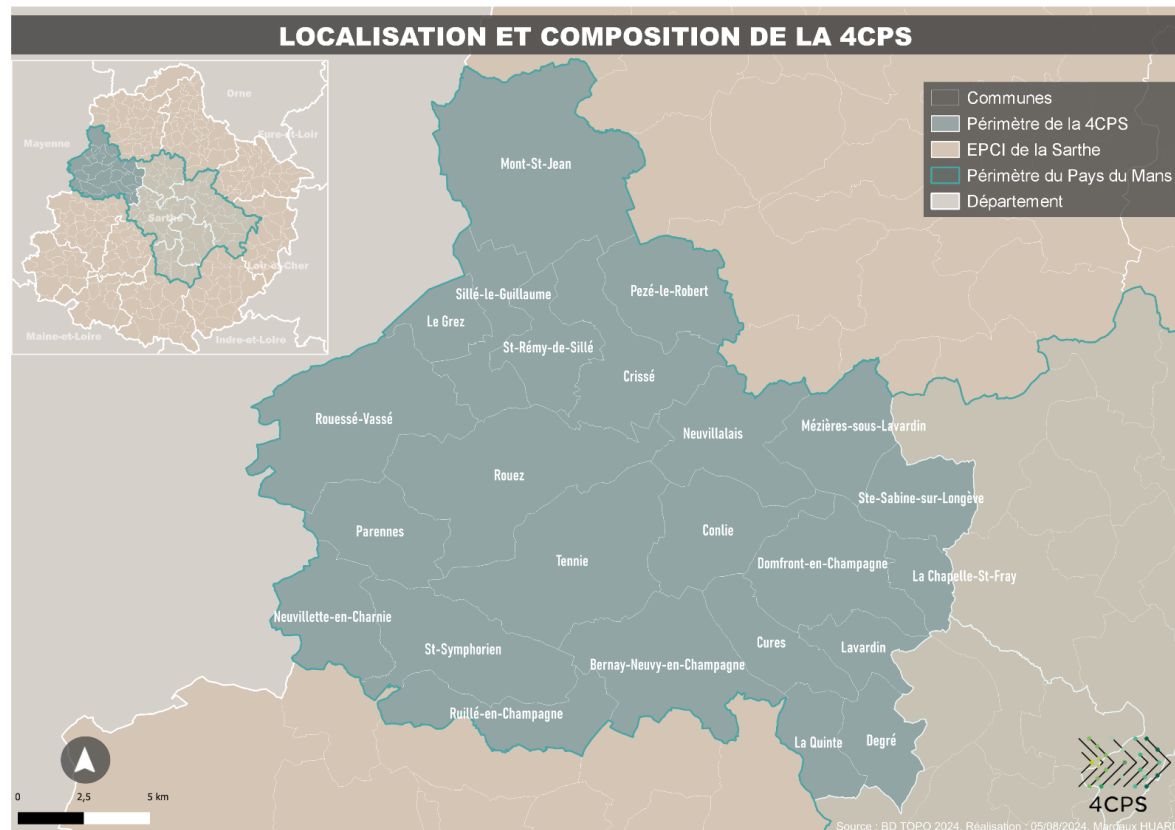
La 4CPS a relancé l'élaboration de son PLUi par une délibération du 28 février 2022. En effet, un PLUi était en cours d'élaboration depuis le 16 novembre 2015. Toutefois, la modification du périmètre de l'EPCI en 2017, l'évolution des dispositions législatives et réglementaires ainsi que l'adhésion de la 4CPS au Pays du Mans ont motivé une relance complète de la procédure.

Dans le cadre de cette relance de la procédure, un travail conséquent a été fait avec les élus sur l'appropriation des enjeux relatifs à la préservation des espaces naturels et agricoles et à la diminution de la consommation de ces espaces. Ce travail a conduit à une prise de conscience des élus sur ces sujets. Cependant, au regard des documents d'urbanisme applicables sur le territoire, très ambitieux et donc, pour certains, très consommateurs d'espaces, il a été difficile de parvenir à l'arrêt d'un projet de PLUi économe en consommation d'espaces.

L'élaboration du PLUi s'est faite concomitamment à la révision du SCOT-AEC du Pays du Mans, engagée notamment pour permettre l'intégration du territoire de la 4CPS. Cela a permis d'assurer que les méthodes développées dans le cadre de l'élaboration du PLUi soient travaillées tout au long de l'élaboration du PLUi avec les services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires de la Sarthe) ainsi qu'avec les services du Pays du Mans.

Descriptif du projet

Le territoire



Ces communes sont les pôles principaux d'attractivité du territoire. Le maintien voire l'augmentation de leur population, leur permettant de rester attractive, est un enjeu pour l'ensemble du territoire.

On constate que l'attractivité de ces communes bénéficie aux communes mitoyennes, et notamment à :

- Rouessé-Vassé, Rouez et Saint-Rémy-de-Sillé, autour de Sillé-le-Guillaume, qui comptent toutes autour de 800 habitants au 1^{er} janvier 2021 ;
- Bernay-Neuvy, Domfront-en-Champagne et Tennie, autour de Conlie, qui compte entre 794 et 1055 habitants au 1^{er} janvier 2021.

Par ailleurs, la population est également importante dans les communes péri-urbaines de Le Mans Métropole, où le nombre d'habitant est en moyenne de 700 habitants au 1^{er} janvier 2021 (La Quinte, Degré, Lavardin, Sainte-Sabine, La Chapelle-Saint-Fray, Domfront-en-Champagne).

La commune de Mont-Saint-Jean, isolée, recense tout de même 635 habitants au 1^{er} janvier 2021. Les autres communes, très rurales comptent peu d'habitants. La commune la moins peuplée du territoire, Ruillé, compte 291 habitants au 1^{er} janvier 2021. Un peu plus d'un quart des communes de la 4CPS (7) compte moins de 500 habitants à la même date.

Démographie

La 4CPS couvre un territoire de 431 km² et regroupe 24 communes pour une population, au 1^{er} janvier 2021, de 17 966 habitants.

Deux communes sur le territoire sont particulièrement peuplées à l'échelle de la 4CPS : Sillé-le-Guillaume, à l'Ouest du territoire avec 2195 habitants au 1^{er} janvier 2021 et Conlie à l'Est, avec 1835 habitants au 1^{er} janvier 2021.

Logements

Le nombre de logements sur le territoire de la 4CPS est de 9 233 pour 17 966 habitants (*chiffres INSEE 2021 publiés en 2024*).

Emploi

La 4CPS compte 4 212 emplois sur son territoire en 2021, pour 8 322 actifs (*chiffres INSEE 2021 publiés en 2024*).

Descriptif du projet

Un projet de PLUi en quête de préservation et de sobriété foncière

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, la communauté de communes a défini son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) lui permettant de répondre à ses besoins articulés autour des objectifs suivants :

- **Axe 1** : Assurer un développement mesuré et équilibré du territoire
- **Axe 2** : Préserver et valoriser la ruralité du territoire sans bloquer le développement de l'habitat
- **Axe 3** : Prendre en compte les enjeux liés au développement durable et favoriser la politique des déplacements

Ce projet s'inscrit en rupture de la plupart des documents d'urbanisme encore applicables sur le territoire, qui prévoient des zones à urbanisées très étendues, indépendamment des enjeux de préservation des espaces agricoles et forestiers.

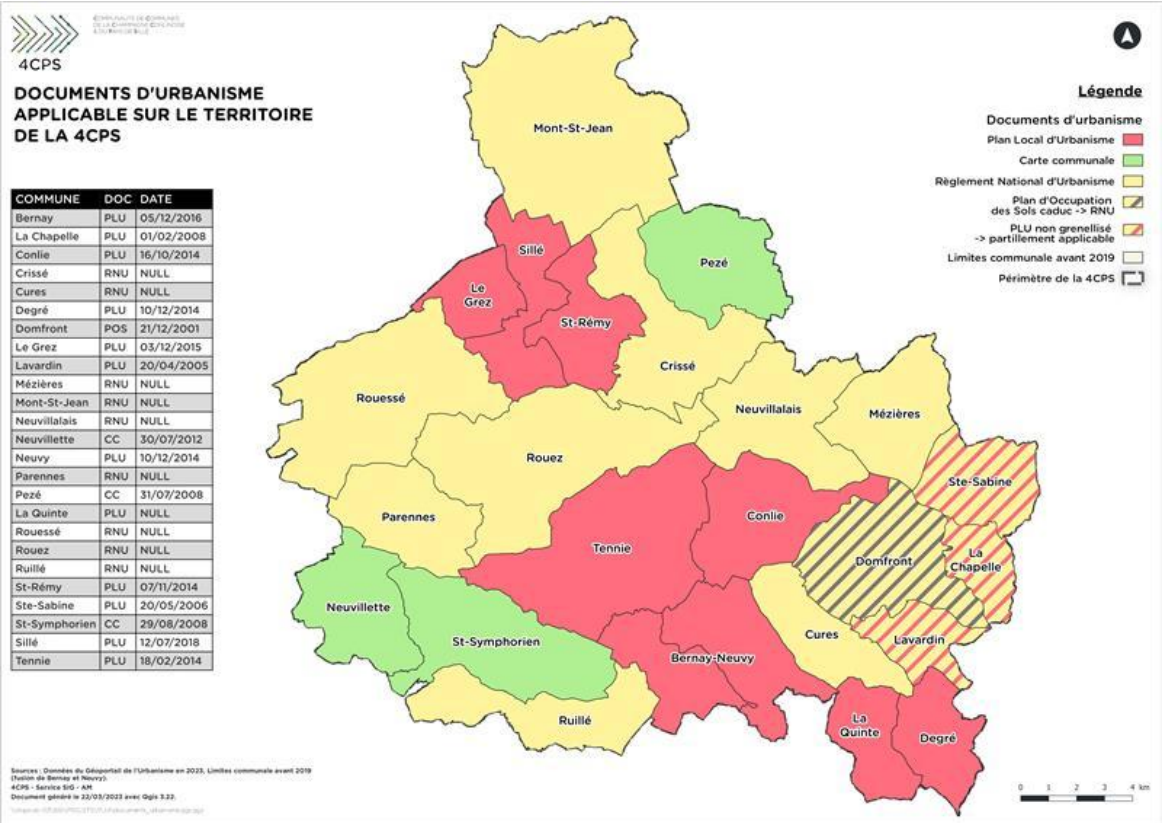
L'analyse de la répartition des zones au sein des PLU en vigueur comparée à l'analyse de la répartition des zones au sein du projet de PLUi arrêté permet de s'en rendre compte.

Le nombre d'hectares en zone à urbaniser est aussi très élevé dans les PLU actuels, qui ne couvrent que 36% de la surface de l'ensemble du territoire de la 4CPS. Le nombre d'hectares dédiés aux zones à urbaniser dans le projet de PLUi arrêté y est bien inférieur.

Répartition des surfaces par zones au sein des PLU existants et au sein du futur PLUi

au sein des PLU	Zones urbaines	Zones à urbaniser (1AU)	Zones à urbaniser (2AU)	Zones naturelles	Zones agricoles	TOTAL
en ha	595,1	132,1	72,6	4281,9	10208,3	15250
en %	3,9 %	0,9 %	0,5 %	28,0 %	66,8 %	100 %

au sein du PLUi	Zones urbaines	Zones à urbaniser (1AU)	Zones à urbaniser (2AU)	Zones naturelles	Zones agricoles	TOTAL
en ha	715,11	37,52	5,96	10409	30649,3	41816,9
en %	1,7 %	0,09 %	0,01 %	24,9 %	73,3 %	100 %



Ce résultat est le fruit d'efforts considérables de l'ensemble du territoire pour s'inscrire dans les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles.

Il a été rendu possible par le développement de méthodes de travail élaborées en collaboration avec les élus du territoire et les services, notamment de l'État et du Pays du Mans.

Pour autant, certaines communes restent dans le rejet des efforts que nécessite l'atteinte de ces objectifs. Ces objectifs leurs semblent en décalage avec la réalité d'un territoire rural, qui attire notamment parce qu'il offre de l'espace à ses habitants, qui viennent chercher un cadre de vie spacieux, calme et aéré.

Descriptif du projet

Un projet de PLUi en quête d'objectifs réalistes

Le projet communautaire s'appuie sur une évolution démographique de 0,9 % d'ici 2040, en compatibilité avec les objectifs du SCoT-AEC élaboré par le Pays du Mans.

Cette évolution démographique, la prise en compte du desserrement des ménages et les besoins de renouvellement du parc existant, représentent un besoin maximal d'environ **730 logements**.

Ce besoin réel estimé peut être atteint à partir de deux opérations complémentaires. La première repose sur la résorption de la vacance. La deuxième opération concerne la création de nouveaux logements, évaluée à **580 logements**.

La production de ces nouveaux logements repose sur trois leviers : en premier lieu la construction de logement en densification au sein des enveloppes urbaines, en deuxième lieu la création de logement par changements de destination, et en dernier lieu, la production de logements en extension urbaine.

Le PLUi est contraint de prévoir la construction d'une partie des logements (environ 180) en zone à urbaniser (AU et 2AU).

Les secteurs soumis à dérogation

La suite du document présente les zones soumises à la dérogation prévue par l'article L 142-5 du code de l'Urbanisme. L'analyse de chacune de ces zones soumises à dérogation démontre que l'urbanisation envisagée :

- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace ;
- Ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ;
- Ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Descriptif du projet

La méthodologie : les exigences du code de l'Urbanisme

Les communes de la 4CPS sont couvertes par des PLUs, des Cartes Communales (CC) ou soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Selon chaque cas, les secteurs à soumettre à la dérogation varient, en application des dispositions du code de l'Urbanisme (L. 142-5). Ils sont présentés ci-dessous :

Cas d'un PLU :

Les secteurs doivent être soumis au dossier de dérogation lorsqu'il s'agit :

- D'ouvrir à l'urbanisation des zones naturelles, agricoles ou forestières (création ou extension de zones U ou 1AU ou création de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)) ;
- D'ouvrir à l'urbanisation des zones à urbanisation différée 2AU créées après le 1er juillet 2002, soumise à une modification ou une révision (dans le cas d'une ouverture après plus de 9 ans après la création de ladite zone).

Cas d'une carte communale (CC) :

Les secteurs doivent être soumis au dossier de dérogation lorsqu'il s'agit :

- D'ouvrir à l'urbanisation les secteurs non constructibles.

Pour les communes en PLU et en carte communale, on part d'une base de travail existante avec un zonage délimité. L'exercice est donc assez facile.

Toutefois, l'utilisation de cette base existante peut poser question : la délimitation de la zone urbaine dans des PLU anciens se faisait de façon beaucoup plus souple qu'aujourd'hui. La continuité de l'urbanisation était appréciée de façon souple et globale. La délimitation de la zone urbaine se faisait quasi-systématiquement à la parcelle, indépendamment de la taille de la parcelle et de sa localisation (en limite de zone urbaine ou non).

Cas d'une commune soumise au RNU :

Les secteurs doivent être soumis au dossier de dérogation lorsqu'il s'agit :

- De secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU) pour les projets mentionnés au 3° et 4° de l'article L. 111-4 du code de l'Urbanisme.

Les communes dépendant du Règlement National d'Urbanisme (RNU) suite à la caducité de leur Plan d'Occupation des Sols (POS) sont soumises à ces dispositions, en faisant abstraction de l'ancien zonage du POS.

Pour les communes en RNU il n'existe pas de pré-délimitation des zones naturelles, agricoles et forestières et des zones urbaines : le travail est beaucoup plus complexe. Il n'existe pas de base de travail accessible délimitant les zones urbaines. Les parties actuellement urbanisées (PAU) se bornent à tracer le contour du bâti indépendamment de l'unité foncière et même de la parcelle.

Descriptif du projet

La méthodologie – détermination des éléments faisant l'objet de la dérogation

Afin de répondre aux exigences du code de l'Urbanisme, la 4CPS a travaillé :

- **À partir des zones urbaines délimitées dans le cadre du PLUi ;**
- **À partir des zones à urbaniser ;**
- **A partir des STECAL.**

1. Pour les zones urbaines :

Les zones urbaines du PLUi ont été définies suivant une méthodologie développée dans le cadre du diagnostic relatif à la comptabilisation de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier (NAF) et au potentiel de densification.

Ces zones urbaines ne repartent pas des documents d'urbanisme existants pour les communes en PLU et cartes communales ou de la PAU (partie actuellement urbanisée) pour les communes en RNU. En effet, il existe une différence conséquente entre ce que prévoient les anciens documents d'urbanisme ou la PAU et la réalité du terrain telle qu'elle est envisagée à travers la consommation d'espace NAF.

L'élaboration de cette méthodologie a permis un traitement équitable des communes indépendamment de leur situation de départ (document d'urbanisme ou RNU) et commun à tout le territoire. Elle a été élaborée en concertation avec le Pays du Mans et l'Etat.

Toutefois, elle induit une ouverture à l'urbanisation limitée au sens des articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'Urbanisme (fonds de jardin considérés comme artificialisés par l'OCSGE, secteurs urbanisés avant le 1^{er} janvier 2021 en dehors des zones urbaines des PLU pour des travaux parfois non soumis à autorisation).

La méthode de délimitation des zones urbaines est présentée à partir de la page 10.

Dans le cadre de la réalisation de ce dossier, nous soumettons à dérogation les secteurs en zone urbaine au sein du PLUi qui ne sont actuellement pas en zone urbaine ou constructible au sein des PLU et cartes communales en vigueur :

Pour les PLU :

Certains de ces secteurs étaient classés en zone 1AU au sein des PLU et ont depuis fait l'objet de constructions (lotissements, maisons individuelles, etc.) Ces zones désormais classées en zone urbaine au sein du présent PLUi, ne sont pas soumises à la dérogation.



Ici, des secteurs 1AU au sein des PLU (en points orange) ayant fait l'objet d'un projet d'aménagement avant l'élaboration du PLUi. Ils sont classés en zone urbaine au sein du PLUi et ne sont pas soumis à dérogation.

En revanche, les secteurs classés en 1AU ou 2AU au sein des PLU en vigueur, qui ne sont pas construits actuellement mais qui ont été intégrés à la zone urbaine au sein du PLUi, selon la méthodologie présentée aux pages suivantes, sont soumis à dérogation.



Ici, des secteurs 1AU au sein des PLU (en points orange) non urbanisés mais consommés. Ils sont classés en zone urbaine au sein du PLUi selon la méthodologie de définition des enveloppes urbaines et sont soumis à dérogation.

Enfin, les zones naturelles ou agricoles au sein des PLU qui sont désormais classées en zone urbaine (fonds de jardin notamment) au sein du PLUi, sont toutes soumises au dossier de dérogation à l'urbanisation limitée.

Descriptif du projet

Pour les cartes communales :

Les zones inconstructibles classées au sein des cartes communales en vigueur qui sont désormais classées en zone urbaine au sein du PLUi, selon la méthodologie définie, sont soumises au dossier de dérogation.



Ici, la bordure rouge représente la zone constructible (ZC) définie au sein de la carte communale. La zone orange, qui représente la zone urbaine du PLUi est en dehors de la ZC et est donc soumise au présent dossier de dérogation (même si le fond de jardin est déjà construit).

Les zones urbaines définies au sein du PLUi faisant partie précédemment de la zone constructible ne sont pas soumises au dossier de dérogation.

Pour les communes en RNU :

En application du code de l'Urbanisme, tout secteur en dehors de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) de la commune est soumis à dérogation et doit donc être présenté dans le cadre de ce dossier.

Ainsi qu'il a été précisé ci-avant, nous ne disposons pas d'une base donnée délimitant la PAU. En effet, dans les communes en RNU, l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme est réalisée par les services instructeurs (DDT pour la majorité et Pays du Mans) qui regardent, au cas par cas, en fonction des demandes, les limites de la PAU.

Si la notion de PAU est différente des zones urbaines définies dans le PLUi grâce à la méthode de l'enveloppe urbaine, elle présente des similitudes.

Pour identifier les secteurs soumis à la présente dérogation, le travail a été réalisé à partir des zones urbaines du PLUi, en identifiant ce qui excédait, dans ces zones, la PAU. Pour cet exercice, les éléments ont été travaillés en amont avec les services de la DDT.

Les critères cumulatifs suivant ont été utilisés pour identifier ces secteurs :

- Être situés en périphéries des enveloppes urbaines existantes, pouvant concourir à un agrandissement de celles-ci ;
- Présenter une forme simple, facilitant l'accueil de nouvelles constructions ;
- Correspondre à des parcelles non bâties, d'une superficie supérieure à 300 m².

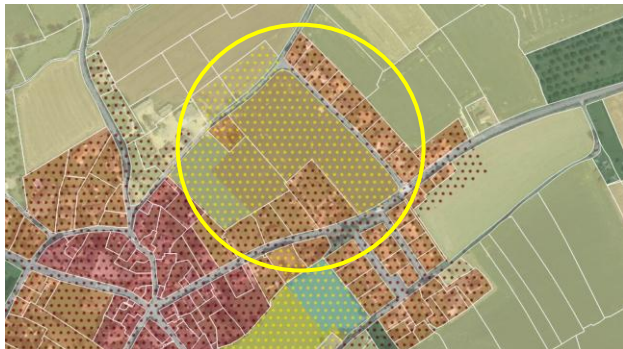


Ici, les secteurs entourés en jaune présentent les critères cumulatifs présentés précédemment. Ils sont donc soumis au dossier de dérogation.

Les secteurs présentés dans cette partie 1 sont identifiés en tant que « selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine » dans les cartes du présent dossier qui présentent l'ensemble des éléments dérogatoires par commune.

Descriptif du projet

2. Pour les zones à urbaniser :



Tous les secteurs 1AU du PLUi sont soumis au présent dossier. Ils font tous l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ils sont accompagnés d'une fiche présentant le projet et le justifiant au regard de l'article L. 142-5 du code de l'Urbanisme.

Les secteurs 2AU ne sont pas soumis au dossier de dérogation à l'urbanisation limitée dès lors qu'ils nécessiteront une modification du PLUi pour être ouvert à l'urbanisation.

Ils sont identifiés par le nom du projet et renvoie à la fiche OAP associée.

3. Pour les STECAL :

L'ensemble des STECAL pour les communes en RNU sont soumis à la présente dérogation. Dans le cadre de ce dossier, chaque STECAL est accompagné d'une fiche présentant le projet et le justifiant au regard de l'article L. 142-5 du code de l'Urbanisme.



Pour les communes en PLU ou carte communale, les STECAL situés en zone non urbaine / non constructible au sein des documents en vigueur à ce jour sont soumis à la dérogation. Les STECAL situés en zone urbaine / constructible n'y sont pas soumis.

Ils sont identifiés par le nom du projet et renvoie à la fiche STECAL associée.

La suite du présent document comprend :

- **La méthodologie de délimitation des enveloppes urbaines, qui permet de justifier l'approche d'identification des secteurs en zone urbaine du PLUi soumis à dérogation.**

Elle apporte également des éléments justifiant pourquoi ces secteurs doivent figurer en zone urbaine et ne peuvent rester en zone naturelle ou agricole.

- **Les cartes par communes identifiant chaque secteur soumis à la dérogation.** Elles sont accompagnées, en légende, de tableaux identifiant pour chaque secteur, le numéro de la parcelle ou des parcelles, la surface et les caractéristiques.
- **Les fiches pour chaque secteur faisant l'objet d'une OAP ou d'un STECAL au PLUi.** Elles détaillent les caractéristiques du projet et le justifie au regard de l'article L. 142-5 du code de l'Urbanisme.

Délimitation de l'enveloppe urbaine : la méthodologie

L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'ensemble continu des espaces bâtis principaux dans les communes, c'est-à-dire, ce qui correspond aux centres-bourgs, et ce, jusqu'aux limites urbanisées soit, jusqu'à ce que le front bâti soit interrompu par une rupture de l'urbanisation.

Dans la mesure où le périmètre à étudier est important, dès lors qu'il s'agit d'un PLUi de 24 communes, cette limite de l'enveloppe urbaine est obtenue dans un premier temps, pour chaque commune, de façon automatisée sous un système d'information géographique (SIG). **La définition de l'enveloppe urbaine doit s'effectuer précisément afin d'estimer un potentiel foncier réaliste.**

Étape 1 : identification du centre-bourg

Pour cela, la première étape d'identification de l'enveloppe urbaine est l'identification du bourg historique sur la base cadastrale. Pour cela, il convient d'utiliser le bâti de la base de données BD TOPO produite par l'IGN ou Data Gouv.

Il est également important d'intégrer les parcelles issues du cadastre, nécessaires au découpage des enveloppes.

Cette réflexion à la parcelle se base sur la logique de l'Etat qui utilise l'échelle parcellaire pour le calcul de la consommation d'espaces. Le guide du CEREMA expose une méthodologie permettant de mesurer la consommation effective d'ENAF. Pour cela, il précise utiliser les fichiers fonciers.

« Pour effectuer le bilan et mesurer la consommation effective d'ENAF, il convient de privilégier parmi les différentes bases et sources de données disponibles, l'emploi des fichiers fonciers complétés le cas échéant, lorsqu'elles sont disponibles, des données locales. »

Fascicule 1 : définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols, p.12

« Les Fichiers fonciers sont une base nationale décrivant le bâti et le non bâti. Cet outil liste les parcelles, les locaux ainsi que les propriétaires associés. Il s'agit d'une base d'origine fiscale, présente à une échelle fine et sur l'intégralité du territoire. »

CEREMA / Portail de l'artificialisation des sols

L'utilisation des fichiers fonciers paraît adaptée pour obtenir des résultats travaillés sur une base commune à l'échelle nationale. Toutefois, dans la mesure où cet outil n'est pas conçu pour un travail urbanistique, cette méthode présente certains désavantages, évoqués ci-après dans le cadre de la méthodologie.

Étape 2 : première définition de l'enveloppe urbaine

Autour de chaque bâti, une zone tampon de 25 mètres a été appliquée. Cela permet de visualiser les continuités des parties actuellement urbanisées et d'exclure les coupures d'urbanisation.

S'il y a une coupure entre les tampons jaunes, la partie concernée doit être exclue du futur découpage de l'enveloppe urbaine.

Ce travail permet d'obtenir une première enveloppe, dont les limites sont grossièrement définies et ne prennent pas en compte les limites parcellaires.



Étape 1



Étape 2

Étape 3 : les unités foncières

Une fois les tampons appliqués et les ruptures à l'urbanisation prises en compte, il convient de retravailler les contours de l'enveloppe urbaine obtenue afin d'y intégrer les unités foncières bâties complètes.

Dans cet objectif, il faut retravailler le pourtour de l'enveloppe urbaine en prenant en compte les limites des parcelles bâties, et plus largement, des unités foncières bâties.

Délimitation de l'enveloppe urbaine : la méthodologie

En effet, dans la mesure où l'Etat considère que, lorsqu'on réalise une construction sur une unité foncière, toute l'unité foncière est considérée comme de l'espace urbanisé, il apparaît logique de prendre en compte les limites des unités foncières pour définir l'enveloppe urbaine.

Parfois, les unités foncières de certains bâtis sont composées de plusieurs parcelles distinctes (souvent une pour le bâti et une pour le jardin). Dans ce cas, quand il est clairement visible (sur Google Satellite par exemple) que la parcelle « végétalisée » est le jardin du bâti, il est primordial de l'intégrer à l'enveloppe urbaine. Ce sont des potentiels fonciers importants pour la création de nouveaux logements grâce à la méthode du BIMBY notamment. Cette étape nécessite une grande minutie et est très importante pour définir le plus précisément possible les enveloppes urbaines.

Plusieurs limites ont cependant été relevées, et les enveloppes ont été retravaillées afin d'effacer les erreurs procédant de l'utilisation des fichiers fonciers.

Les limites de la méthodologie proposée

1. Le non cadastré

Les fichiers fonciers ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de données sur le domaine cadastré. Cela concerne les voies publiques, les eaux, les lacs publics, etc. Ces surfaces cadastrées représentent 4 % du territoire de la France métropolitaine. Ainsi, la consommation d'espace sur des surfaces non cadastrées, bien qu'elle soit minime, n'est pas observée.

2. Les aménagements publics

Les bâtiments appartenant à un organisme public ne sont pas soumis à taxe foncière, ils ne sont pas répertoriés par les Fichiers Fonciers. Les chiffres ne prennent donc pas en compte la consommation d'espace due aux propriétés publiques. C'est le cas notamment des bâtiments publics et des parcs de loisirs.

3. Les bâtiments agricoles

Les bâtiments agricoles ne sont pas soumis à taxe foncière. Ils ne sont donc pas présents dans les Fichiers Fonciers.

Néanmoins, les bâtiments agricoles apparaissent dans la couche relative aux bâtis et sont souvent classés en agricole ou « indifférencié ». Les « fermes » situées au bord des centres-bourgs sont donc souvent incluses dans les enveloppes urbaines des communes. Considérées comme des « espaces non-consommés » il convient de les exclure des limites de l'enveloppe urbaine.

4. Les terrains agricoles

Les fichiers fonciers prennent en compte les parcelles cadastrales. L'enveloppe urbaine est définie à l'échelle de celles-ci. Cela pose question car certaines parties de ces parcelles sont enregistrées à la Politique Agricole Commune (PAC). Ces espaces sont donc des zones agricoles qu'il convient de protéger dans l'objectif du ZAN. Un traitement à la parcelle n'est donc pas pertinent.

5. Les erreurs procédant des fichiers fonciers

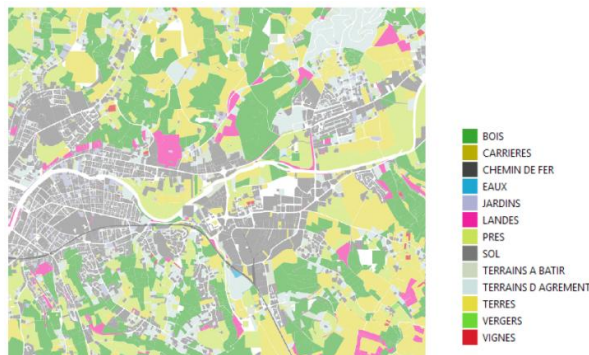
Les fichiers fonciers sont établis en fonction des déclaratifs réalisés aux impôts. Cela présente quelques biais puisque des erreurs peuvent être commises. Par exemple, des jardins peuvent être enregistrés par les particuliers en terrain d'agrément ou l'inverse. De plus, les parcelles sont découpées en une ou plusieurs subdivisions fiscales. Cela permet de catégoriser différentes parties de la parcelle. Par exemple sur une même parcelle, une partie peut être enregistrée dans la partie « vergers » et l'autre dans la partie « terres ».

Signification	
01	Terres
02	Près
03	Vergers
04	Vignes
05	Bois
06	Landes
07	Carrières
08	Eaux
09	Jardins
10	Terrains à bâtir
11	Terrains d'agréments
12	Chemin de fer
13	Sol

« Chaque parcelle est subdivisée en une ou plusieurs « subdivision fiscale », autrement appelée « suf ». Chacune de ces sufs est classée en une des 13 catégories ci-dessous. Cette donnée est ensuite agrégée à la parcelle. Ainsi, une parcelle possédant une suf de 1000 m² de terres et une de 2000 m² de vergers se verra assigner les surfaces correspondantes. »

Mesure de la consommation d'espaces à l'aide des Fichiers Fonciers, CEREMA, 2022

Délimitation de l'enveloppe urbaine : la méthodologie



Néanmoins, cette catégorisation n'est pas intégrée dans la base de données des fichiers fonciers. Le CEREMA traite la donnée selon la catégorie majoritaire. Cela signifie que si 60 % de la parcelle est enregistrée en « bois » et 40 % est enregistrée en « sol », alors l'occupation des sols représentée sera la partie « bois ».

« On obtient ainsi, à l'échelle parcellaire, une cartographie de l'occupation des sols, selon la suf dominante. »

Mesure de la consommation d'espaces à l'aide des Fichiers Fonciers, CEREMA, 2022, p.11

De plus, si la partie « terrains à bâtir » de la parcelle fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme mais que la parcelle est majoritairement composée de prés, alors c'est l'entièreté de la parcelle qui sera comptabilisée en consommation d'espace NAF.

Étape 4 : Affiner les limites de l'enveloppe urbaine

1. Le non cadastré

Les parcelles non cadastrées telles que les voiries n'ont pas été zonées au sein du règlement graphique du PLUi.

2. Les aménagements publics

Pour avoir une délimitation de l'enveloppe urbaine la plus précise possible, on vient y inclure les espaces de loisirs (parcs, terrain de foot, city-stade, etc.) qui ne sont pas pris en compte par les fichiers fonciers mais qui constituent des espaces urbanisés. Cela s'applique uniquement aux espaces situés en pourtour de l'enveloppe urbaine.

3. Les bâtiments agricoles

Des questionnements quant à l'intégration des fermes au sein de l'enveloppe urbaine peuvent se poser. L'intégration ou non d'une « ferme » dans l'enveloppe urbaine nécessite une réflexion au cas par cas.

Pour les « fermes » situées en bordure d'enveloppe urbaine : on s'attache à vérifier la destination du bâti : s'il s'agit d'une exploitation agricole, elle n'a pas vocation à être intégrée à l'enveloppe. Si la destination du bâtiment a changé et qu'il s'agit maintenant d'une habitation, elle a vocation à intégrer l'enveloppe.

En cas de doutes sur l'usage du bâti, la couche « bâti » de la BD TOPO et parfois une bonne connaissance du terrain, permettent de catégoriser les bâtiments en fonction de leur usage. Certains sont classés en résidentiel, agricole, etc. Si l'usage des bâtiments est uniquement agricole, la ou les parcelles peuvent être retirée(s).

Pour les « fermes » situées dans l'enveloppe urbaine : elles restent dans l'enveloppe.

4. Les terrains agricoles

Quand cela est possible, on retire du pourtour de l'enveloppe urbaine les espaces que l'on aurait pu y inclure mais qui sont en fait enregistrés à la Politique Agricole Commune (PAC). Ils correspondent à des surfaces agricoles qui par définition, n'ont pas vocation à être inclus dans l'enveloppe urbaine puisqu'ils constituent des espaces agricoles. Pour cela, il faut se servir de la couche Registre Parcellaire Graphique (RGP) diffusée par datagouv.fr.

La réalisation de cette couche se base sur les déclarations des exploitants souhaitant prétendre à une aide de la Politique Agricole Commune. Ils fournissent des données sur l'usage agricole des sols ainsi que sur les structures foncières. Ainsi, seules les parcelles des agriculteurs déclarées font l'objet d'un référencement et d'une représentation graphique dans cette base de données.

Pour cet exercice, on ne suit plus le découpage parcellaire précédemment réalisé avec le cadastre mais bien le contour des espaces enregistrés par la PAC. En effet, si la logique initiale est parcellaire, il apparaît opportun d'exclure les espaces situés sur le pourtour de l'enveloppe enregistrés à la PAC. Il n'apparaît pas pertinent d'y prévoir une urbanisation ou une densification dès lors qu'ils forment la limite de l'enveloppe et sont agricoles.

Délimitation de l'enveloppe urbaine : la méthodologie

En tout état de cause, si la logique parcellaire de l'Etat les considère comme des espaces urbanisés car ils sont situés sur des unités foncières partiellement bâties, en réalité, ils sont des espaces agricoles, à préserver dans le cadre de la logique ZAN. Cette méthode présente un biais : certains agriculteurs ne prétendent pas à la PAC et certaines parcelles agricoles ne figurent donc pas à la PAC. Toutefois, ces cas sont, a priori, assez limités.

Afin d'y remédier, lorsqu'en photo-interprétation une partie importante du terrain paraît agricole (élevage avec moutons, cultures), on la retire également. En cas de doute, on vérifie les fichiers fonciers et on retire la partie de terrain dans le cas où elle fait l'objet d'une sous-division cadastrale « prés » ou « prairies ».

Ci-dessous, les zones orange représentent les parcelles enregistrées à la PAC. En rouge, c'est la limite de l'enveloppe urbaine de la commune.



À gauche, la parcelle entourée en jaune est située au cœur de l'enveloppe urbaine, dans ce cas il n'est pas possible de l'exclure de l'enveloppe. Néanmoins, dans le cadre des travaux menés lors de la révision du SCoT-AEC, il a été convenu que :

- Si un projet est prévu dans l'enveloppe urbaine, sur un terrain agricole ou naturel de plus de 0,5 hectares, alors il sera comptabilisé en consommation d'espace ;
- Si le terrain présente une taille inférieure, alors on ne comptabilise pas de consommation d'espace. Il peut donc être intégré à l'enveloppe urbaine.

Sur l'image de droite, les parcelles blanches représentent le cadastre. Si on suit l'étape 3, l'entièreté de la parcelle devrait être intégrée à l'enveloppe. Or comme une partie de la parcelle est enregistrée à la PAC, la parcelle est découpée pour exclure de l'enveloppe urbaine l'espace enregistré à la PAC.

5. Les erreurs procédant des fichiers fonciers

Les erreurs procédant des fichiers fonciers ont été corrigés notamment grâce différentes vues aériennes et grâce aux connaissances des élus du territoire.

6. L'intégration des enjeux naturels relevés par les services de l'Etat

Le dossier de dérogation a été élaboré en amont dans un cadre de concertation étroite avec les services de l'Etat. Ce travail préparatoire a permis d'analyser de manière fine le zonage existant. Des demandes de modifications notables ont été faites par les services de l'Etat, tendant notamment à réduire l'enveloppe urbaine sans considération pour les limites parcellaires lorsque des enjeux de préservation de l'espace naturel identifiés par l'Etat était en jeu.

Ces ajustements ne relèvent pas de la méthodologie initialement définie dans le cadre du PLUi. Ils conduisent à procéder à des ajustements de façon un peu similaire aux redécoupages intervenus pour les terrains inscrits à la PAC (enjeux agricoles).

Ils concernent prioritairement :

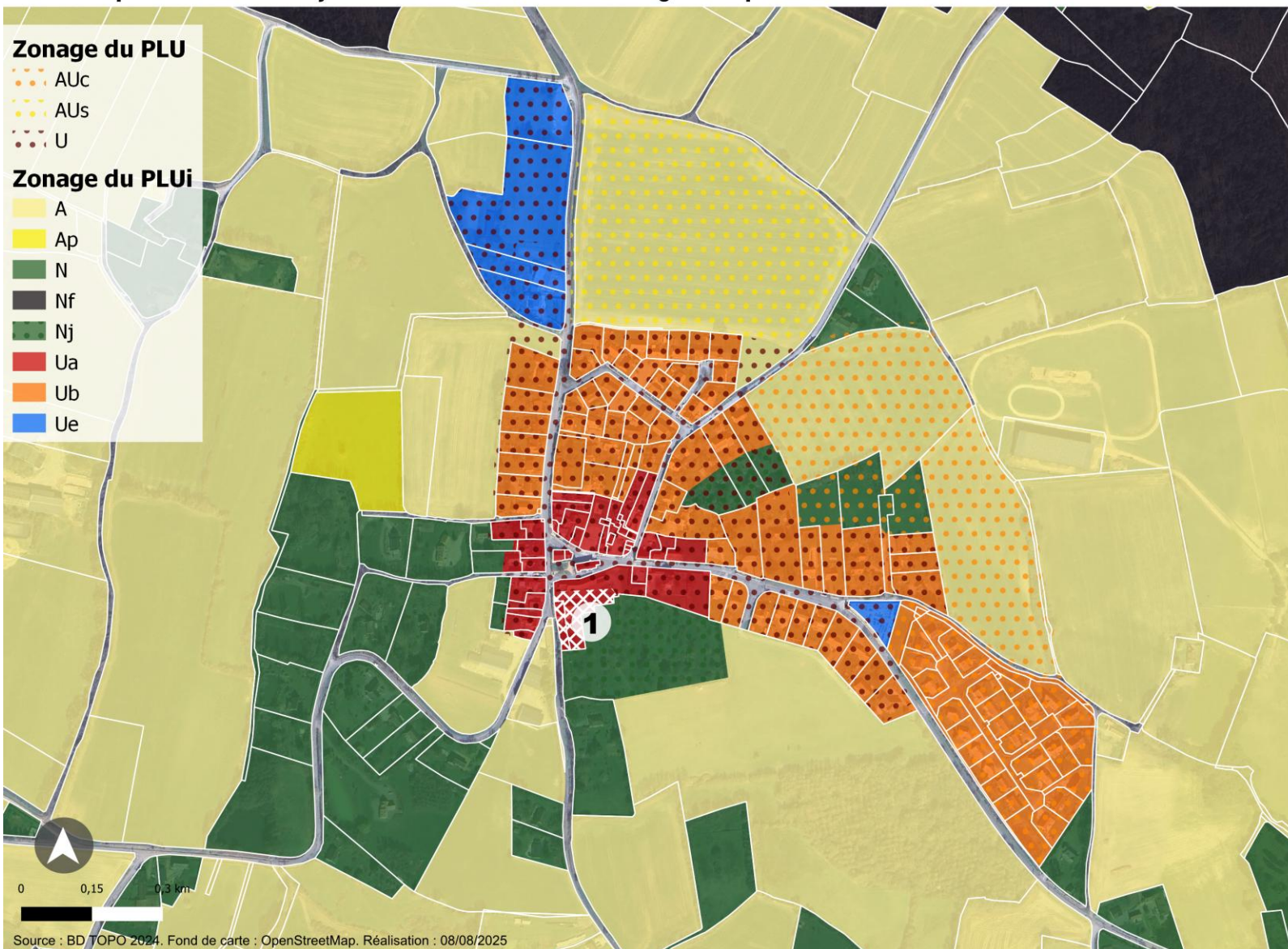
- Certains jardins à enjeux situés aux extrémités des enveloppes urbaines, reclassés en zone naturelle pour permettre une meilleure gestion de la transition entre l'enveloppe urbaine et les espaces naturels et agricoles environnants.
- Certaines parcelles enclavées et difficilement densifiables, reclassées en zone naturelle pour permettre une meilleure gestion de la transition entre l'enveloppe urbaine et les espaces naturels et agricoles environnants.
- Certaines parcelles boisées, reclassées en zone naturelle et jardin pour permettre de créer des espaces de respiration au sein de l'enveloppe et contribuer à l'urbanisme favorable à la santé en participant à la création d'un cadre de vie agréable.

Ces évolutions qui s'écartent de la méthodologie arrêtée dans le cadre de l'élaboration du PLUi tendent à répondre à une meilleure prise en compte des enjeux de préservation de l'espace identifiés par l'Etat. Elles ont été intégrées au document, avec l'accord des élus, malgré le fait qu'elles ne suivent pas la méthodologie initiale, qui sont conscients des efforts à fournir pour arriver à une approbation du PLUi dans les meilleures conditions et délais possibles.

LA CHAPELLE-SAINT-FRAY

PLU en vigueur depuis février 2008

La Chapelle-Saint-Fray : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation

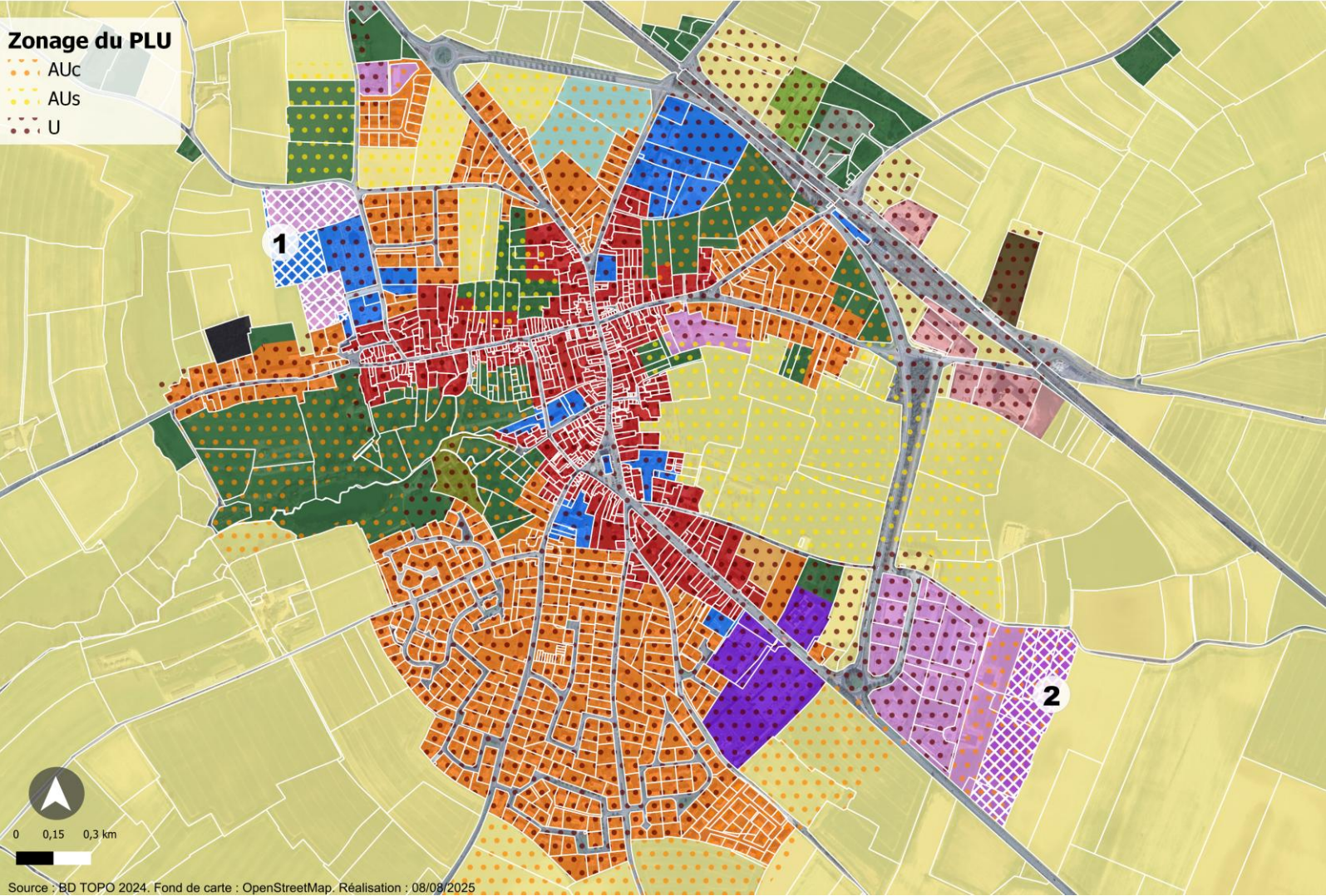


1 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
484	0AB12	Parcelle libre en Ua
1884	0AB13	Parcelle libre en Ua
Surface totale en m² : 2368		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

Conlie : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



1 Secteurs urbanisés avant le 01/01/2021

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
10439	0AD514	Parcelle libre en Ue
15112	0AD482	Parcelle urbanisée en Uz
4051	0AD356	Parcelle urbanisée en Ue
4008	0AD355	Parcelle urbanisée en Ue
208	0AD460	Parcelle urbanisée en Ue
306	0AD505	Parcelle urbanisée en Ue
Surface totale en m² : 34124		

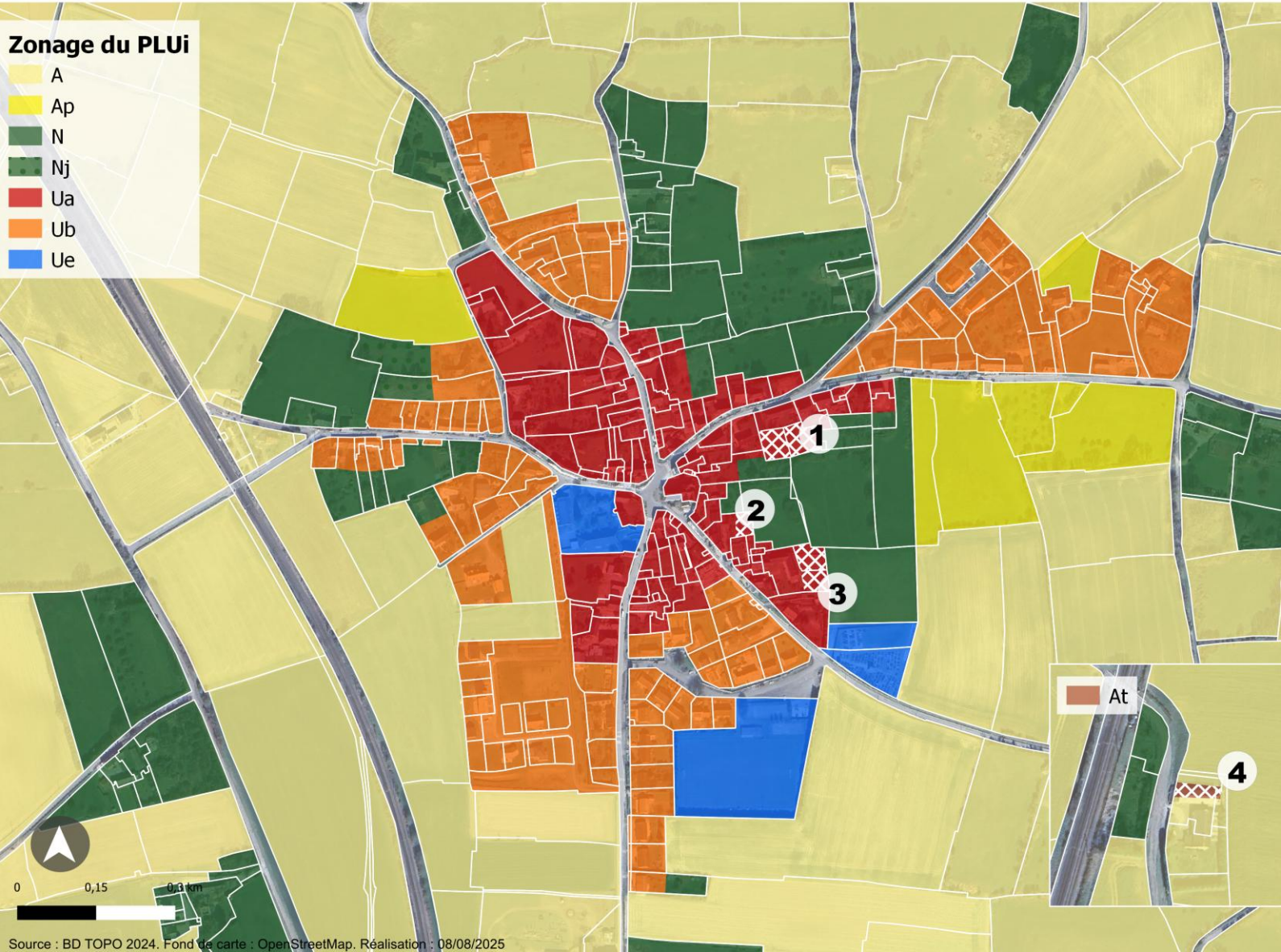
Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

2 Extension de la ZA de la 4C

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
5984	0B499	Zone AUz - OAP Economie
13492	0B1006	Zone AUz - OAP Economie
4729	0B1001	Zone AUz - OAP Economie
4203	0B999	Zone AUz - OAP Economie
5254	0B500	Zone AUz - OAP Economie
4491	0B1005	Zone AUz - OAP Economie
Surface totale en m² : 38153		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

Crissé : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



1 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
799	0B593	Parcelle libre en Ua
685	0B595	Parcelle libre en Ua
20	0B933	Parcelle libre en Ua
Surface totale en m² : 1504		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

2 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
364	0B814	Parcelle libre en Ua
Surface totale en m² : 364		

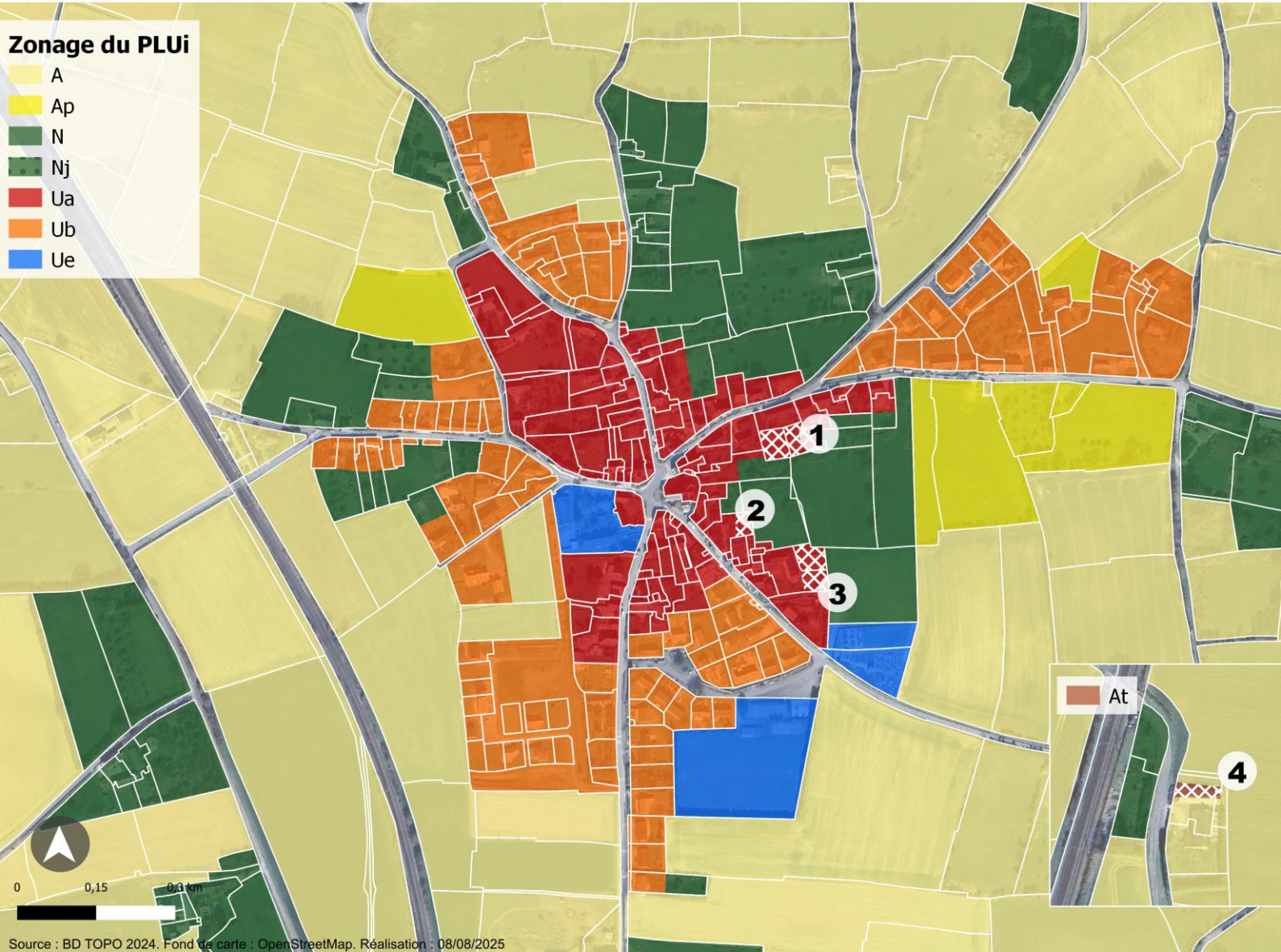
Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

3 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
501	0B609	Parcelle libre en Ua
641	0B608	Parcelle libre en Ua
Surface totale en m² : 1142		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

Crissé : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



4 Projet de création d'un gîte (voir fiche STECAL 4)

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
116	D479	STECAL At
8,5	D477	STECAL At

Surface totale en m² : 1142

Nouveau secteur soumis à la DUL

nous avons un projet de gîte dans le bâtiment annexe à notre maison situé à Crissé (Parcelle D 479)

Je vous remercie de bien vouloir étudier ma demande afin de permettre la réalisation de notre projet.

Superficie du projet : 0,11 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Localisation : en zone agricole de tourisme (At)
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Description du projet : Le secteur, d'une superficie de 0,11 hectares est situé au sud de la commune de Crissé. Le but de ce STECAL est d'autoriser la création d'un gîte dans un bâtiment annexe à l'habitation existante.

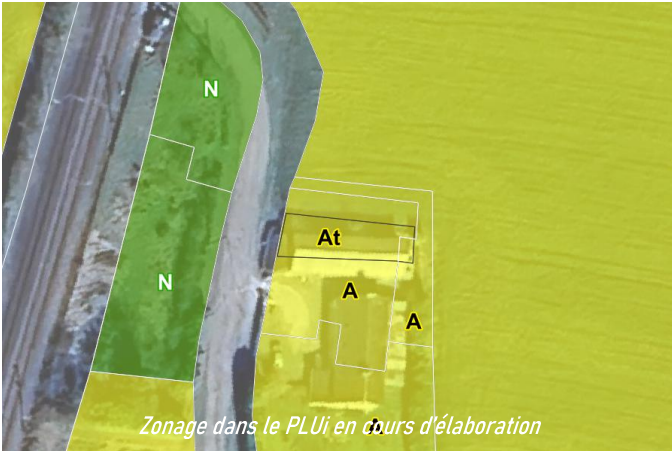


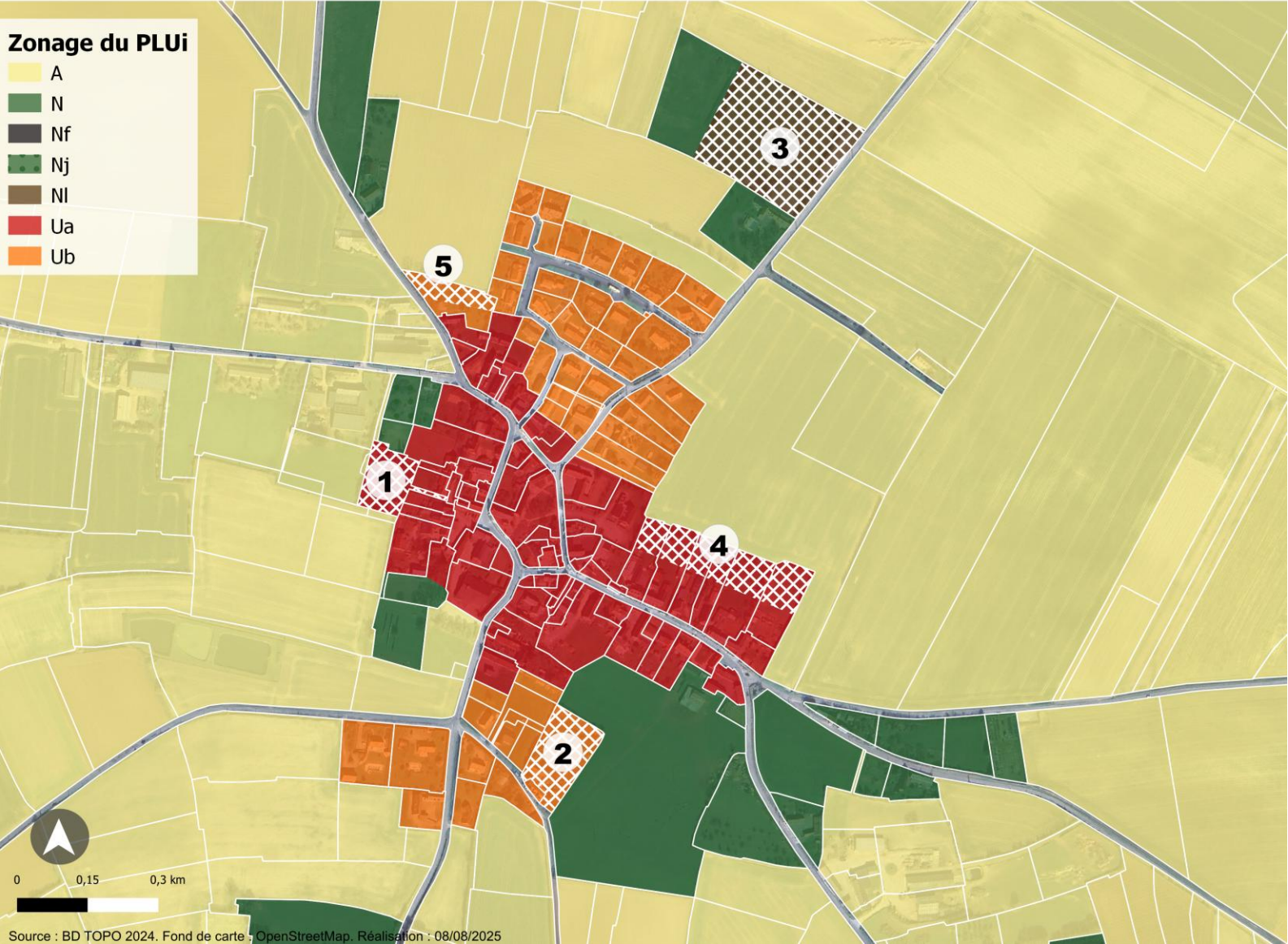
Schéma d'aménagement du STECAL



Justifications suivant article L142-5 du code de l'Urbanisme

Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Consommation excessive de l'espace	Gestion des flux et des déplacements	Répartition équilibrée entre emploi habitat commerces et services
Le secteur soumis au STECAL n'est pas cultivé. Le projet est de réhabiliter un bâtiment existant en gîte sans modification de surface. > Impact faible	Le STECAL a pour objectif de réhabiliter un bâtiment existant en gîte. Le projet n'a donc pas d'impact sur la consommation d'espaces agricole, naturels et forestiers. > Impact nul	Les accès et stationnements sont déjà réalisés. Aucun autre aménagement ni accès n'est prévu. > Impact faible	Le présent STECAL a vocation à diversifier l'offre touristique intercommunale. > Impact nul

Cures : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



1 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
3464	0AB7	Parcelle urbanisée en Ua
Surface totale en m² : 3464		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

2 Projet de logements

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
4982	0AB54	Parcelle libre en Ub OAP Habitat
Surface totale en m² : 4982		

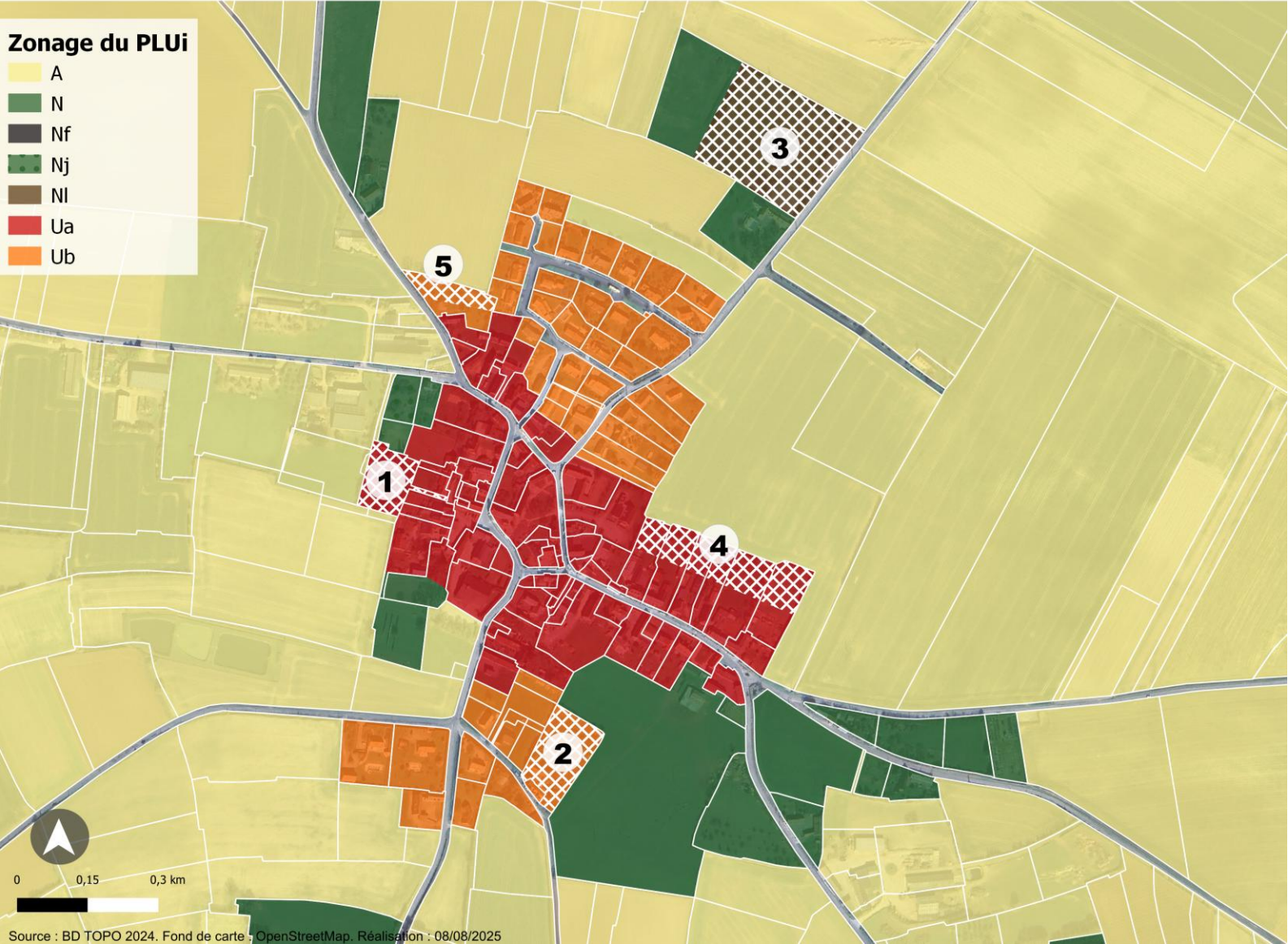
Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

3 Terrain de loisirs

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
15991	0AA1	STECAL Nl
Surface totale en m² : 15991		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

Cures : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



4 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
983	AA57	Parcelle libre en Ua
1271	AA59	Parcelle libre en Ua
936	AA60	Parcelle libre en Ua
851	AA61	Parcelle libre en Ua
1794	AA62	Parcelle libre en Ua
1988	AA63	Parcelle libre en Ua

Surface totale en m² : 7823

Nouveau secteur soumis à la DUL

Objet : Plan Local d'urbanisme Intercommunal – Enquête Publique

M. le Maire rappelle que le PLUi est entré dans sa phase finale avec la consultation des conseils municipaux et du public. Une enquête publique avec commissaire enquêteur va être lancée permettant à tous les citoyens intéressés de prendre connaissance du dossier et de faire d'éventuelles remarques. Il reviendra ensuite au conseil communautaire de modifier éventuellement le projet avant un vote définitif puis la transmission au Préfet à qui il reviendra de valider ou non par arrêté le document qui réglementera pour les 10 ou 15 années à venir l'aménagement du territoire et l'urbanisme.

Sur la base des cartes et derniers éléments transmis, le Conseil municipal demande que soit intégrés / modifiés les éléments ci-dessous :

- Un élargissement de la zone répertoriée pour les lagunes à l'ensemble de la parcelle A 1257 afin de garantir un éventuel aménagement ultérieur
- La suppression de la zone réservée dans les fonds de jardins des parcelles AA 63, AA 62, AA61, AA 60, AA 59, AA 57 qui ne se justifie pas et qui est un handicap à la densification dans l'enveloppe urbaine.

5 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

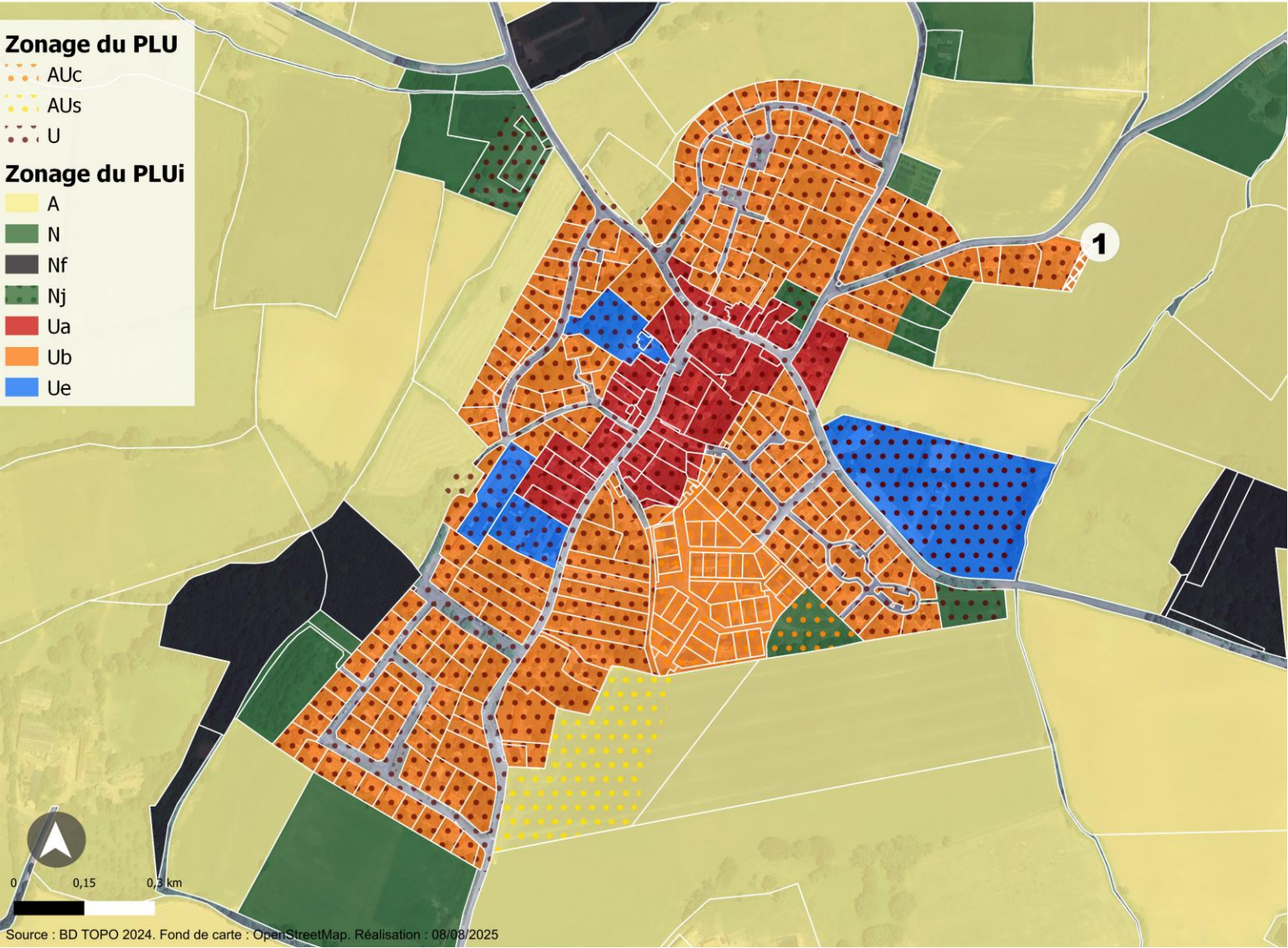
Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
1929	AA3	Parcelle libre en Ub

Surface totale en m² : 1929

Nouveau secteur soumis à la DUL

Ma demande concerne une parcelle de notre terrain à Cures. Celui-ci est divisé en deux parcelles : la parcelle AA66 habitation et la parcelle AA33 actuellement classée en zone naturelle. Ces deux parcelles forment une seule unité foncière. La parcelle AA33 jouxte notre maison. Aussi, nous demandons qu'elle soit requalifiée en zone constructible en vue d'éventuels aménagements à l'arrière de notre maison.

Degré : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



1 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

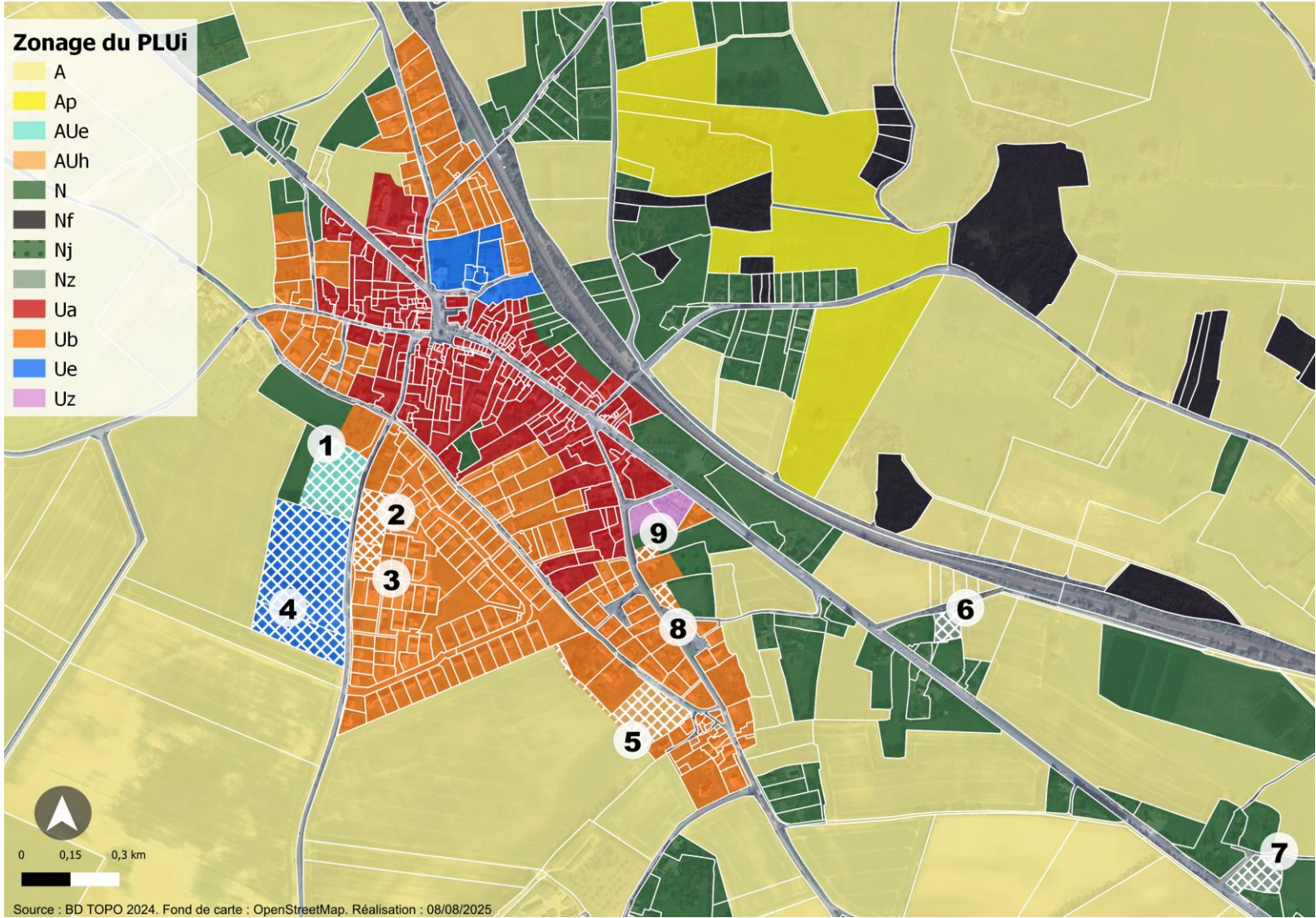
Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
539	0AA88	Parcelle urbanisée en Ub
Surface totale en m² : 539		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

Règlement National d'Urbanisme

Domfront-en-Champagne : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



1 Equipement sportif intercommunal

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
8620	OZS116	Zone AUe – OAP Equipement
Surface totale en m² : 8620		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

2 Equipement sportif intercommunal

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
3698	OZS154	Parcelle libre en Ue OAP Equipement
Surface totale en m² : 3698		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

3 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

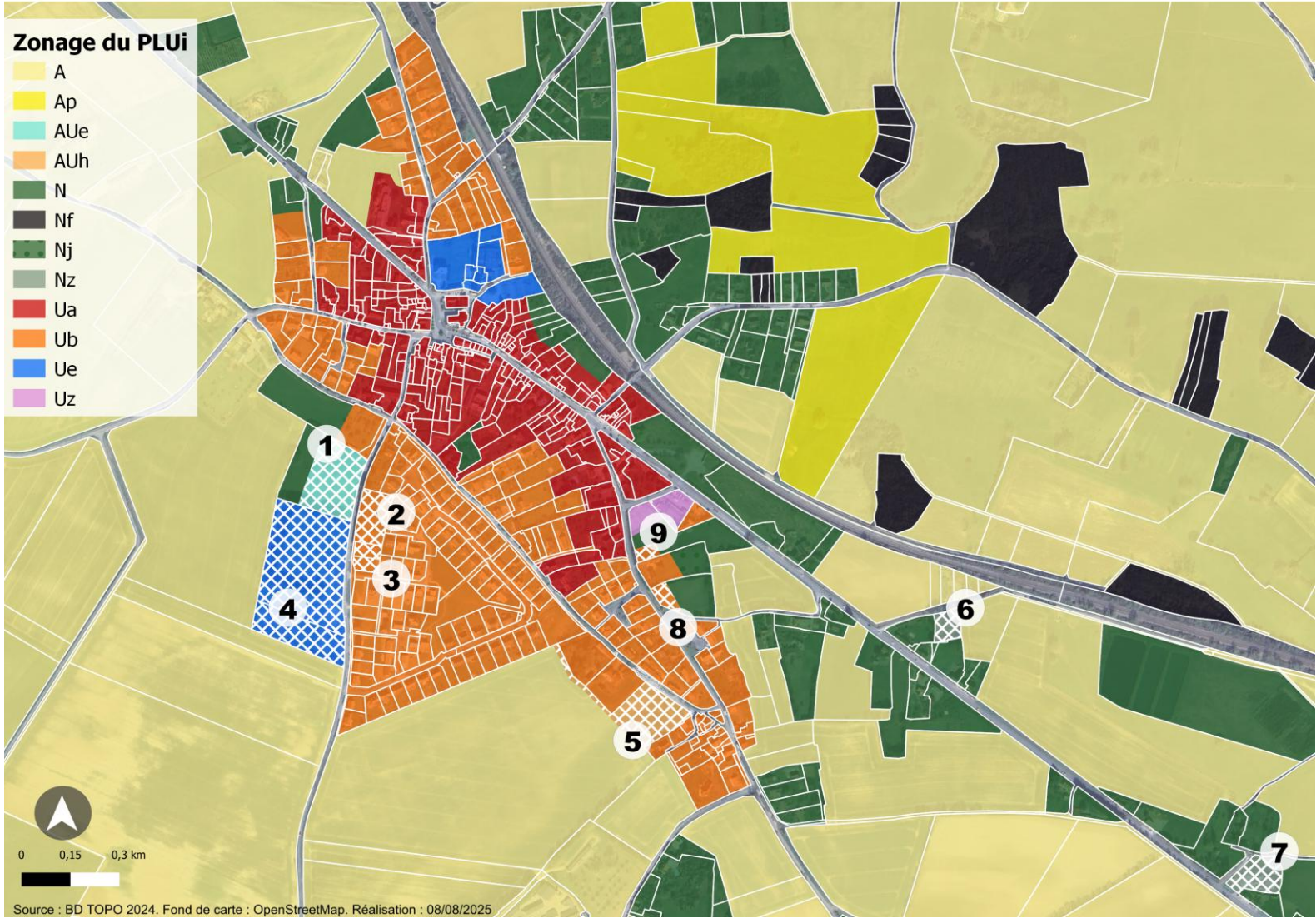
Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
832	OZS212	Parcelle libre en Ub
879	OZS211	Parcelle libre en Ub
Surface totale en m² : 1711		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

Règlement National d'Urbanisme

Domfront-en-Champagne : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



4 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
20845	0ZS30	Parcelle en Ue
6689	0ZS31	Parcelle en Ue
Surface totale en m² : 27534		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

5 Projet de logements (vieux chemins du Mans)

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
7725	0ZS28	Zone AUh – OAP Habitat
Surface totale en m² : 7725		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

6 Activités de menuiserie et de charpente

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
1778	0ZX108	STECAL Nz
Surface totale en m² : 1778		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

7 Activités de réparation et d'entretien de véhicules

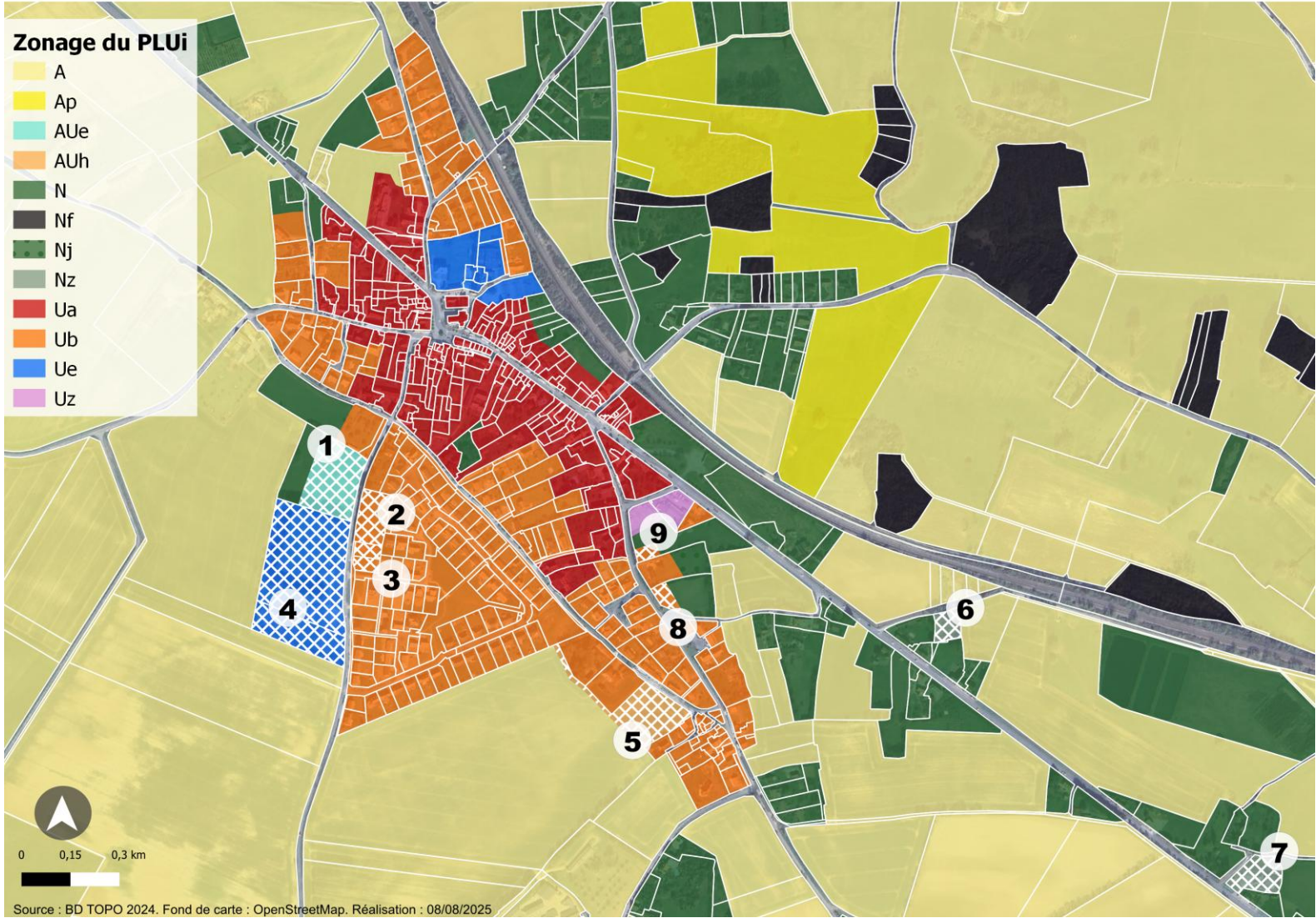
Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
3599	0ZO53	STECAL Nz
Surface totale en m² : 3599		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

Règlement National d'Urbanisme

Domfront-en-Champagne : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



8 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
1075	D557	Parcelle libre en Ub
Surface totale en m² : 1075		

Nouveau secteur soumis à la DUL

Je souhaite que le zonage de la parcelle n°D0557 soit modifié. En effet, cette parcelle est classée en « zone naturelle » mais pourrait accueillir deux habitations afin de venir renforcer le front bâti de la rue de Lavardin. Il existe déjà un accès au milieu du terrain pour permettre la construction des habitations. Les réseaux passent sur la route (électricité, tout à l'égout, gaz). Ce projet n'entraînerait pas de frais de viabilisation pour la commune.

En modifiant le zonage d'une partie restreinte de la parcelle, on consomme très peu d'espace naturel. L'accès reste possible pour un tracteur sur le côté, si le reste de la parcelle était remise en fermage (aujourd'hui, pas d'utilisation de la parcelle qui est fauchée 1 fois par an).

9 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
738	D1474	Parcelle libre en Ub
Surface totale en m² : 738		

Nouveau secteur soumis à la DUL

Je suis propriétaire des parcelles n° D1373 ; D1474 et D1052 à Domfront en Champagne, sur lesquelles j'ai mon garage automobile sous l'enseigne PEUGEOT et ma maison. L'ensemble de ces parcelles constitue une seule et même unité foncière, bâtie. Certes elle fait plus de 5000 m². Toutefois, je ne comprends pas pourquoi toute la parcelle n°D1474 a été classée en zone naturelle alors qu'une partie est consommée (parking accueillant les véhicules en attente de réparation et à vendre), qu'elle fait partie d'une unité foncière construite, et que la partie le long de la route de Lavardin est située en zone urbanisée (entre le parking et une maison existante). Cette partie aurait dû être classée en zone Ub.

Je cherche à prendre ma retraite mais n'arrive pas à vendre mon commerce, car tous les potentiels acheteurs que j'ai pu rencontrer souhaitent transformer la maison existante (100m²) en bureau et construire une nouvelle maison (plus grande) près du garage. Je souhaiterais donc que le zonage soit modifié en Ub pour permettre la construction d'une nouvelle habitation près du garage comme dans le schéma ci-joint. Ma demande porte sur un périmètre réduit afin que cette modification consomme le moins « d'espace naturel » possible.

Sans cette autorisation, le garage ne se vendra pas et deviendra une friche. Ce serait la perte d'une activité pour la commune de Domfront-en-Champagne et l'économie locale. Cela entraînerait aussi la dégradation de l'entrée de ville de Domfront-en-Champagne.

DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

Règlement National d'Urbanisme

Domfront-en-Champagne : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



10 Base de loisirs et hébergements touristiques (voir fiche STECAL 10)

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
720	ZH4	STECAL Nt
60	ZH3	STECAL Nt
17	ZH45	STECAL Nt
Surface totale en m² : 797		

Secteur retravaillé après l'arrêté du 18/12/2025

Bonjour, Je suis M. Cheminais.

Je suis propriétaire du Moulin de Vrai à Domfront en Champagne (parcelles n° ZH0003 ZH00045 et ZH0004). J'ai racheté ce lieu il y a environ deux ans. Dans le cadre d'un changement d'activités (je suis ancien directeur de production dans la métallurgie) nous avons tout fait pour transformer le lieu en un lieu de tourisme accueillant et respectueux de la nature.

Afin de répondre aux exigences de l'Etat dans son arrêté de dérogation à l'urbanisation limitée, je propose de modifier le STECAL du Moulin de Vrai comme sur l'image jointe. Je m'engage à renaturer tout l'espace dédié aux habitats insolites. Les constructions déjà installées ont été construites dans le respect de l'environnement. Elles sont sur pilotis (vis métal et non plot béton) afin de permettre une restauration sans difficulté si les cabanes sont enlevées.

Avec ma famille, nous sommes contribuons au tourisme local : nous avons accueilli plus de 400 familles en un an et demi, depuis que nous avons racheté le Moulin.

11 Hébergements insolites

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
9297	ZH46	STECAL Nt
Surface totale en m² : 9297		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

Superficie du projet : 0,09 ha
Consommation d'ENAF : 0 ha
Localisation : en zone naturelle de tourisme (Nt)
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Description du projet : Le secteur, d'une superficie de 0,09 ha, est situé à l'est de la commune, au sein du lieu-dit Moulin de Vrai à Domfront-en-Champagne. Le but de ce STECAL est d'autoriser l'implantation de cinq hébergements insolites dont une cabane dans les arbres et quatre cabanes sur pilotis. La surface de celles-ci représente 127 m².

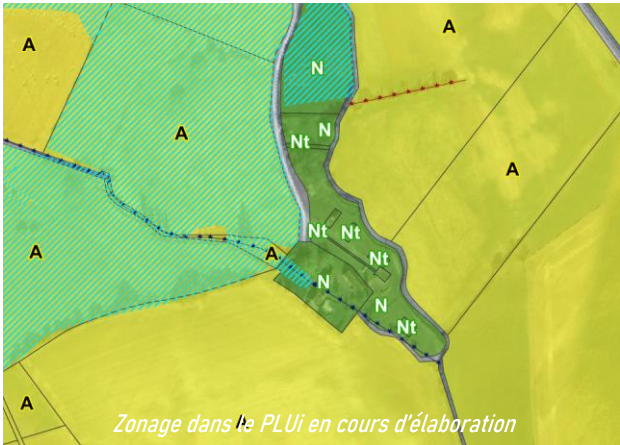


Schéma d'aménagement du STECAL



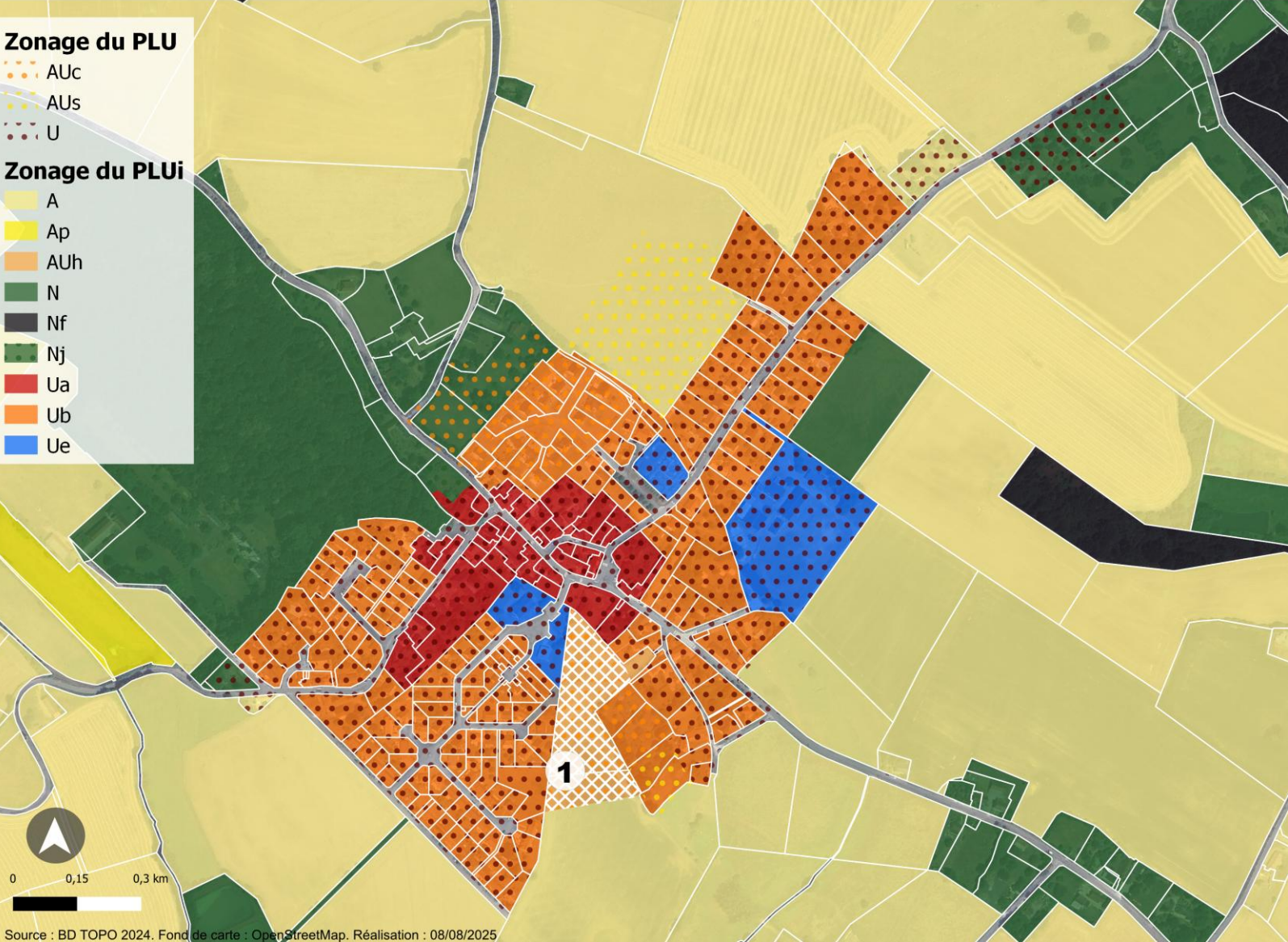
Justifications suivant article L142-5 du code de l'Urbanisme

Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Consommation excessive de l'espace	Gestion des flux et des déplacements	Répartition équilibrée entre emploi habitat commerces et services
Le secteur soumis au STECAL n'est pas cultivé. Le STECAL impose la mise en œuvre d'éléments d'intégration paysagère notamment au sein de l'espace à renaturer. Les Tiny House sont des installations légères qui présentent peu d'impact sur les espaces naturels. > Impact faible	Le STECAL prévoit la renaturation d'un bout de la route existante. Sur l'ensemble de la longueur de la voie, une bande de 1,50 m sera renaturée. La partie plus à l'Ouest sera aménagée en espace enherbé afin de nourrir les animaux présents sur le site. Ainsi, la surface consommée par le projet est de 0,013 ha et la surface renaturée est équivalente. > Impact faible	Les accès et stationnements sont déjà réalisés. Aucun autre aménagement ni accès n'est prévu. > Impact faible	Le présent STECAL a vocation à diversifier l'offre touristique intercommunale. > Impact nul

LAVARDIN

PLU en vigueur depuis avril 2005

Lavardin : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



1 Projet de logements (rue de l'Europe)

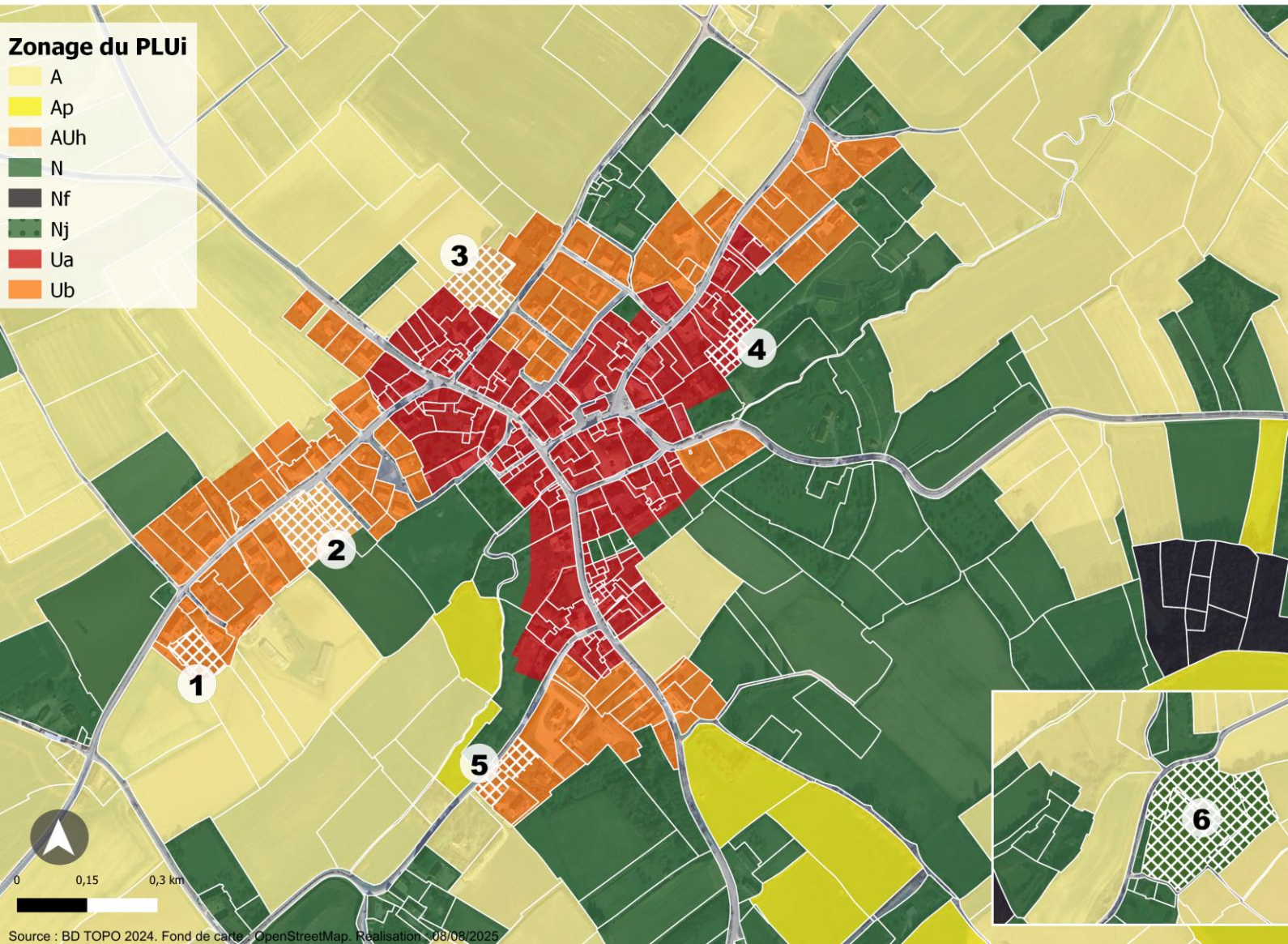
Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
11196	0AA139	Zone AUh - OAP Habitat
3866	0ZM5	Zone AUh - OAP Habitat
Surface totale en m² : 15062		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

MEZIERES-SOUS-LAVARDIN

Règlement National d'Urbanisme

Mézières-sous-Lavardin : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



1 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
1933	0C196	Parcelle libre en Ub
Surface totale en m² : 1933		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

2 Projet de logements

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
1553	0D284	Zone AUh - OAP Habitat
68	0C203	Zone AUh - OAP Habitat
2184	0C958	Zone AUh - OAP Habitat
Surface totale en m² : 4805		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

3 Projet de logements

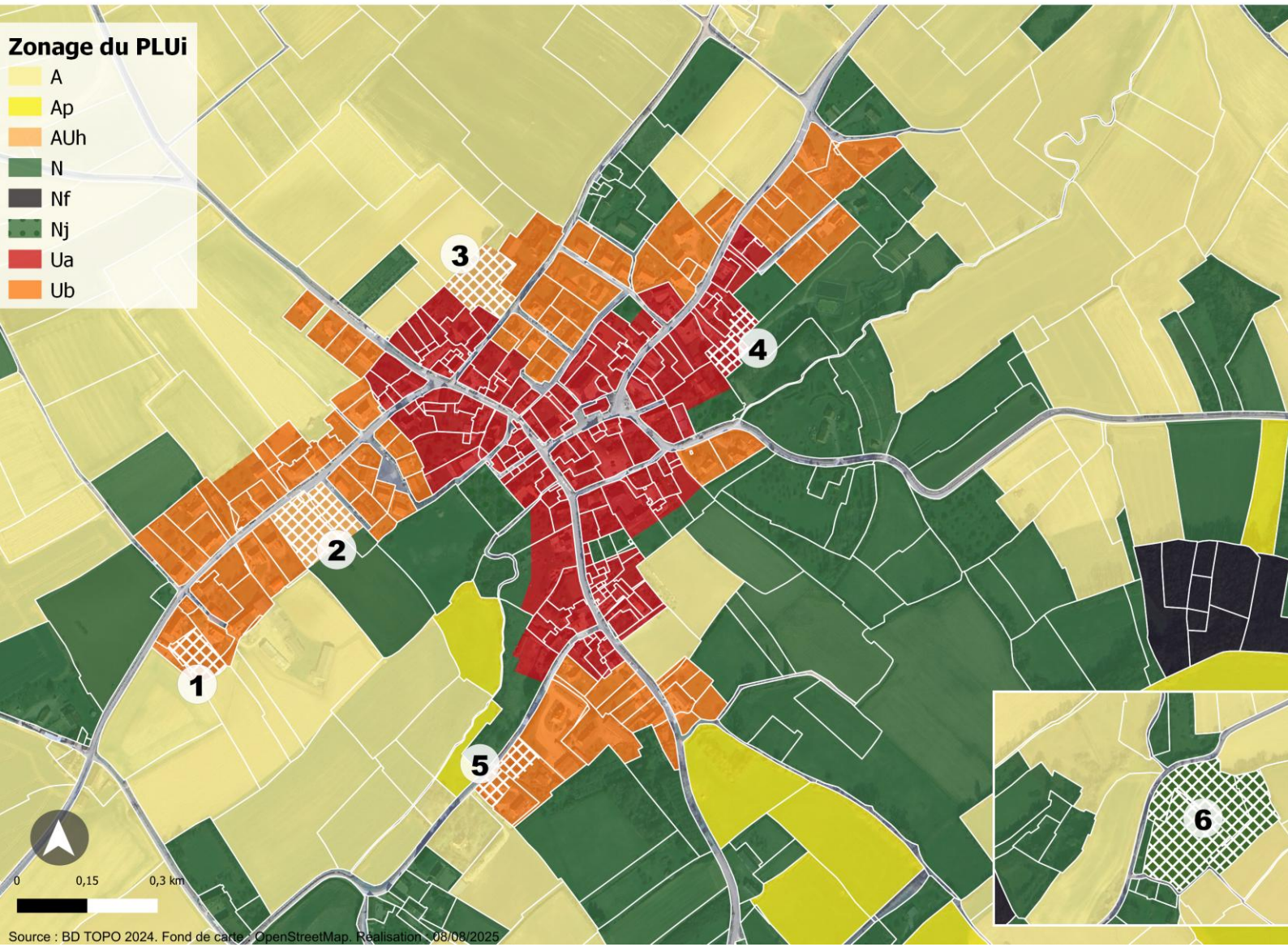
Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
3441	0C1118	Zone AUh - OAP Habitat
Surface totale en m² : 3441		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

MEZIERES-SOUS-LAVARDIN

Règlement National d'Urbanisme

Mézières-sous-Lavardin : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



4 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
296	0C1150	Parcelle libre en Ua
521	0D58	Parcelle libre en Ua
348	0D409	Parcelle libre en Ua
6	0D410	Parcelle libre en Ua
686	0D412	Parcelle libre en Ua
Surface totale en m² : 1857		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

5 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
1081	0C918	Parcelle libre en Ub
965	0C649	Parcelle libre en Ub
Surface totale en m² : 2046		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

6 Camping Smile et Braudières

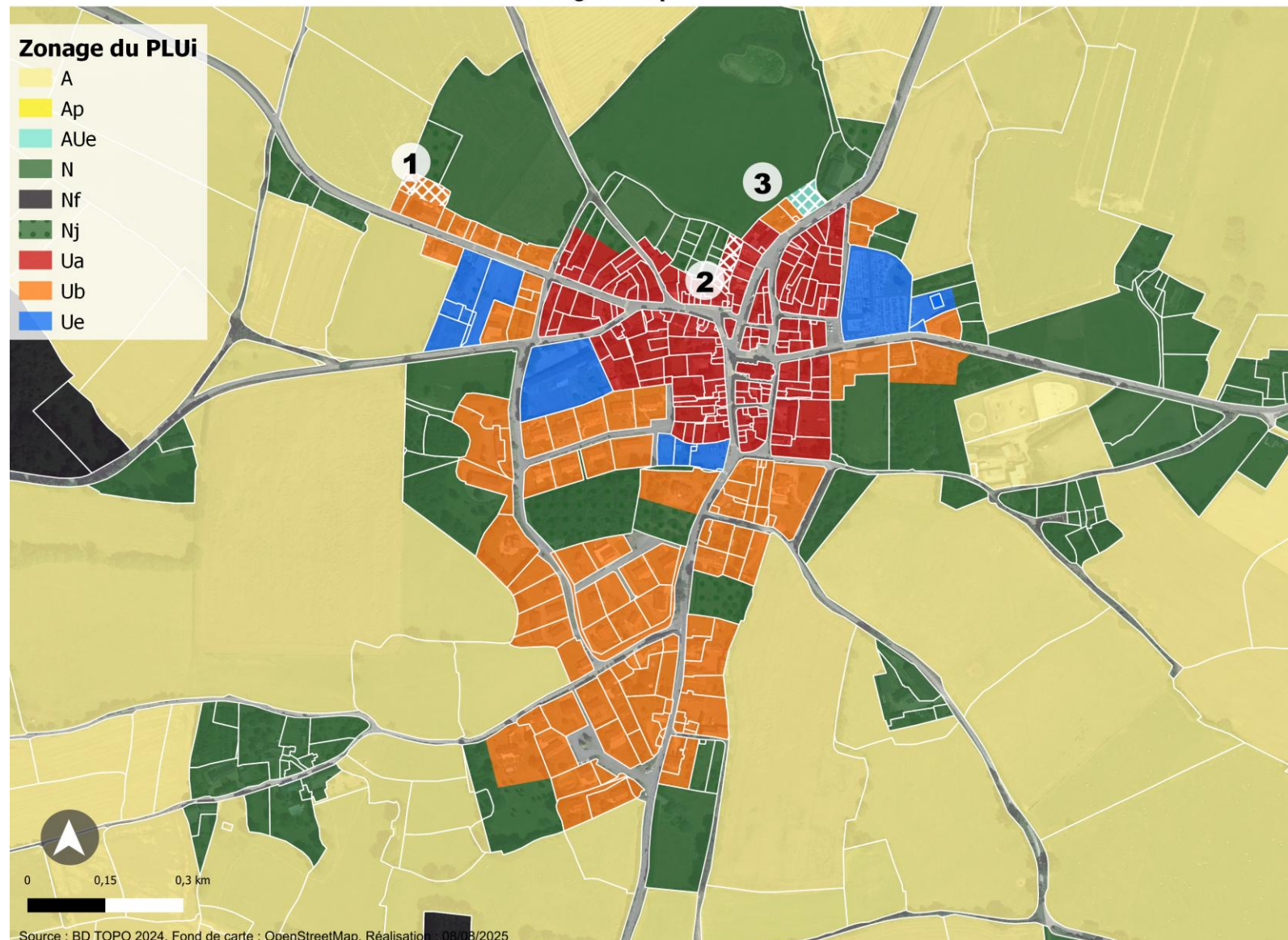
Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
6900	0B448	STECAL Nt
12674	0B446	STECAL Nt
10441	0B447	STECAL Nt
Surface totale en m² : 30015		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

MONT-SAINT-JEAN

Règlement National d'Urbanisme

Mont-Saint-Jean : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



1 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m ²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
275	0AB3	Parcelle libre en Ub
651	0AB311	Parcelle libre en Ub
Surface totale en m ² : 275		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

2 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m ²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
226	0AB263	Parcelle libre en Ua
313	0AB264	Parcelle libre en Ua
265	0AB52	Parcelle libre en Ua
Surface totale en m ² : 804		

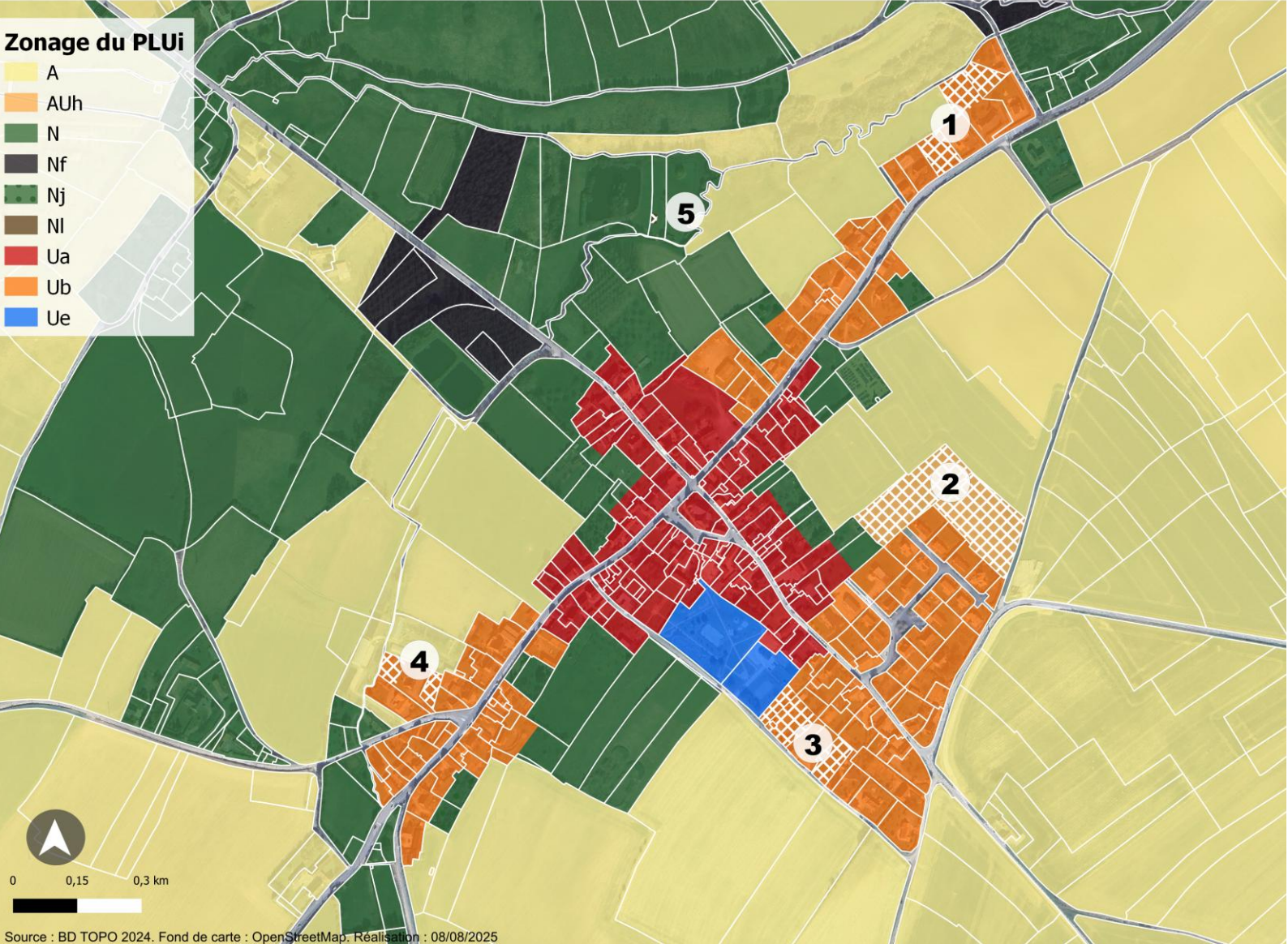
Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

3 Construction d'un équipement

Surface en m ²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
711	0A1517	Zone AUe - OAP Equipement
Surface totale en m ² : 711		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

Neuvillalais : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



1 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
1467	0A821	Parcelle libre en Ub
1120	0A822	Parcelle libre en Ub
1497	0A752	Parcelle libre en Ub
Surface totale en m² : 4084		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

2 Projet de logements

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
6620	0B288	Zone AUh - OAP Habitat
6375	0B287	Zone AUh - OAP Habitat
Surface totale en m² : 12995		

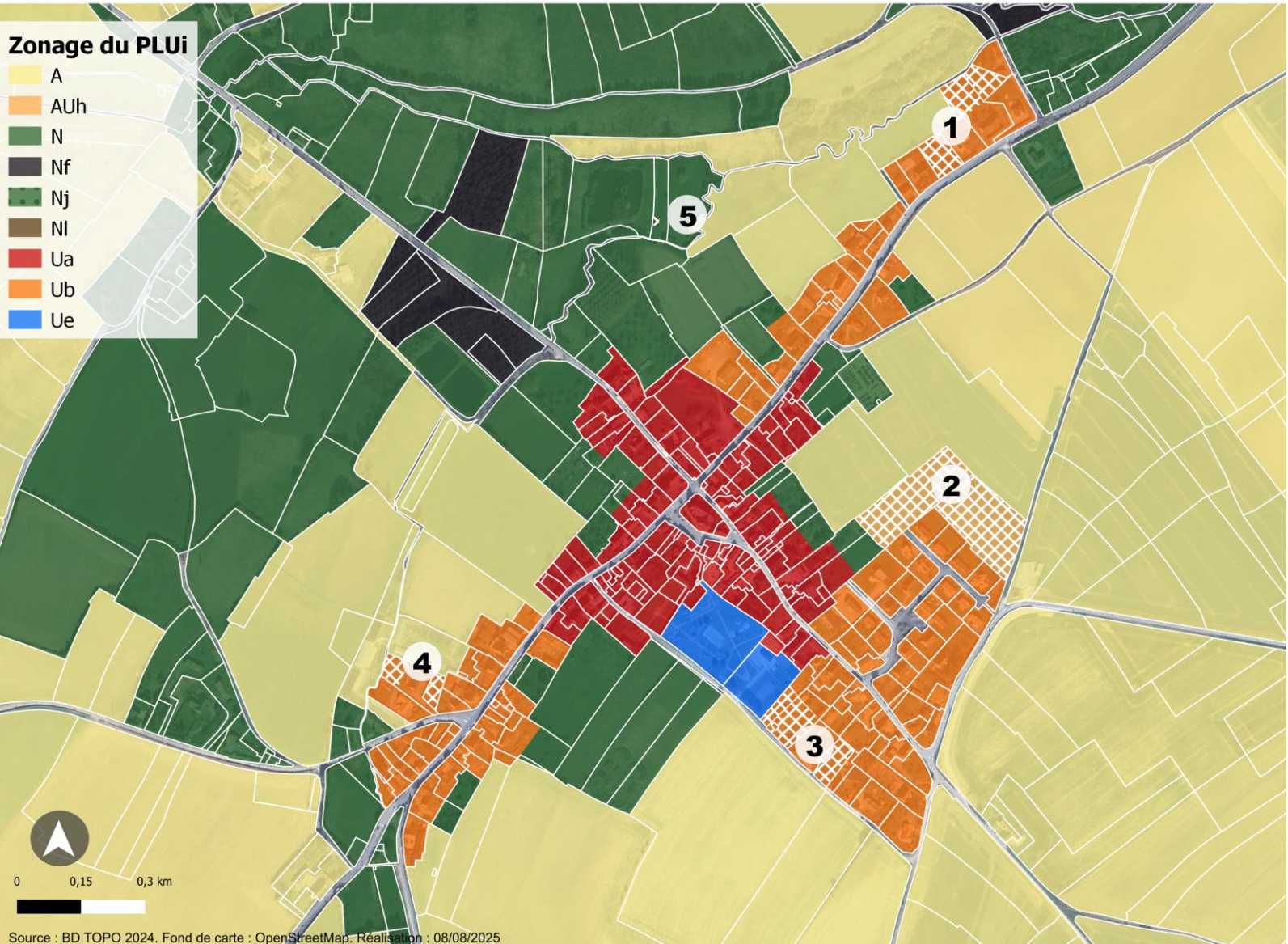
Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

3 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
716	0AC91	Parcelle libre en Ub
1847	0AC89	Parcelle libre en Ub
42	0AC90	Parcelle libre en Ub
1290	0AC207	Parcelle libre en Ub
Surface totale en m² : 3895		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

Neuvillalais : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



4 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
613	0AC191	Parcelle libre en Ua
764	0AC198	Parcelle libre en Ub
Surface totale en m² : 1377		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

5 Terrain de loisirs

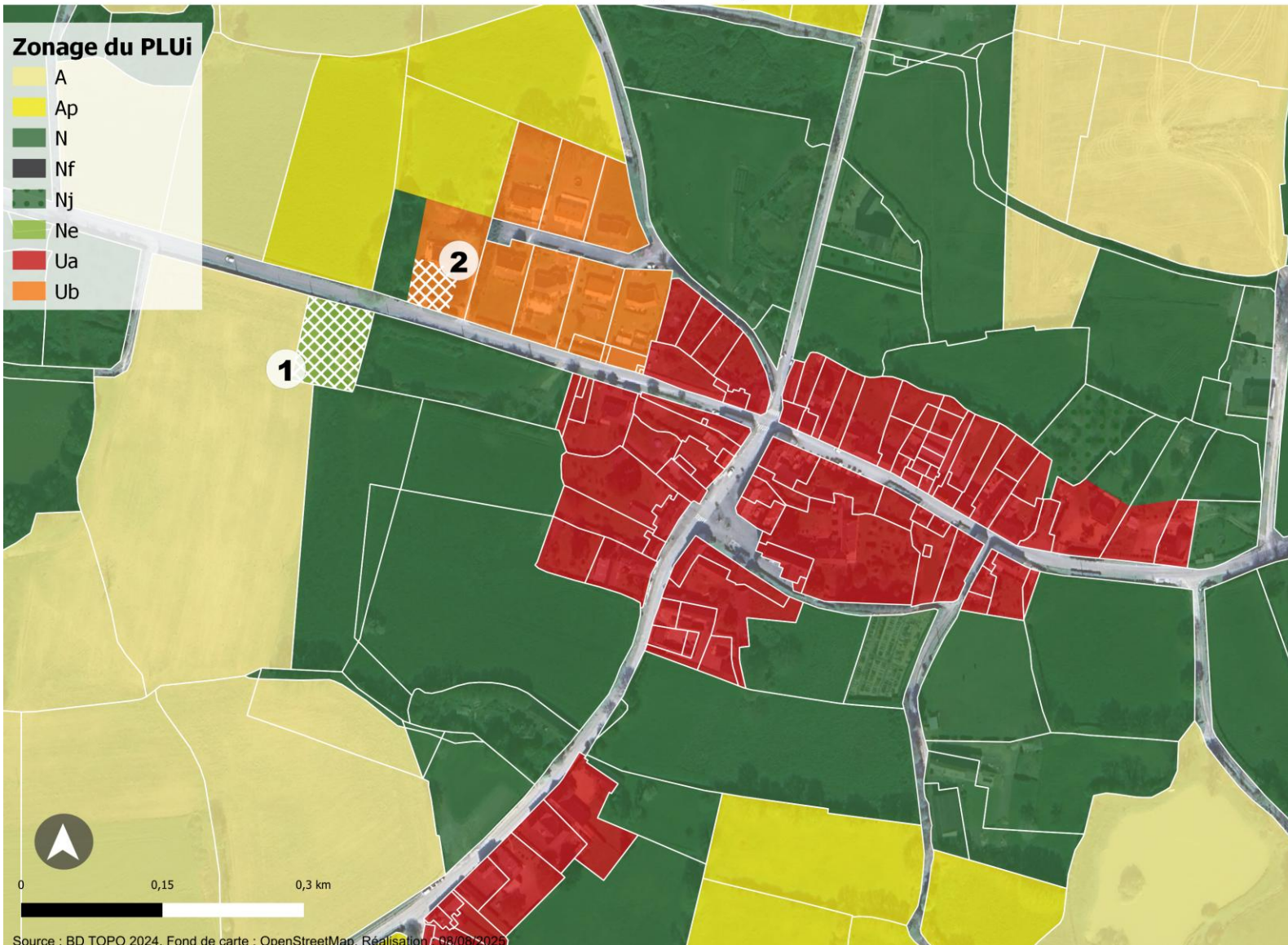
Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
81,53	0A402	STECAL Nl
Surface totale en m² : 81,53		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

NEUVILLETTE-EN-CHARNIE

Carte communale en vigueur depuis juillet 2012

Neuville-en-Charnie : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



1 Atelier communal (voir fiche STECAL 1)

Surface en m ²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
1557	0A190	STECAL Ne
Surface totale en m ² : 1557		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

2 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

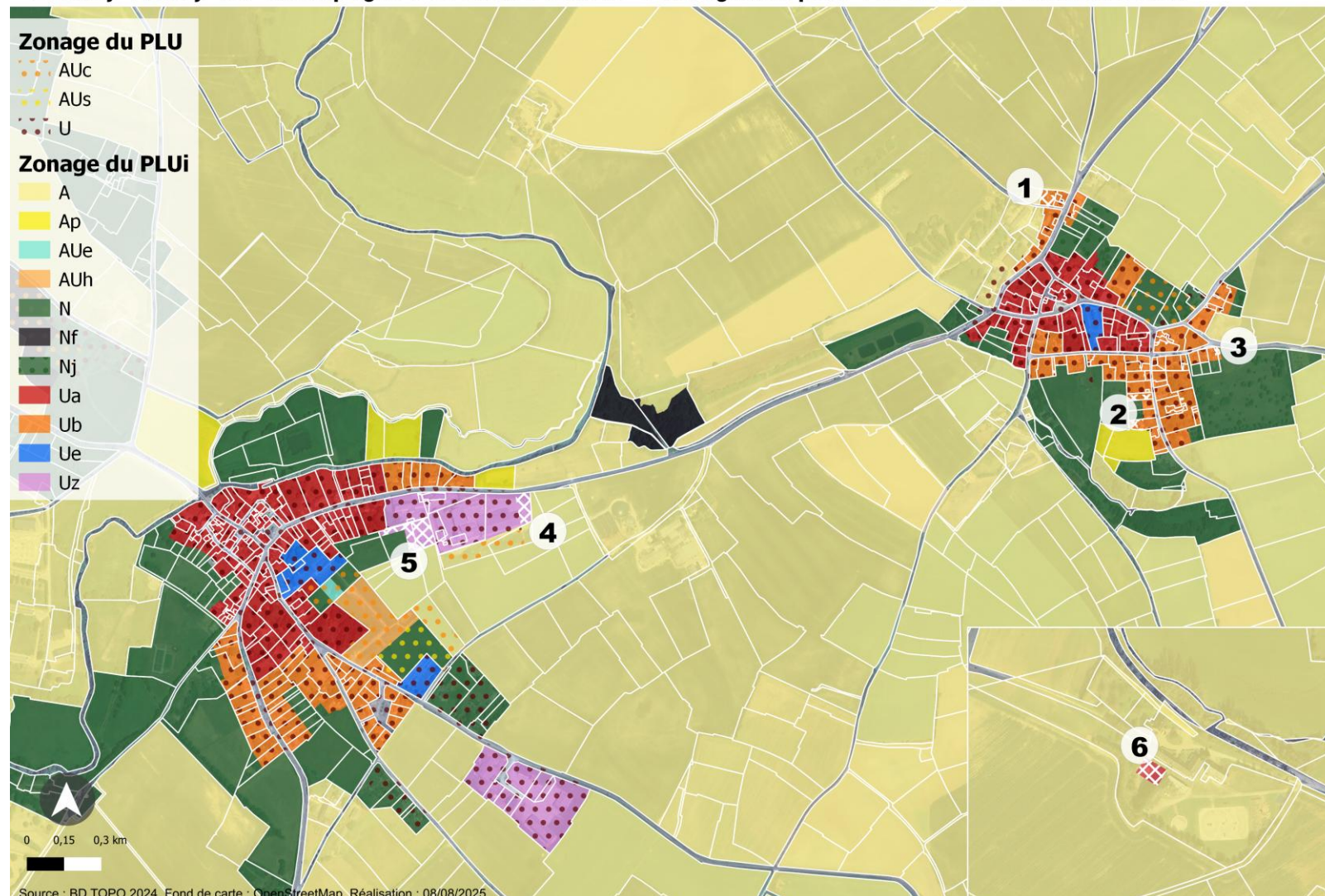
Surface en m ²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
557	0A238	Parcelle libre en Ub
Surface totale en m ² : 557		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

BERNAY-NEUVY-EN-CHAMPAGNE

Neuvy : PLU en vigueur depuis décembre 2014
Bernay : PLU en vigueur depuis décembre 2016

Bernay-Neuvy-en-Champagne : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



1 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m ²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
786	0A588	Parcelle urbanisée en Ua
Surface totale en m ² : 786		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

2 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m ²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
403	0D370	Parcelle libre en Ub
Surface totale en m ² : 403		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

3 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

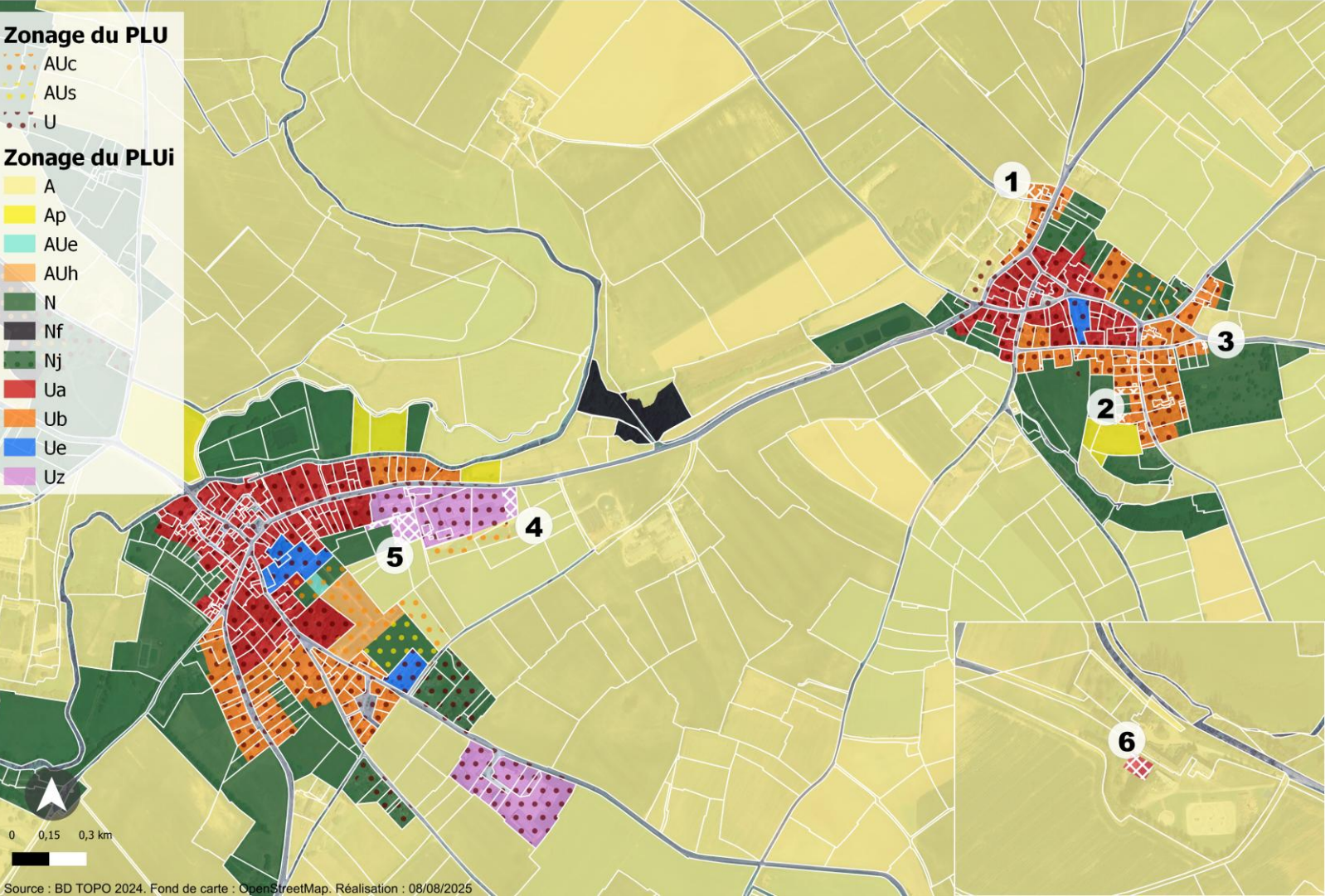
Surface en m ²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
153	0C1114	Parcelle libre en Ub
Surface totale en m ² : 153		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

BERNAY-NEUVY-EN-CHAMPAGNE

Neuvy : PLU en vigueur depuis décembre 2014
Bernay : PLU en vigueur depuis décembre 2016

Bernay-Neuvy-en-Champagne : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



5 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
2064	0D373	Parcelle libre en Uz
3815	0D368	Parcelle libre en Uz
Surface totale en m² : 5879		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

6 Construction d'une salle d'accueil (voir fiche STECAL n°6)

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
660	A1265	STECAL At
Surface totale en m² : 660		

Nouveau secteur soumis à la DUL

Dans le cadre de nos activités gîte et écurie sur notre propriété « Le manoir de Nourray », nous souhaiterions construire une salle d'accueil extérieure type verrière, non fermée sur les côtés de 7mx20m (Cf plan joint).

Ayant un bail à ferme par la sci, cette salle aurait pour but de développer la partie tourisme rural grâce aux écuries et à des événements types séminaires.

Nous souhaiterions savoir si notre projet est réalisable.

Superficie du projet : 0,06 ha
Consommation d'ENAF : 0,014 ha
Localisation : en zone agricole de tourisme (At)
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Description du projet : Le secteur, d'une superficie de 0,06 ha, est situé au nord de la commune, au sein du manoir de Nourray. Le but de ce STECAL est d'autoriser la création d'une salle d'accueil extérieur type verrière d'environ 140 m². Cette salle aurait pour but de développer le tourisme rural.

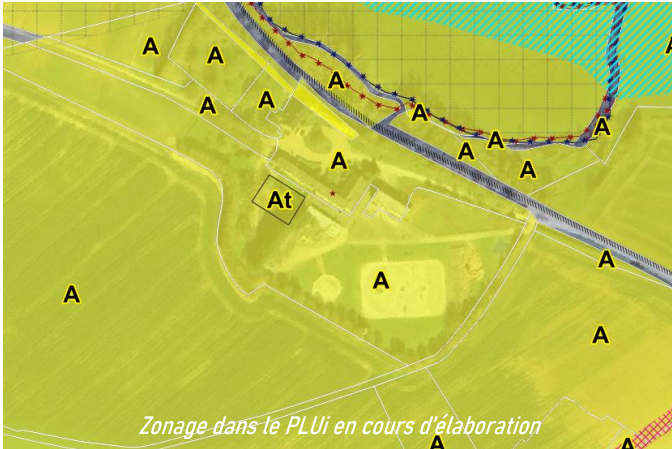


Schéma d'aménagement du STECAL



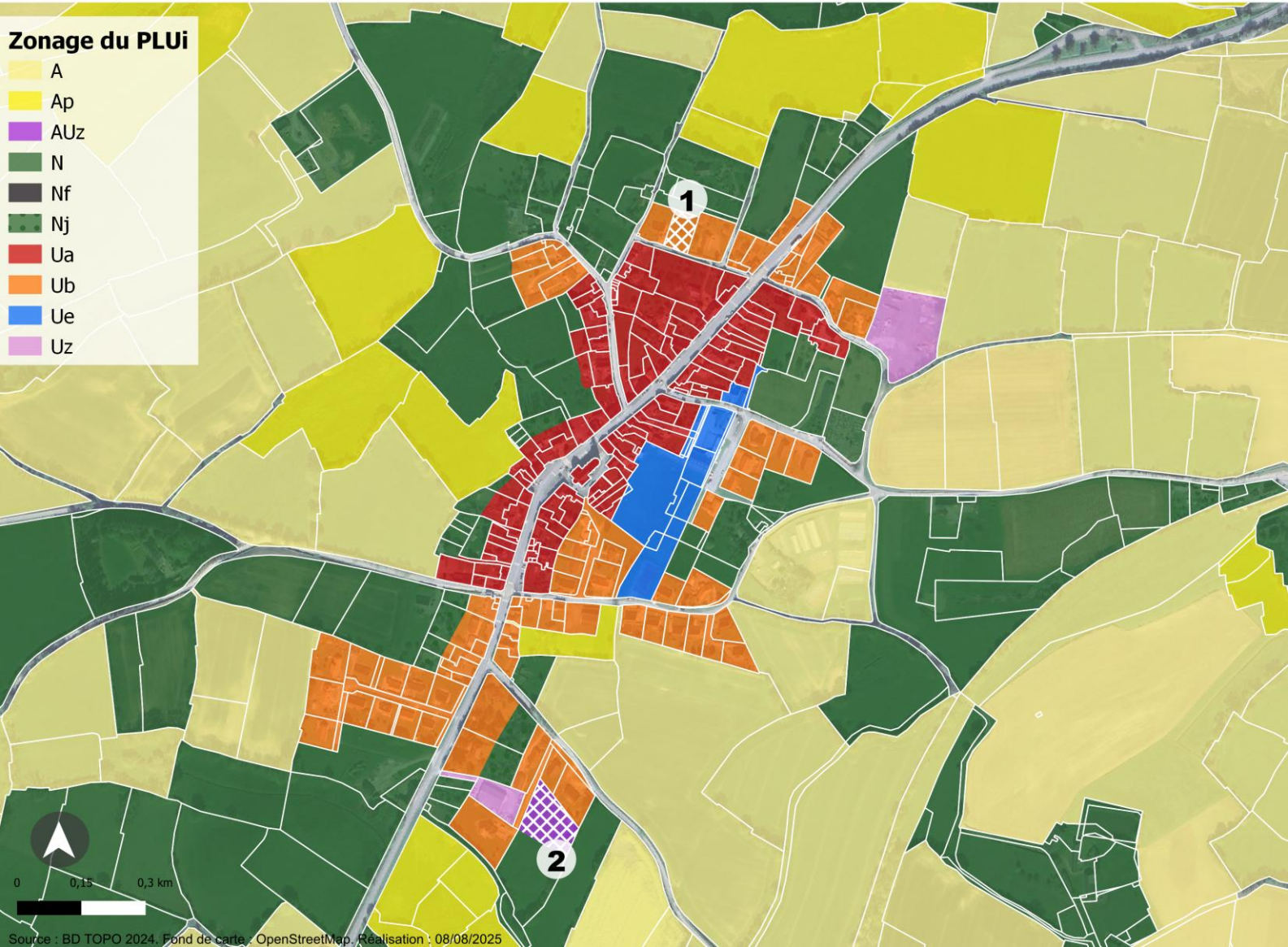
Justifications suivant article L142-5 du code de l'Urbanisme

Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Consommation excessive de l'espace	Gestion des flux et des déplacements	Répartition équilibrée entre emploi habitat commerces et services
Le secteur soumis au STECAL n'est pas cultivé. Le projet de construction est intégré au site existant. > Impact faible	Le STECAL prévoit la construction d'une salle d'accueil de 140 m². > Impact faible	Les accès et stationnements sont déjà réalisés. Aucun autre aménagement ni accès n'est prévu. > Impact faible	Le présent STECAL a vocation à diversifier l'offre touristique intercommunale. > Impact nul

PARENNES

Règlement National d'Urbanisme

Parennes : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



1 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
1298	0A1179	Parcelle libre en Ub
Surface totale en m² : 1298		

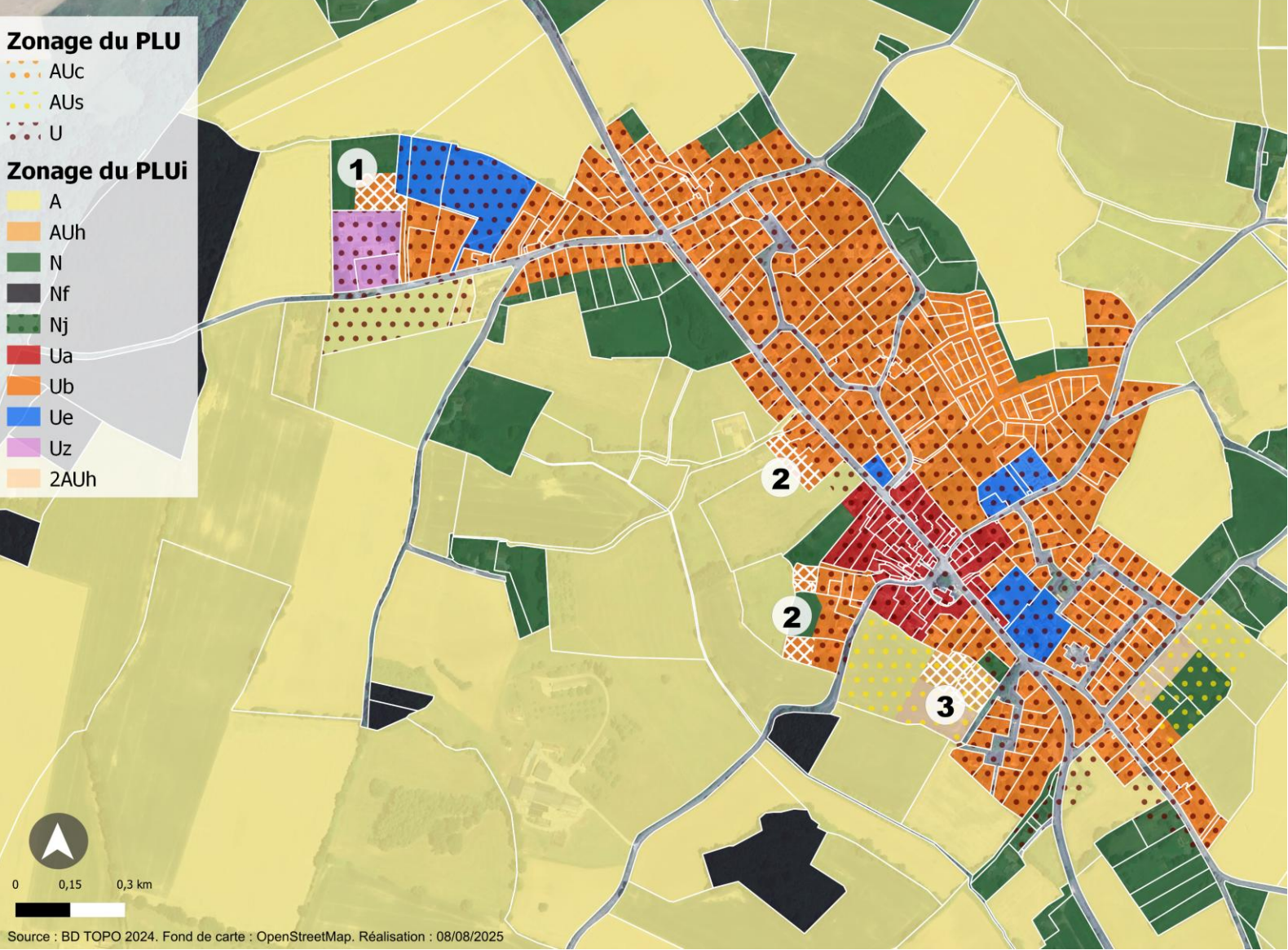
Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

2 Projet économique

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
3317	0B1204	Zone AUz - OAP Economie
Surface totale en m² : 3317		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

La Quinte : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



1 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
3122	0ZA92	Parcelle urbanisée en Ub
Surface totale en m² : 3122		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

2 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
1445	0AA209	Parcelle libre en Ua
690	0AA89	Parcelle libre en Ua
1158	0AA102	Parcelle libre en Ua
385	0AA88	Parcelle libre en Ua
88	0AA119	Parcelle libre en Ub
1373	0ZR36	Parcelle libre en Ua
Surface totale en m² : 5139		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

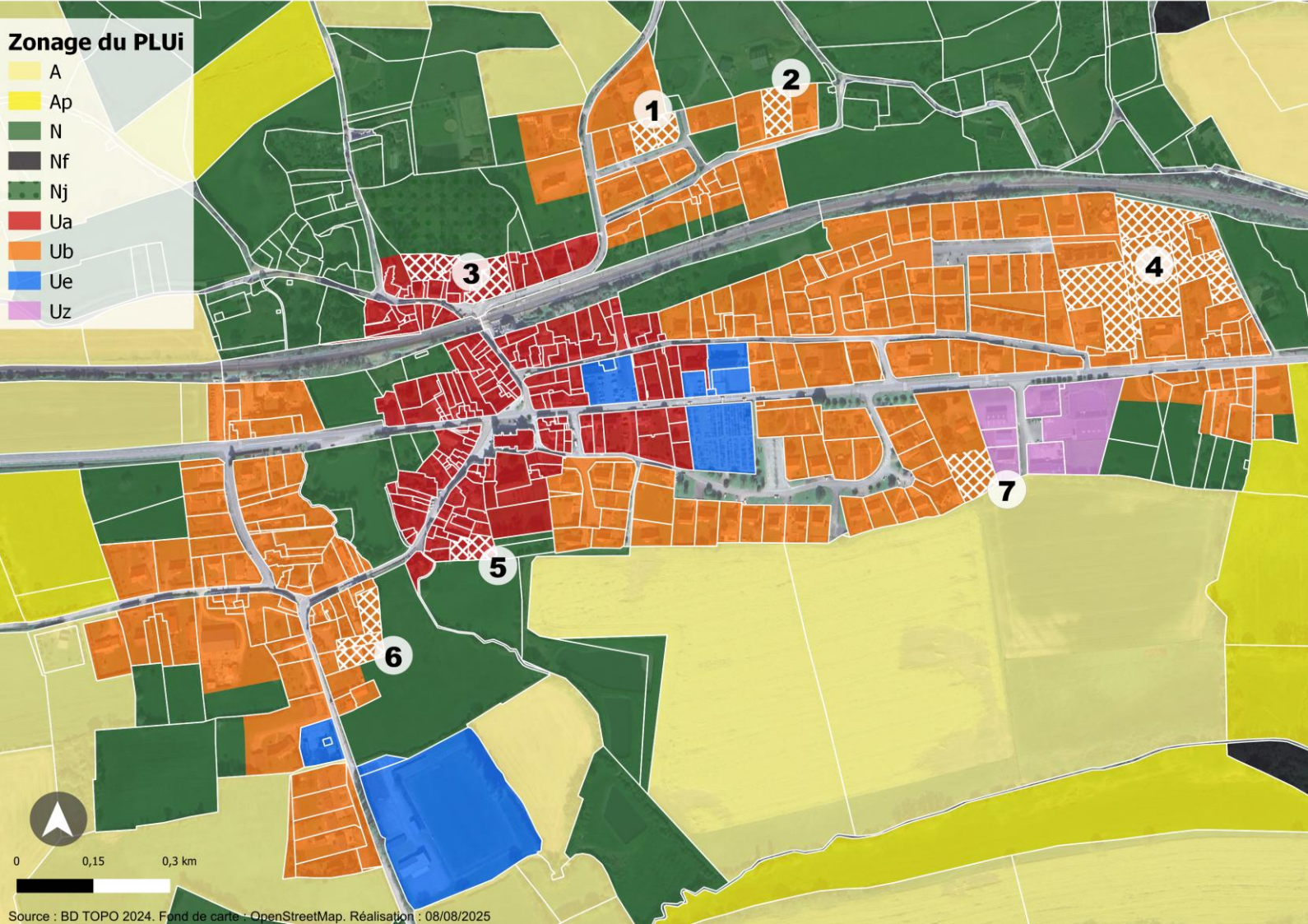
3 Projet de logements

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
2482	0ZH93	Parcelle libre en Ub
2778	0ZH4	Zone AUh-OAP Habitat
Surface totale en m² : 5260		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

ROUESSÉ-VASSÉ

Rouessé-Vassé : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



1 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
699	0A1017	Parcelle libre en Ub
700	0A1016	Parcelle libre en Ub
Surface totale en m² : 1399		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

2 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
1272	0A956	Parcelle libre en Ub
Surface totale en m² : 1272		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

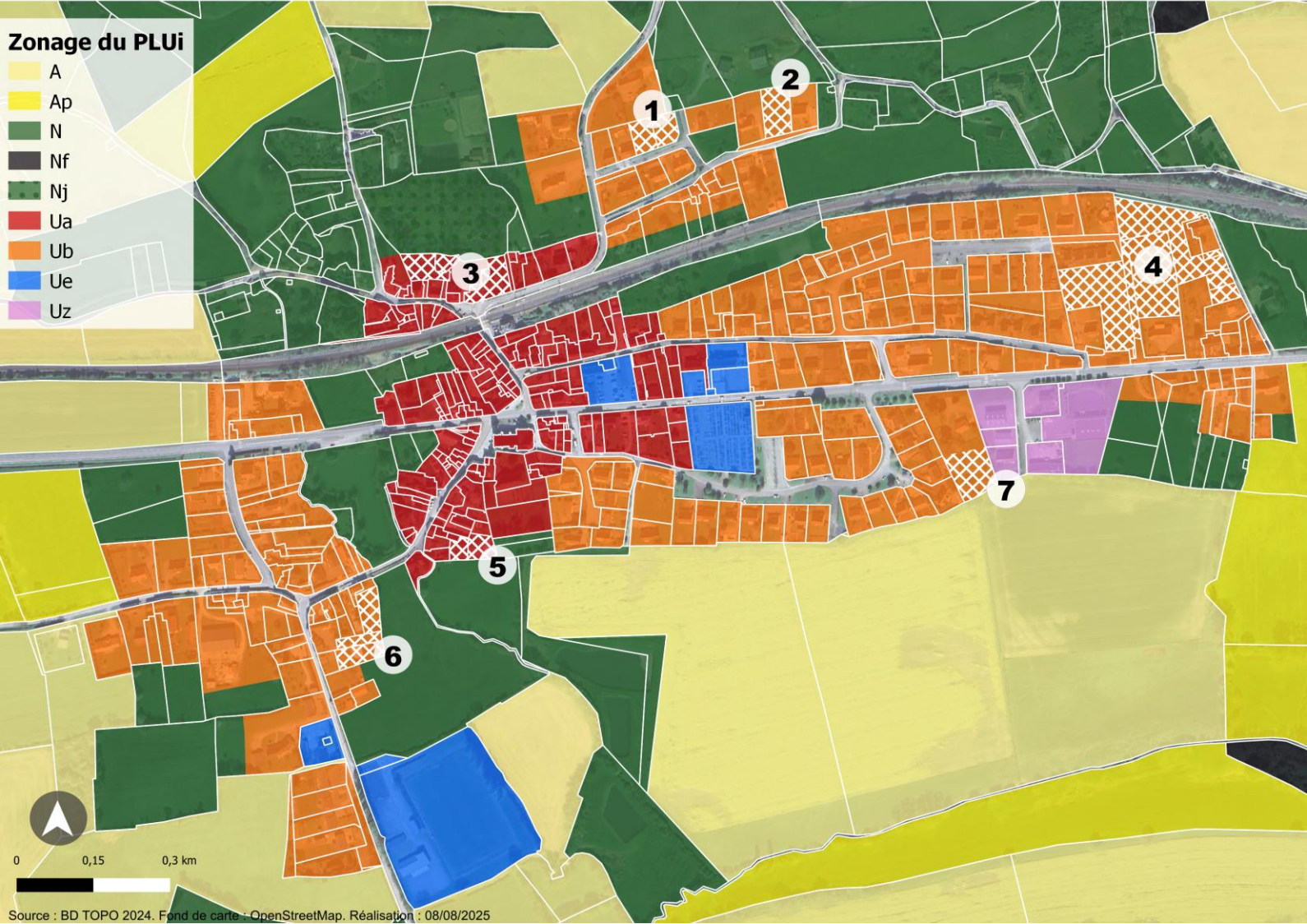
3 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
871	0AB52	Parcelle libre en Ua
315	0AB53	Parcelle libre en Ua
1194	0AB56	Parcelle libre en Ua
Surface totale en m² : 2380		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

ROUESSÉ-VASSÉ

Rouessé-Vassé : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



4 Projet de logements

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
3521	0A712	Parcelle libre en Ub
3451	0A1001	Parcelle libre en Ub
607	0A1000	Parcelle libre en Ub
113	0A708	Parcelle libre en Ub
414	0A1040	Parcelle libre en Ub
370	0A1039	Parcelle libre en Ub
3854	0AB550	Parcelle libre en Ub
Surface totale en m² : 12330		

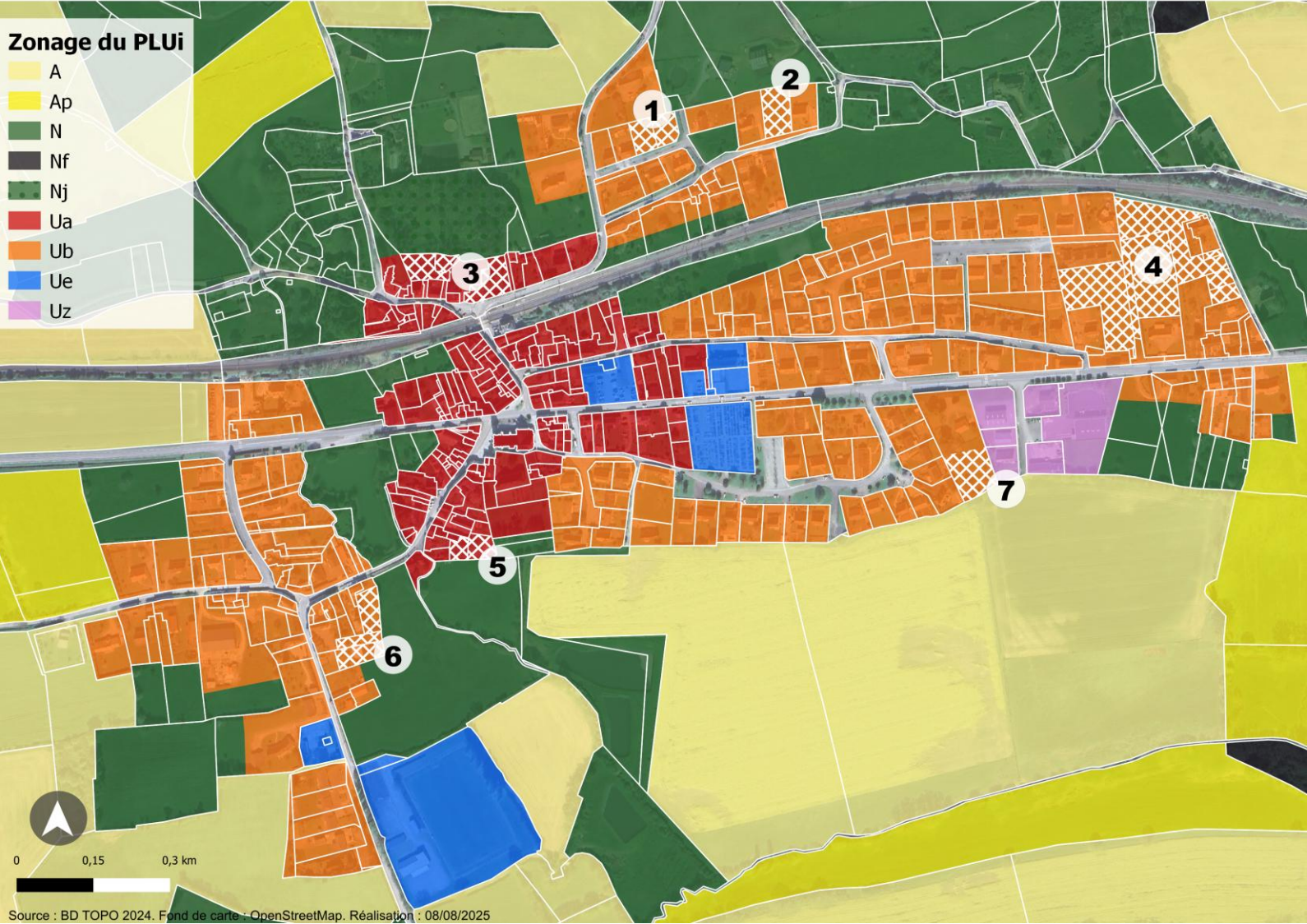
Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

5 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
363	0AB441	Parcelle libre en Ua
614	0AB177	Parcelle libre en Ua
Surface totale en m² : 977		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

Rouessé-Vassé : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



6 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
823	0AB193	Parcelle libre en Ua
432	0AB194	Parcelle libre en Ua
817	0AB204	Parcelle libre en Ua
Surface totale en m² : 2072		

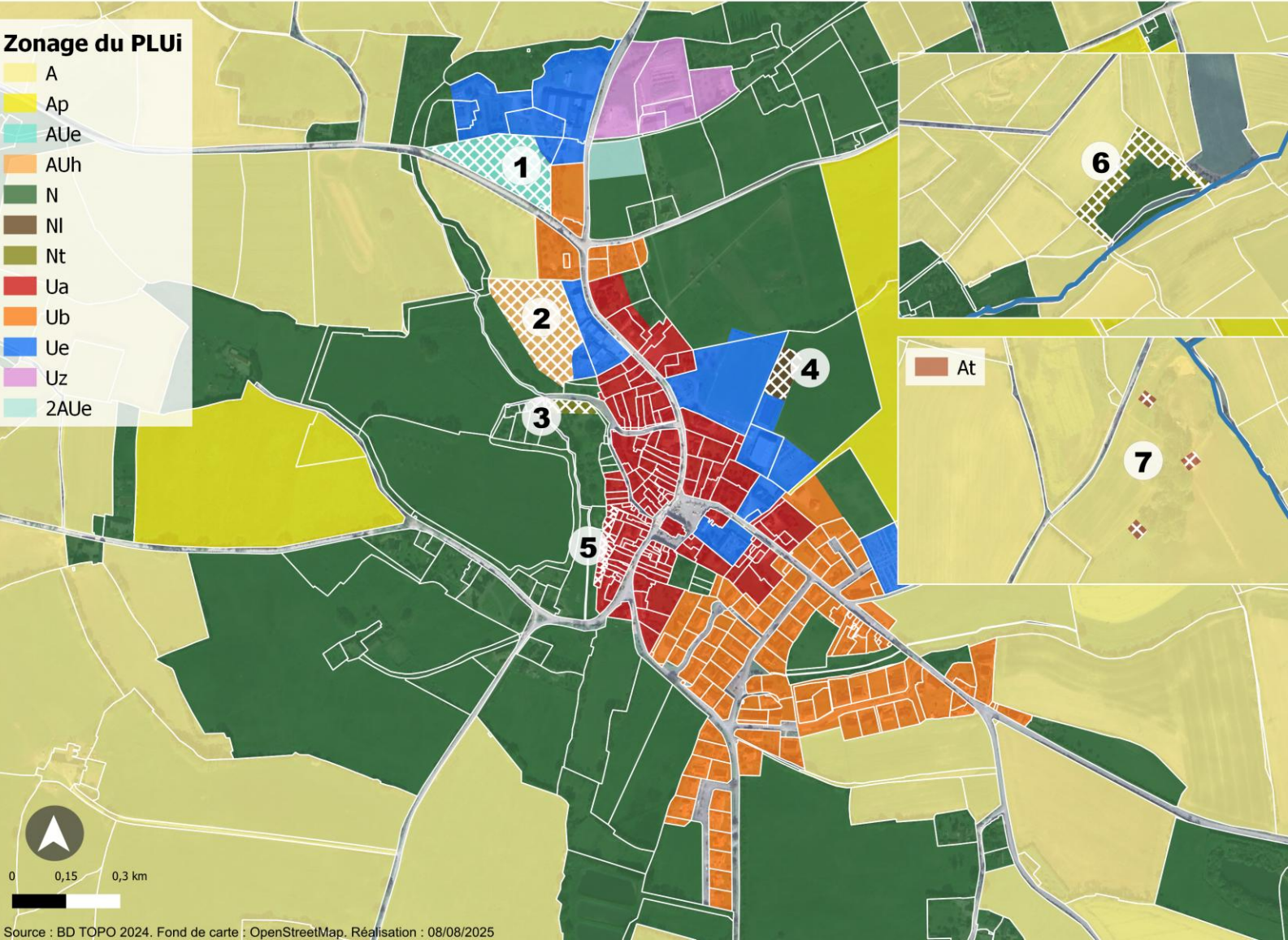
Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

7 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
1756	0AB542	Parcelle libre en Ub
Surface totale en m² : 1756		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

Rouez : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



1 Extension du centre de formation du SDIS

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
10310	0B199	Zone AUe - OAP Equipement
Surface totale en m² : 10310		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

2 Logements seniors

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
12596	0AB410	Zone AUe - OAP Equipement
Surface totale en m² : 12596		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

3 Aire d'accueil pour les camping-cars

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
1142	0AB64	STECAL Nt
Surface totale en m² : 1142		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

4 Terrain de loisirs

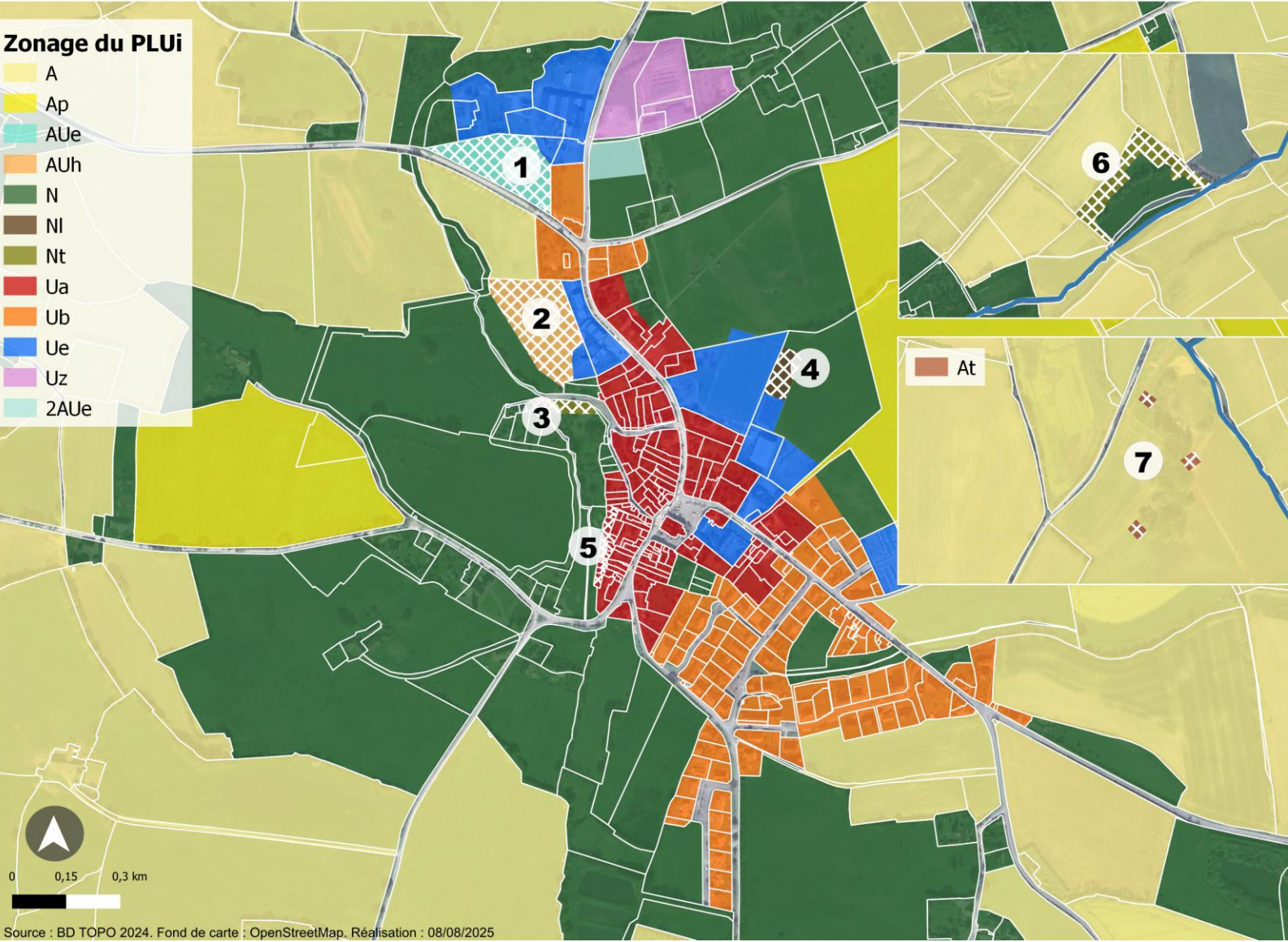
Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
2197	0B606	STECAL NI
Surface totale en m² : 2197		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

ROUEZ

Règlement National d'Urbanisme

Rouez : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation

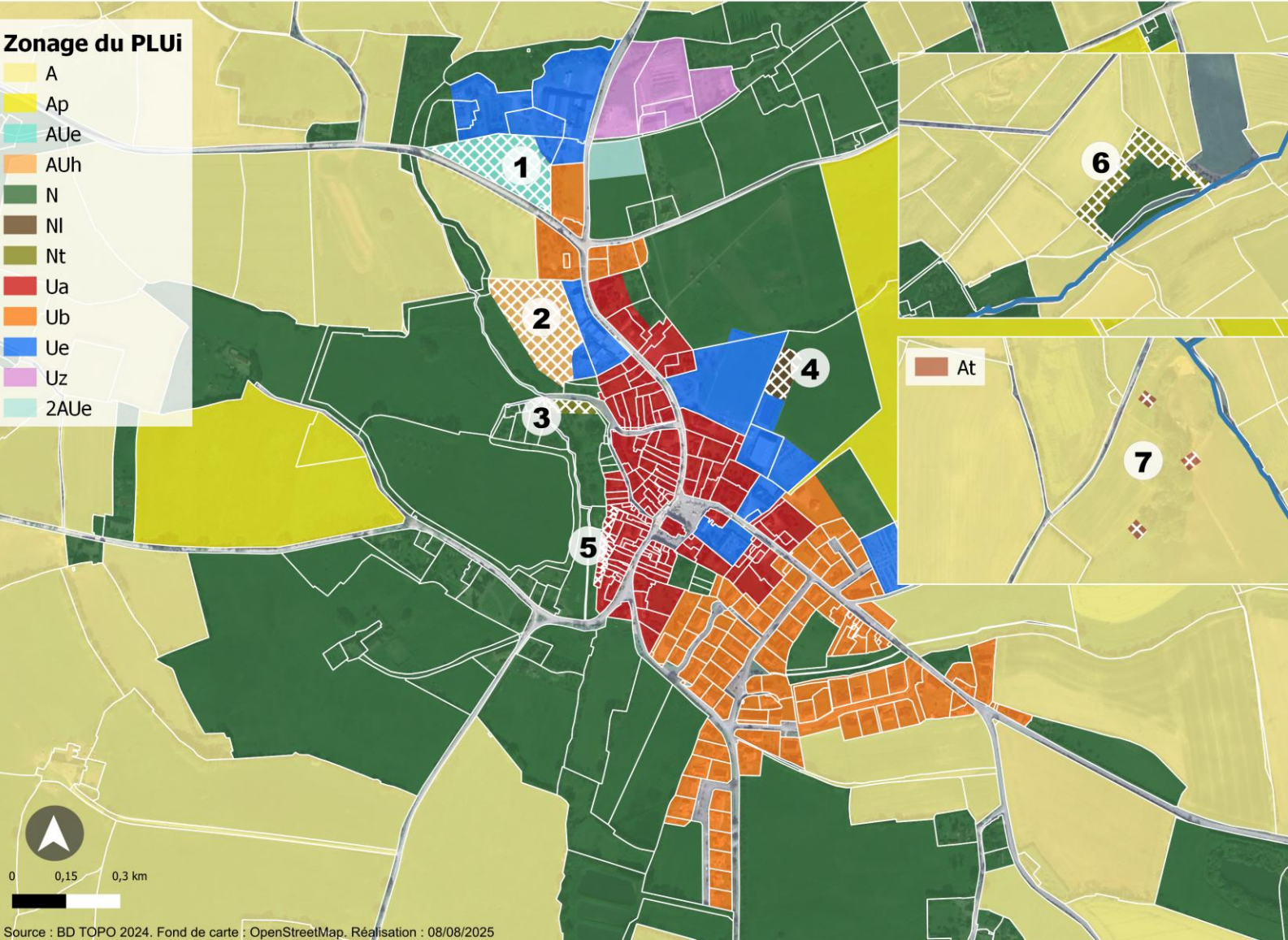


5 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
174	0AB92	Parcelle libre en Ua
105	0AB95	Parcelle libre en Ua
106	0AB96	Parcelle libre en Ua
98	0AB101	Parcelle libre en Ua
192	0AB102	Parcelle libre en Ua
261	0AB83	Parcelle libre en Ua
240	0AB91	Parcelle libre en Ua
214	0AB85	Parcelle libre en Ua
109	0AB81	Parcelle libre en Ua
136	0AB80	Parcelle libre en Ua
Surface totale en m² : 1635		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

Rouez : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



6 Abbaye de Champagne à Rouez (Fiche STECAL n°6)

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
17908	A338	STECAL en Nt
575	A336	STECAL en Nt
Surface totale en m² : 18483		

Secteur retravaillé après l'arrêté du 18/12/2025

Pour la parcelle 338 (voire 560) -> Projet de logements insolites en respectant au maximum la nature.
Nous acceptons de réduire notre projet de 600 m² à 400 m² mais nous tenons à préciser que ce projet est pensé de façon à ce qu'il impacte le moins possible l'environnement. Merci de votre attention et de votre bienveillance à l'égard de notre projet qui se veut être un enjeu du développement local, culturel et touristique.
Luze-Dufard Elise

7 PTiny Aliénor (Fiche STECAL n°7)

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
1391	AA775	STECAL en At
Surface totale en m² : 1391		

Nouveau secteur soumis à la DUL

Bonjour,

Est-il possible d'envisager un changement de destination d'une partie de la parcelle 0775 Feuille 1 Section 0A en zone STECAL dans l'objectif de pouvoir agrandir notre offre d'hébergement à la ferme ?

1 Tiny house déjà en place sur cette parcelle ayant fait l'objet d'une DP.

Superficie du projet : 1,99 ha (précédemment 2,38 ha)
Consommation d'ENAF : 0,04 ha (précédemment 0,06 ha)
Localisation : en zone naturelle de tourisme (Nt)
Caractéristiques : ZNIEFF 2, Natura 2000
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Description du projet : Ce STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'activité de loisirs présente sur le site permettant d'offrir une offre d'hébergement à la ferme. Ce site dispose, d'ores et déjà, d'une vocation touristique (ferme, chambres d'hôtes; chalet, etc.). L'objectif de ce projet est de permettre aux porteurs de projet de développer leur offre en proposant des hébergements insolites en habitations légères de loisirs.

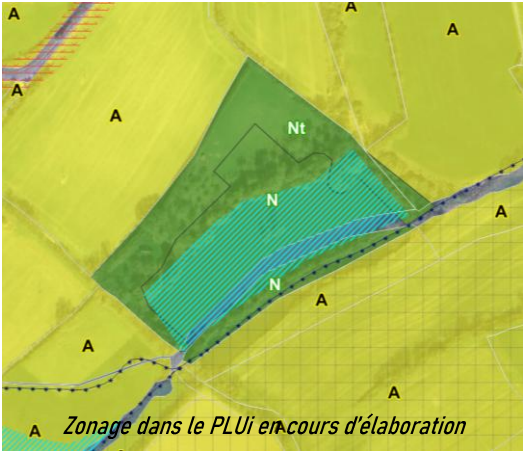


Schéma d'aménagement du STECAL



Justifications suivant article L142-5 du code de l'Urbanisme

Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Consommation excessive de l'espace	Gestion des flux et des déplacements	Répartition équilibrée entre emploi habitat commerces et services
Le secteur soumis au STECAL n'est pas cultivé. Le STECAL impose la mise en œuvre d'éléments d'intégration paysagère et la préservation de la trame paysagère existante. > Impact faible Exemple issu du STECAL : « Les arbres et haies bordant et composant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés ».	Le projet prévoit l'implantation de neuf habitations légères de loisirs (HLL) (25 m² d'espace naturel consommé par les HLL), l'extension du chalet existant (50 m² au maximum) et la création d'un espace de 120 m² avec salle commune, douche, bureau, épicerie et toilettes (soit environ 400 m² en consommation d'espace naturel). > Impact faible	L'accès principal au site devra être réaménagé depuis le chemin existant et donnant sur la D167. > Impact faible	Le présent STECAL a vocation à diversifier l'offre de touristique intercommunale. > Impact faible

Superficie du projet : 0,1 ha
Consommation d'ENAF : 0,06 ha
Localisation : en zone agricole de tourisme (At)
Caractéristiques : ZNIEFF 2, Natura 2000
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Description du projet : Le secteur, d'une superficie de 0,1 ha, est situé au Nord de la commune de Rouez. Sur place, un gîte de type HLL est installé, permettant d'accueillir jusqu'à quatre personnes.

L'objectif de ce projet est de permettre la création de deux nouvelles HLL afin de renforcer l'activité existante. Cela permet également de développer le tourisme sur le territoire de la 4CPS.

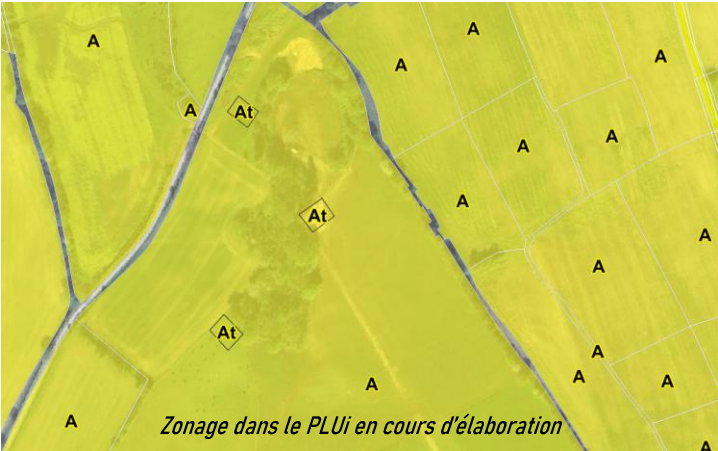


Schéma d'aménagement du STECAL



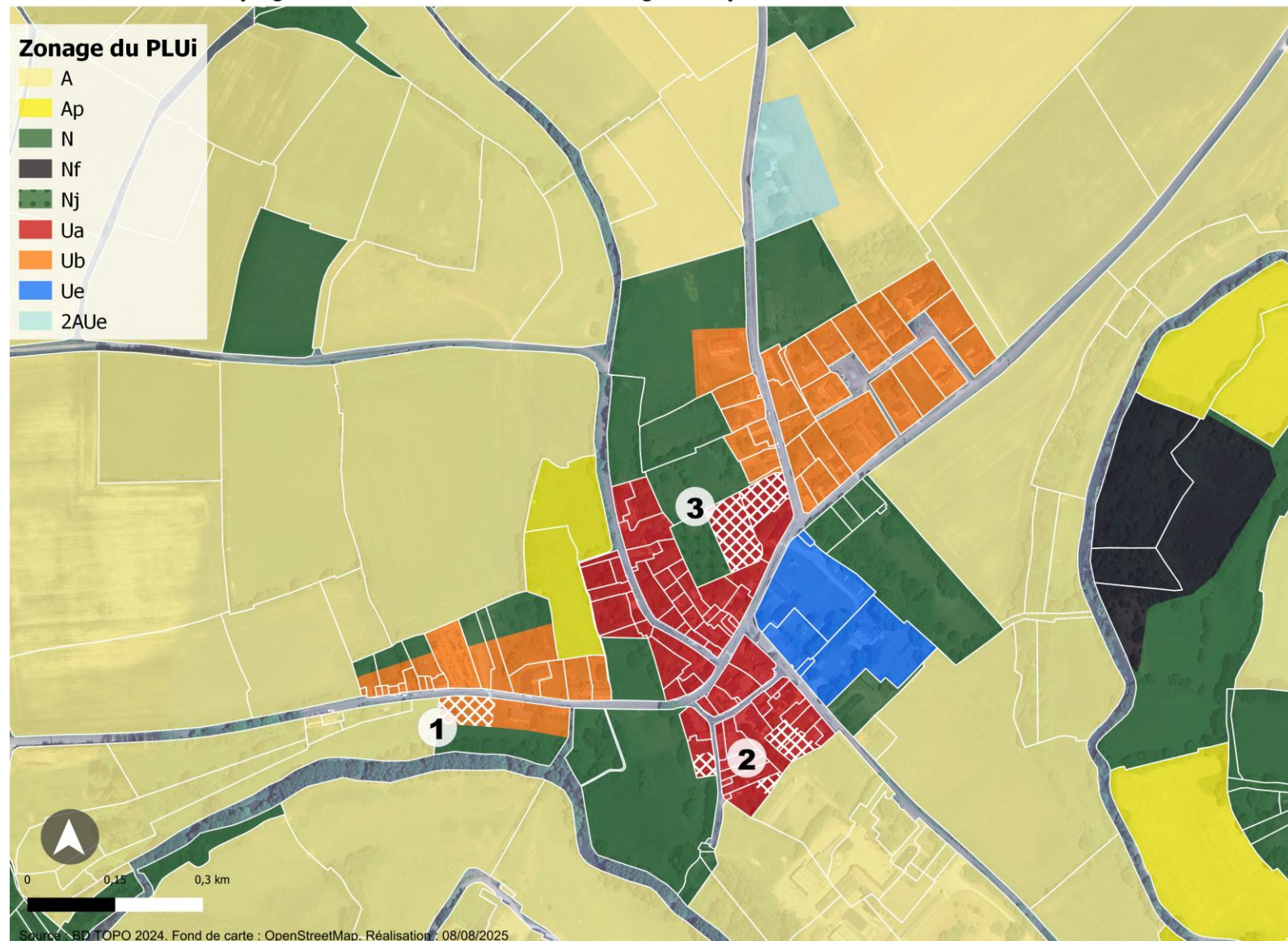
Justifications suivant article L142-5 du code de l'Urbanisme

Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Consommation excessive de l'espace	Gestion des flux et des déplacements	Répartition équilibrée entre emploi habitat commerces et services
Le secteur soumis au STECAL n'est pas cultivé. Le STECAL impose la mise en œuvre d'éléments d'intégration paysagère et la préservation de la trame paysagère existante. > Impact faible Exemple issu du STECAL : « Les arbres et haies composant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés ».	Le projet prévoit l'implantation de deux habitations légères de loisirs (HLL) et l'aménagement d'un petit espace paysager (600 m² d'espace naturel consommé par les deux HLL). > Impact faible	L'accès principal au site devra être réaménagé depuis l'accès existant. > Impact faible	Le présent STECAL a vocation à diversifier l'offre de touristique intercommunale. > Impact faible

RUILLE-EN-CHAMPAGNE

Règlement National d'Urbanisme

Ruillé-en-Champagne : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



1 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m ²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
1171	0A970	Parcelle libre en Ub
Surface totale en m ² : 1171		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

2 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m ²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
232	0A271	Parcelle libre en Ua
366	0A274	Parcelle libre en Ua
440	0A265	Parcelle libre en Ua
400	0A954	Parcelle libre en Ua
Surface totale en m ² : 1438		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

3 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

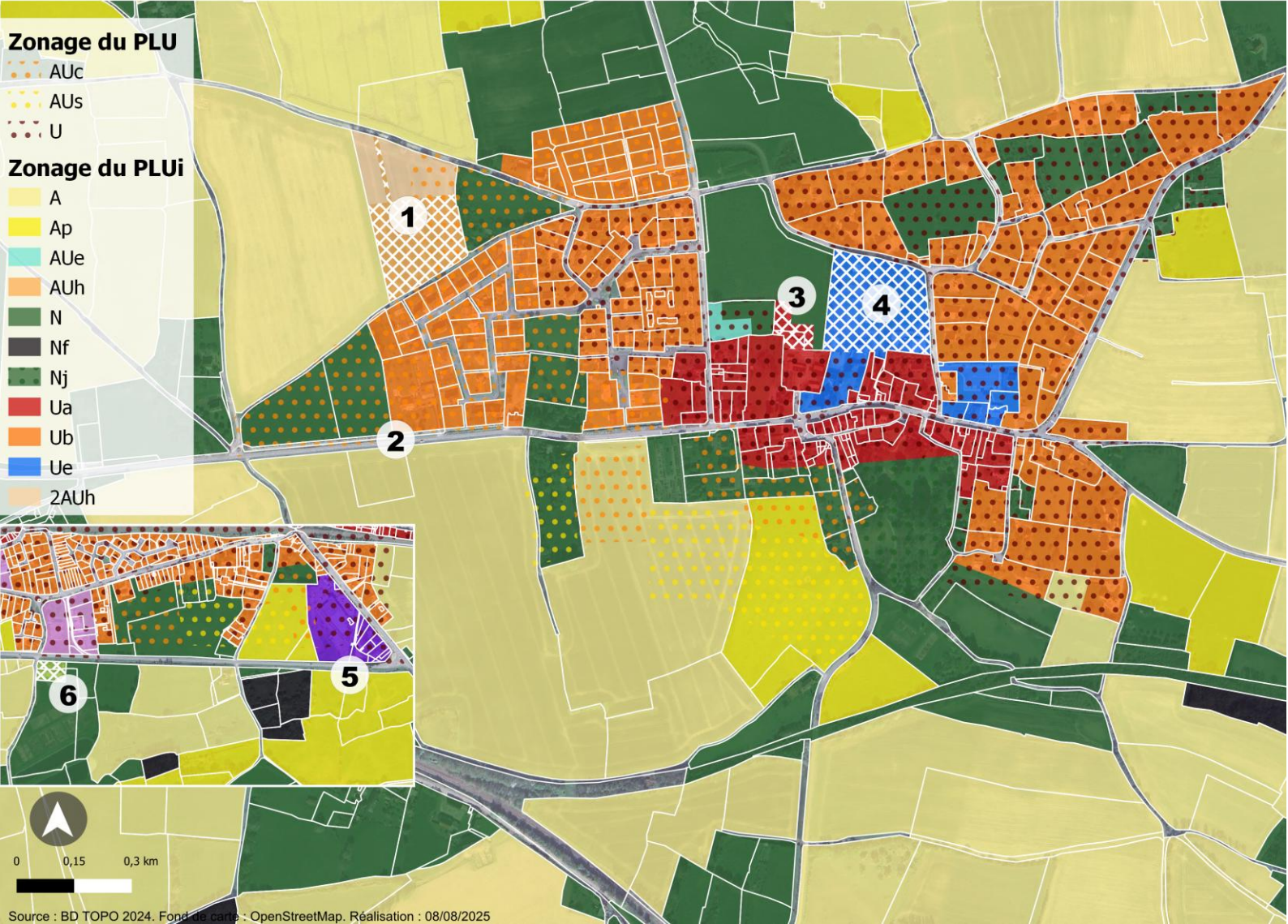
Surface en m ²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
1897	A209	Parcelle libre en Ua
1133	A208	Parcelle libre en Ua
Surface totale en m ² : 3030		

Nouveau secteur soumis à la DUL

SAINT-RÉMY-DE-SILLÉ

PLU en vigueur depuis novembre 2014

Saint-Rémy-de-Sillé : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



1 Projet de logements (voir OAP fiche 1)

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
12566	0AK2	Zone AUh - OAP Habitat
Surface totale en m² : 12566		

Secteur retravaillé après l'arrêté du 18/12/2025

3 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
710	0AE87	Parcelle urbanisée en Ua
1437	0AE110	Parcelle urbanisée en Ua
Surface totale en m² : 2147		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

4 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
15736	0AE86	Parcelle urbanisée en Ue
Surface totale en m² : 15736		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

6 SDIS à Saint-Rémy-de-Sillé (Fiche STECAL n°6)

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
2302	0B468	Parcelle urbanisée en Ue
1470	0AD267	Parcelle urbanisée en Ue
Surface totale en m² : 3772		

Superficie du projet : 1,26 ha
Consommation ENAF : 1,26 ha
Localisation : en extension urbaine
Destination : habitat
Densité minimale : 17 logements / hectare
Échéance : 3 à 6 ans

Description du projet : L'objectif du projet est de permettre la construction d'au moins 21 logements. La commune de Saint-Remy-de-Sillé, assez dynamique, voit sa population augmenter sur les dix dernières années et nécessite donc la construction de nouveaux logements.

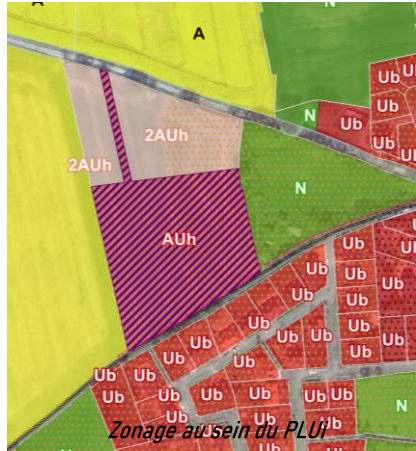
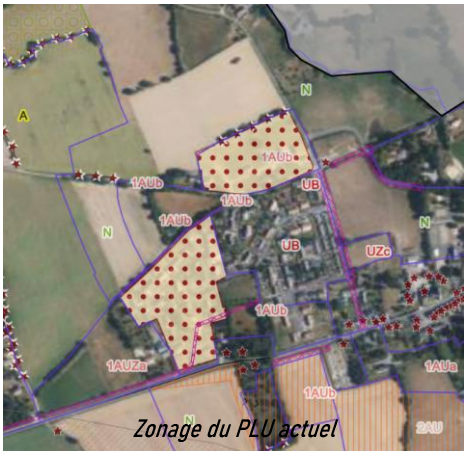


Schéma d'aménagement de l'OAP



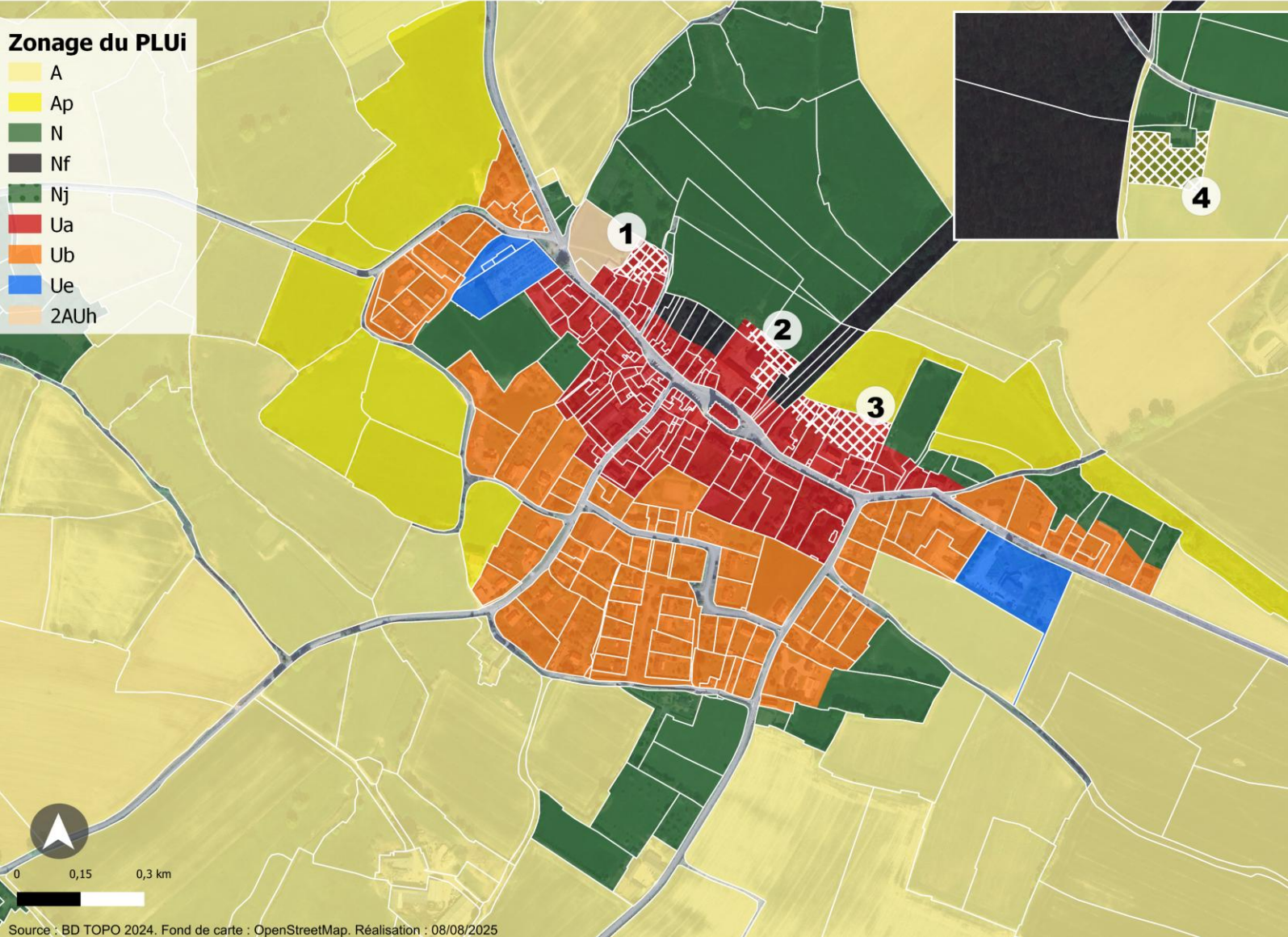
Justifications suivant article L142-5 du code de l'Urbanisme

Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Consommation excessive de l'espace	Gestion des flux et des déplacements	Répartition équilibrée entre emploi habitat commerces et services																										
Le secteur soumis à l'OAP est utilisé pour l'agriculture. L'OAP impose la mise en œuvre d'éléments d'intégration paysagère et le maintien de la trame paysagère existante. > Impact modéré Exemple issu de l'OAP : « 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 d'habitation et la zone agricole ».	Secteur soumis à l'OAP situé en extension urbaine (1,26 ha) en continuité avec l'urbanisation récente du bourg. La construction des nouveaux logements inclut 10 logements Sarthe Habitat (T3 – 75 m²) en continuité du lotissement situé au Sud du projet. Les réseaux (EU/EP/électriques/téléphone) sont disponibles depuis le chemin situé près de ce lotissement. Espace cultivé. > Impact modéré	Projection de 21 logements minimum avec la création d'un accès principal route de la Barbottière. Mise en œuvre de cheminements doux depuis le centre-bourg de la commune depuis la rue des Chataigniers. > Impact faible	Proximité immédiate de zones d'habitat, d'équipements et services. > Impact nul Rythme de construction de 2013 à 2024 <table><tr><th>Année</th><th>2013</th><th>2014</th><th>2015</th><th>2016</th><th>2017</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th></tr><tr><td>Nombre de constructions</td><td>3</td><td>1</td><td>1</td><td>3</td><td>6</td><td>5</td><td>1</td><td>2</td><td>5</td><td>9</td><td>4</td><td>1</td></tr></table>	Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Nombre de constructions	3	1	1	3	6	5	1	2	5	9	4	1
Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024																	
Nombre de constructions	3	1	1	3	6	5	1	2	5	9	4	1																	

SAINT-SYMPHORIEN

Carte communale en vigueur depuis août 2008

Saint-Symphorien : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



1 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
198	OD371	Parcelle libre en Ua
769	OD372	Parcelle libre en Ua
996	OD373	Parcelle libre en Ua
4329	OD370	Parcelle libre en Ua
Surface totale en m² : 6292		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

2 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
1220	OC1113	Parcelle libre en Ua
731	OC1082	Parcelle libre en Ua
256	OAB37	Parcelle libre en Ua
Surface totale en m² : 2207		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

3 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

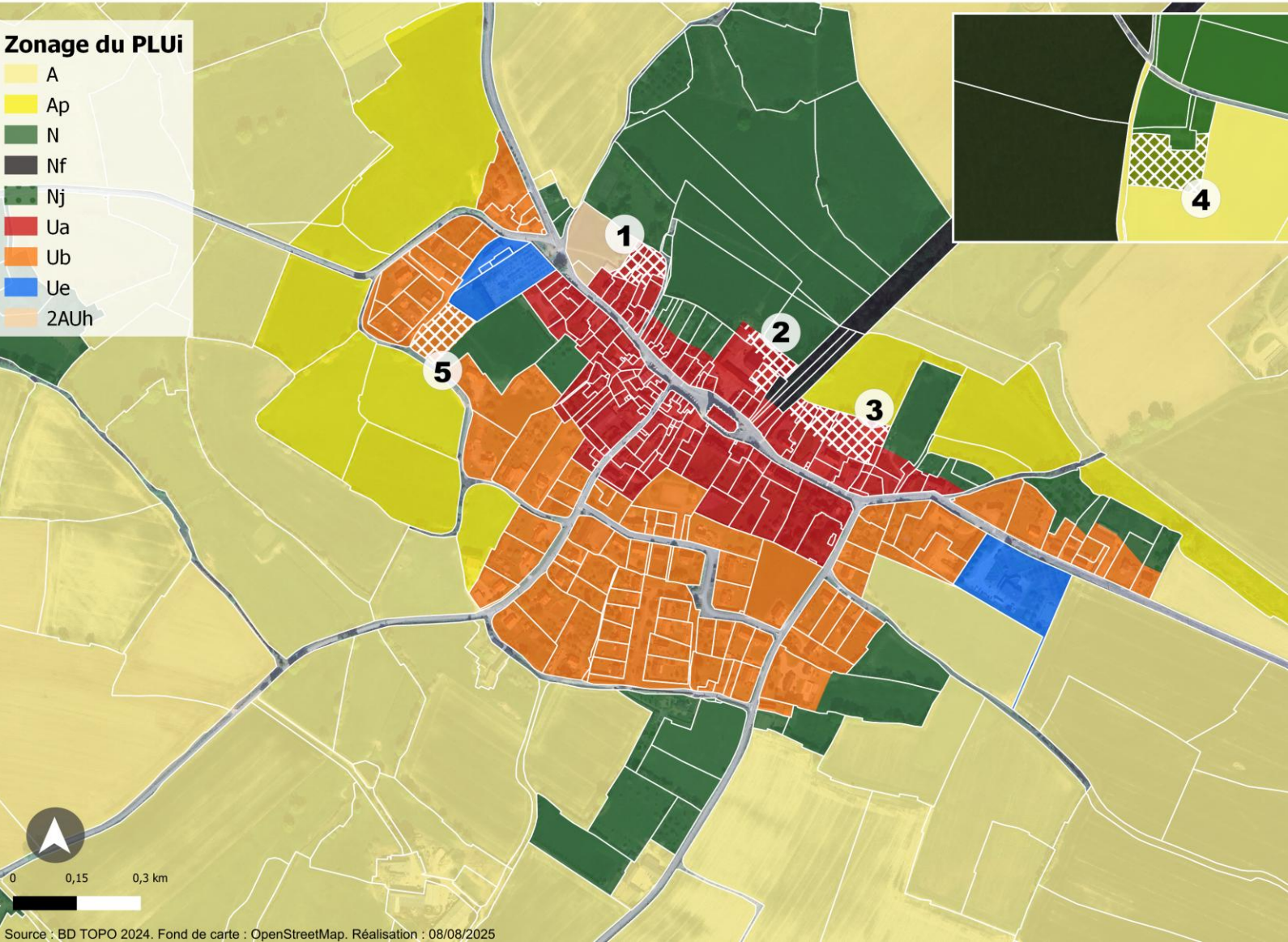
Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
2849	OD374	Parcelle libre en Ua
477	OD374	Parcelle libre en Ua
862	OD378	Parcelle libre en Ua
338	OD378	Parcelle libre en Ua
Surface totale en m² : 4526		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

SAINT-SYMPHORIEN

Carte communale en vigueur depuis août 2008

Saint-Symphorien : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



4 Sled Dog Ride (voir fiche STECAL 4)

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
8226	0A88	STECAL Nt
Surface totale en m² : 8226		

Secteur retravaillé après avis du 03/12/2025

5 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
2820	AB181	Parcelle libre en Ub
Surface totale en m² : 2820		

Nouveau secteur soumis à la DUL

En 2021 nous avons fait l'acquisition de la parcelle Section AB n° 181a (au prix du terrain à bâtir puisque constructible sur la carte communale, toujours document d'urbanisme de référence à ce jour de la commune) étant déjà propriétaire de la parcelle Section AB n° 181b. Les parcelles Section AB n° 181a et 181b, situées en agglomération, constituent une même unité foncière qui devrait en l'occurrence être réintégrée dans son intégralité dans l'enveloppe urbaine.

A défaut nous demandons de réserver une partie d'environ 3000 m² de cette parcelle Section AB n° 181a (voir extrait du cadastre ci-joint pour information) pour la classer à nouveau en terrain constructible (Ub) sur le PLUi comme initialement. La seconde partie complémentaire resterait toujours accessible suivant le découpage présenté sur le plan joint et resterait classé en prairie (A). Nous avons déjà demandé un certificat d'urbanisme opérationnel (Cub) pour la partie qui concerne les 3 000 m² ayant un projet de construction de maisons individuelles.

A savoir que cette partie des 3000 m² se situe en limite d'une voirie communale déjà utilisée par des constructions récentes juste en vis en vis. De ce fait les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement se trouvent aussi à proximité. A savoir également que cette parcelle se situe dans périmètre de zonage d'assainissement collectif arrêté par la commune.

Dans l'attente d'un retour favorable à cette demande

Superficie du projet : 0,73 ha (*précédemment 0,81 ha*)
Consommation d'ENAF : 0,01 ha (*précédemment 0,024 ha*)
Localisation : en zone naturelle de tourisme (Nt)
Caractéristiques : ZNIEFF 2, Natura 2000
Destination : Commerces et activités de services
Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Description du projet : Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant aux propriétaires porteurs du projet. L'objectif de ce STECAL est de développer l'activité touristique et de loisir (balades et randonnées en chiens de traineau) déjà existante sur site. Le porteur de projet souhaite ainsi développer son activité en proposant des hébergements insolites et en prévoyant une éventuelle évolution de ces chenils.

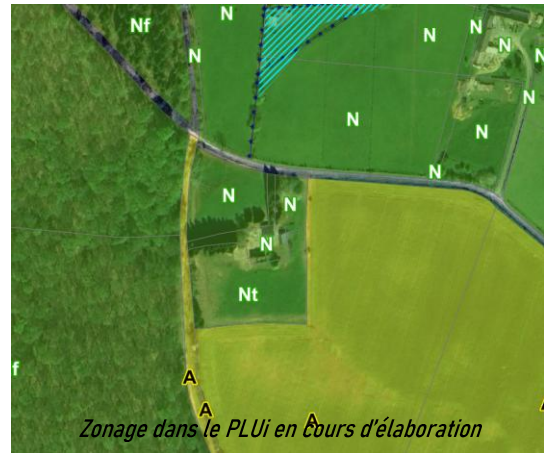


Schéma d'aménagement du STECAL



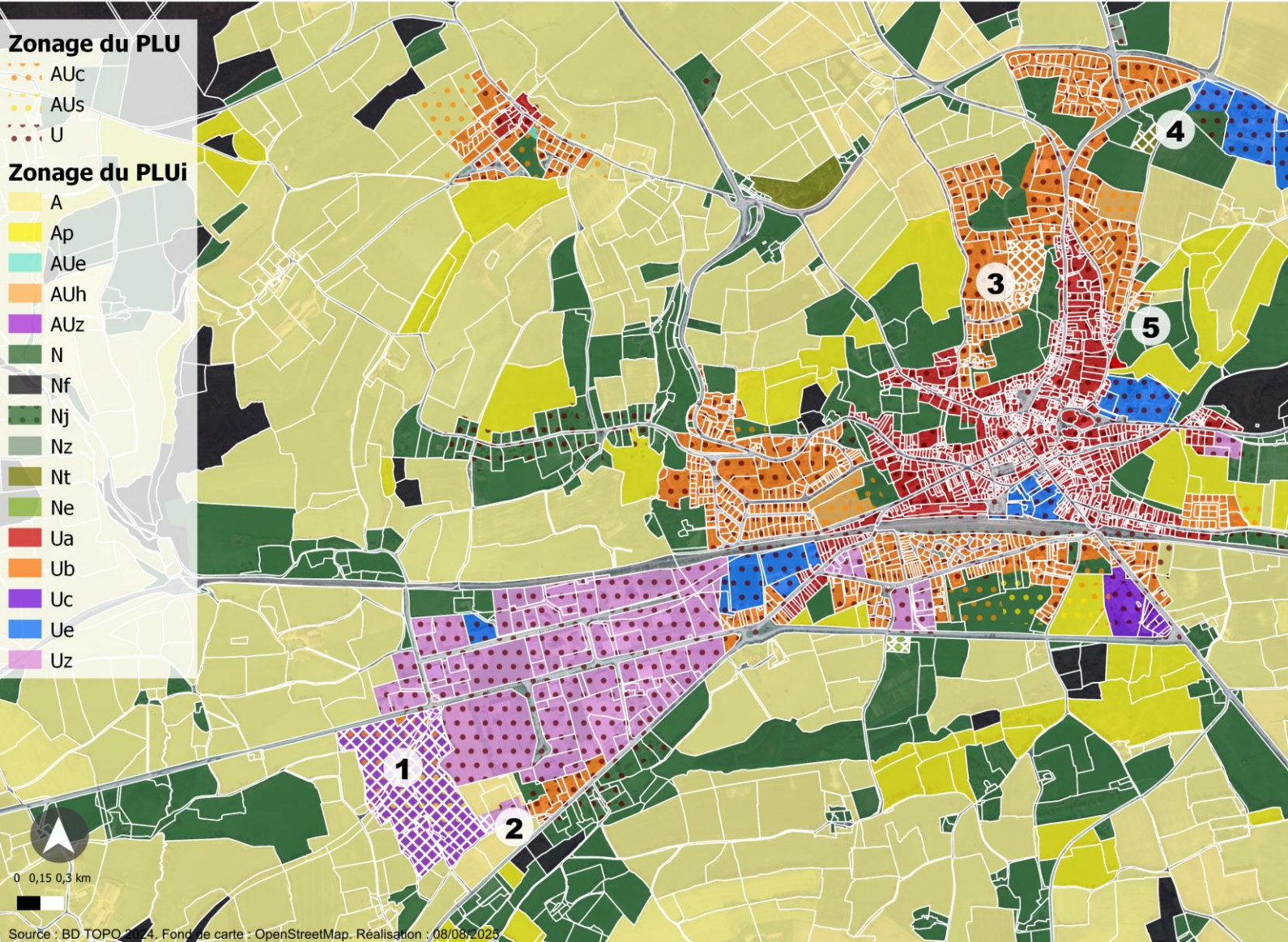
Justifications suivant article L142-5 du code de l'Urbanisme

Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Consommation excessive de l'espace	Gestion des flux et des déplacements	Répartition équilibrée entre emploi habitat commerces et services
Le secteur soumis au STECAL n'est pas cultivé. Le STECAL impose la mise en œuvre d'éléments d'intégration paysagère et la préservation du linéaire de haies existant. > Impact faible	Ce projet est implanté sur une parcelle à dominante naturelle, la consommation d'ENAF ne concerne que les aménagements concernant les hébergements insolites construits sur cette parcelle ainsi qu'un local contenant des douches et des WC. La superficie de l'ensemble de ces éléments ne dépassera pas les 100 m². La consommation d'ENAF associée est donc de 0,01 ha. > Impact faible	L'accès principal existant devra être réaménagé pour accueillir l'ensemble des visiteurs. > Impact faible	Le présent STECAL a vocation à diversifier l'offre touristique intercommunale. > Impact nul

SILLÉ-LE-GUILLAUME

PLU en vigueur depuis juillet 2018

Sillé-le-Guillaume : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



1 Extension de la ZA

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
39164	0AK126	Zone AUz - OAP Economie
34816	0AK76	Zone AUz - OAP Economie
7320	0AK367	Zone AUz - OAP Economie
17445	0AK148	Zone AUz - OAP Economie
13760	0AK324	Zone AUz - OAP Economie
778	0AK70	Zone AUz - OAP Economie
3731	0AK71	Zone AUz - OAP Economie
652	0AK73	Zone AUz - OAP Economie
8732	0AK72	Zone AUz - OAP Economie
1836	0AK74	Zone AUz - OAP Economie
4907	0AK79	Zone AUz - OAP Economie
426	0AK365	Zone AUz - OAP Economie
143	0AK368	Zone AUz - OAP Economie
451	0AK366	Zone AUz - OAP Economie
Surface totale en m² : 134161		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

2 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

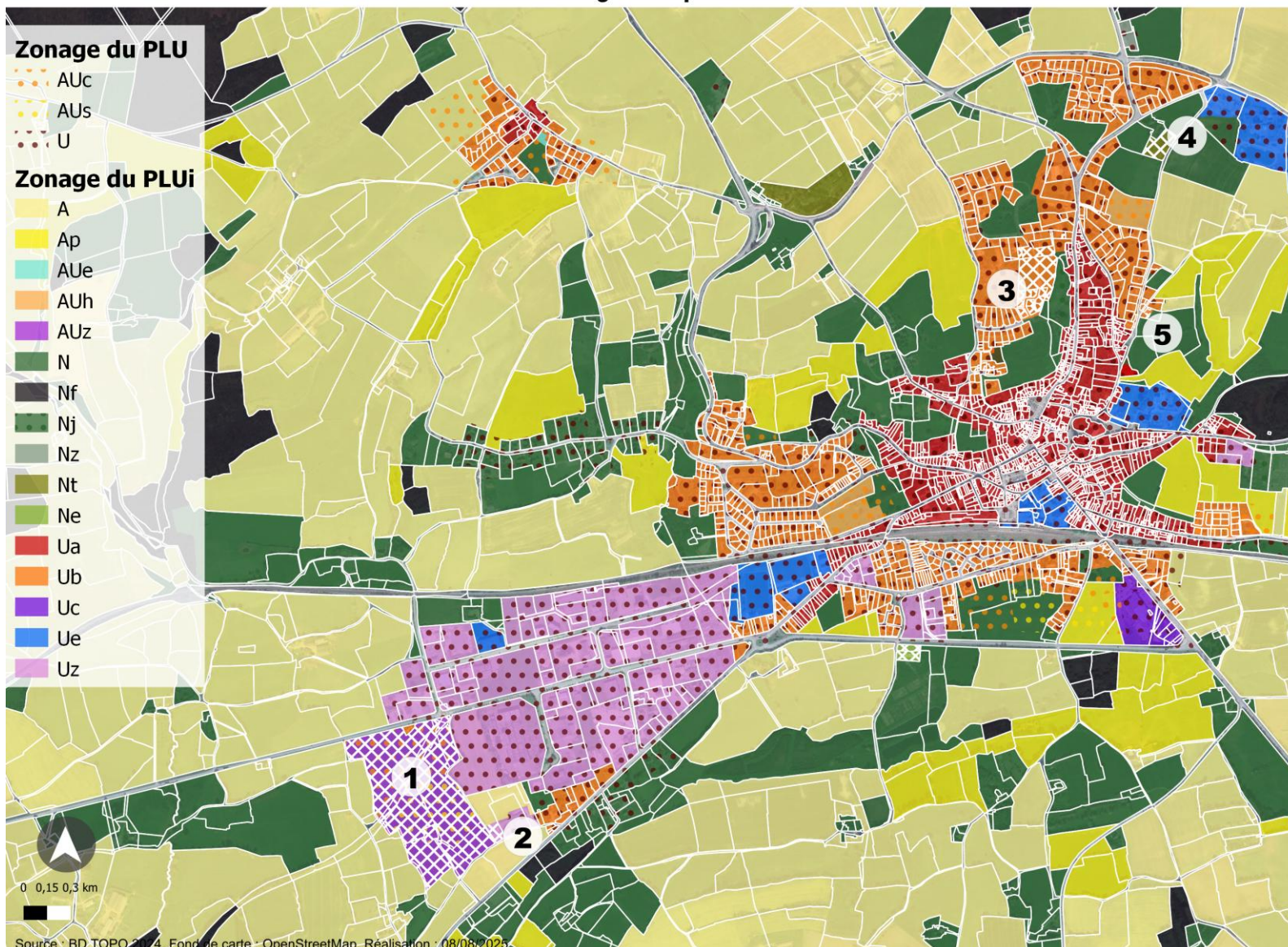
Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
2243	0AK267	Parcelle urbanisée en Uz
Surface totale en m² : 2243		

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

SILLÉ-LE-GUILLAUME

PLU en vigueur depuis juillet 2018

Sillé-le-Guillaume : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



3 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
12499	0AB625	Parcelle libre en Ub
3141	0A561	Parcelle libre en Ub
620	0AB626	Parcelle libre en Ub
466	0A562	Parcelle libre en Ub
495	0AB627	Parcelle libre en Ub
580	0AB634	Parcelle libre en Ub
463	0AB635	Parcelle libre en Ub
421	0AB629	Parcelle libre en Ub
403	0AB630	Parcelle libre en Ub
593	0AB631	Parcelle libre en Ub
593	0AB632	Parcelle libre en Ub
462	0AB633	Parcelle libre en Ub
608	0AB628	Parcelle libre en Ub

Surface totale en m² : 21344

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

4 Camping de la Groie

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
5869	0A164	STECAL Nt

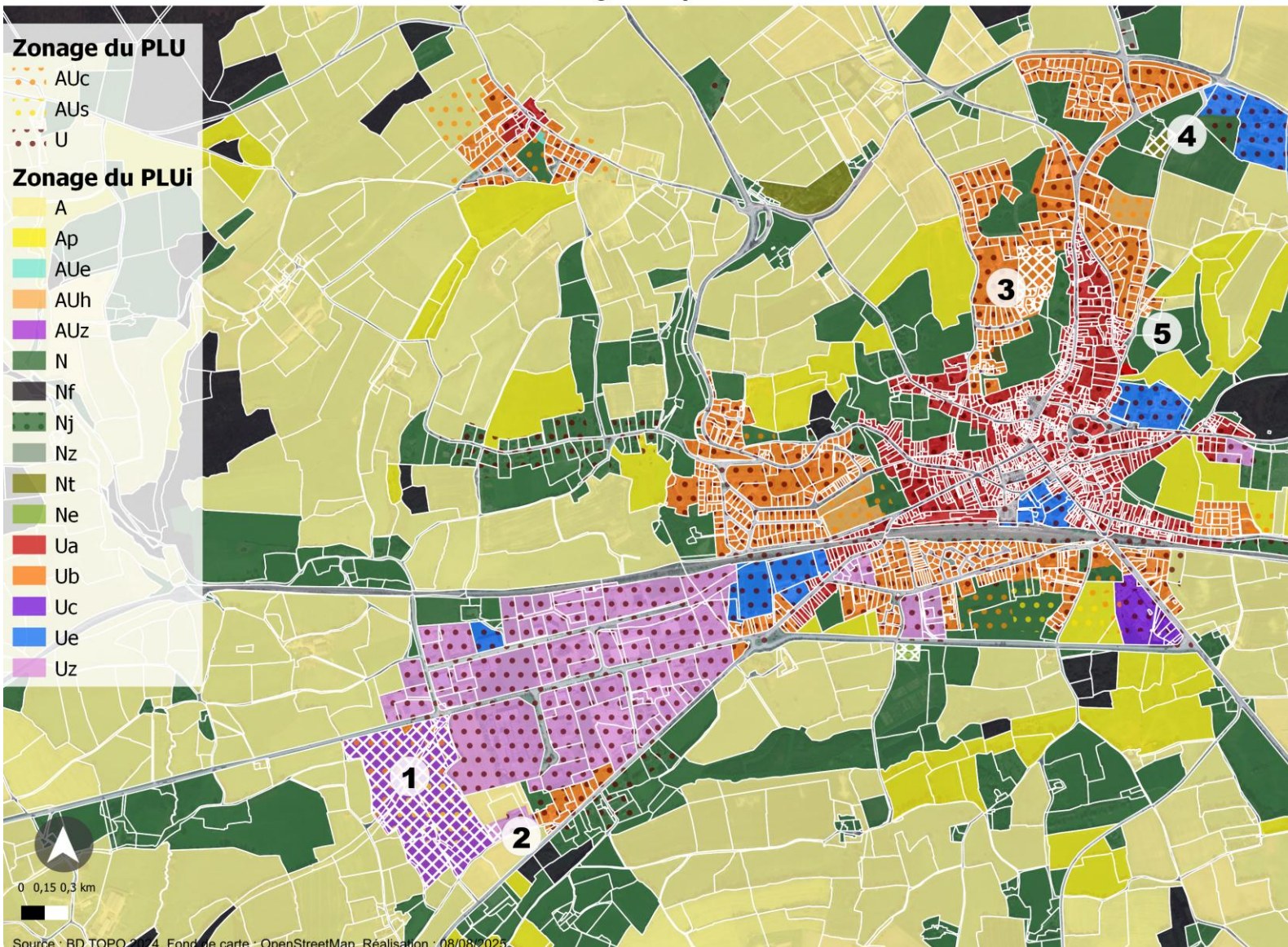
Surface totale en m² : 5869

Avis favorable (arrêté du 18/12/2025)

SILLÉ-LE-GUILLAUME

PLU en vigueur depuis juillet 2018

Sillé-le-Guillaume : Secteurs soumis à dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



5 Selon méthodologie présentée pour définir l'enveloppe urbaine

Surface en m ²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
514	AC11	Parcelle libre en Ub
Surface totale en m ² : 514		

Nouveau secteur soumis à la DUL