



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

ANNEXE 4_2

**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 aux contributions reçues
dans le cadre de l'enquête publique**



TABLE DES MATIERES

@1 / Hervé BLOSSIER : Contestation zonage	4
R2 / Gilles : demande d'informations sur des parcelles agricoles	5
@3 / Maurice MERIANNE : Commentaire sur la zone AUE	7
@4 / Pascal NODOT : Haies publiques	8
R5 / Anonyme.....	10
R6 / Fabien : Classement des parcelles en zone agricole.....	11
R7 / Benjamin : Classement parcelles en zone constructible.....	12
R8 / Bertrand : Classement des parcelles en zone agricole.....	13
@9 / Thomas MERIANNE : Classement des parcelles A300 et A346.....	14
@10 / Laura NAVEAU : changement en zone STECAL	15
E11 / Alice BIDON : PLUi enquête publique	16
@12 / Indivision THIBAUT : Classement parcelles B1005 B500 B499 B1001 B1006 B999	17
@13 / Michel PATRY : Demande de transfert.....	20
@14 / Michel PATRY : Changement de destination des bâtiments en zone agricole, naturelle et forestière	21
@15 / Michel PATRY : Changement de destination des bâtiments en zone agricole, naturelle et forestière	21
@16 / Rolande ERNOULT : Demande de maintien de deux parcelles en zone constructibles	24
@17 / Gwenola DE KERVILLER : reclassement de parcelles	26
@18 / Julien LEPELTIER : Demande de changement de destination.....	27
E19 / Henri JULLIEN : Observations relatives au PLUi	28
@20 / Claude : Courrier	31
@21 / Antonin : Définition d'une nouvelle zone humide	34
@22 / Gabriel POTTIER : Agrandissement du logement de l'exploitant	36
@23 / Dominique BROSSE : Site remarquable.....	37
@24 / Jeanine CARRAUD : Motte, Douve et Basse-cour médiévales de Tennie	38
@25 / Alexandre BOUVIER : Nouveau périmètre Eglise Saint-Laurent.....	39
@26 / Didier LOUVARD : Divers interrogations et Propositions.....	40
@27 / Annie NICOLAY : Ferme du Prieuré, 3 rue St Nicolas cadastrée AA 5	44
@28 / Lionel : Règlement écrit Zone A	45
029 / Lionel : Reclassement de zones N actuellement exploitées en agriculture (Mont-Saint-Jean).....	46
@30 / Djamel : Aménagement sur le secteur du GR, valorisation du patrimoine arboricole sauvegarde biodiversité ..	47
031 / Anonyme : Changement de destination Mont Saint Jean	48
032 / Anonyme : Prise en compte des périmètres de captage d'eau à Mont-Saint-Jean.....	51
033 / Daniel : Parcelles agricoles exploitées classées en zone N.....	52
034 / Daniel : Demande de reclassement de parcelles sur Saint-Rémy-de-Sillé	55
035 / Daniel TESSIER : Demande de reclassement de parcelles exploitées.....	59
036 / Bernard : Contestation de passages de parcelles en N	60
037 / Claude : Demande de reclassement de N en A.....	61
@38 / Margaux REVEL : SCI le Manoir de Nourray	62
@39 / Florian PONCE : Requalification en Agricole - Parcelles LD L'Anglecherie	63
040 / Dominique : Demande de reclassement en zone constructible.....	66
@41 / Satina et Jean-Pierre ANJUBAULT : Soupçons de points d'eau	68
@42 / Anonyme : Modifications désignation des bâtiments sur parcelle ZC 93.....	70
E43 / Mairie de Cures : Enquête publique PLUi	71
E44 / Mairie de Cures : Enquête publique PLUi (doublon).....	71
@45 / Anonyme : Classement et préservation d'un paysage remarquable	75
@46 / Patrice GUYOMARD : Demande modification zone	76
@47 / Cedric CHEMINAIS : Demande de STECAL (proposition de modification)	78
@48 / Didier BRAULT : Demande modification de zone	79
@49 / Sylvie PLANCHER : Maintien parcelle D49 en zone agricole.....	81
R51 / Anonyme : Maintien parcelle D49 en zone agricole	81
@50 / Laetitia HOOGHIEMSTRA : Impact du contournement de Sillé-le-Guillaume sur le Grez	84
R52 / Vincent : Avis papier	88
R53 / Lionel : Avis papier	88
R54 / Philippe : Avis papier	91



R55 / Marcelle : Avis papier	93
R56 / Jean-Claude : Avis papier.....	95
R57 / Céline : Avis papier	97
@58 / Laurent DELILLE : Demande de correction pour enquête publique PLUi canton sille le guillaume	98
@59 / Laurent DELILLE : COMPLEMENT D'INFORMATION	98
@60 / Florian PONCE : Requalification en Agricole – Parcelles LD L'Anglecherie (COMPLEMENT	101
@61 / Mikael JUPIN : Espace de développement.....	102
@62 / Arnaud ROBIDAS : Classements de parcelle agricole en Ue et Ub	105
@63 / Daniel MELOT : Demande de modification de zone N en zone Nf pour parcelle 665	107
@64 / Anonyme : Energie éolienne	108
@65 / Christian LEMASSON : Contribution de la Commune de Conlie	110
@66 / Anonyme : Demande de modification de parcelle en STECAL	114
C67 / Dominique : Demande le reclassement d'une parcelle classée en constructible	115
@68 / Anonyme : Demande de réintégration dans l'enveloppe urbaine d'une même unité foncière	116
@69 / Anonyme : Modification de parcelle en zone constructible	118
@70 / Anonyme : Zone constructible	119
@71 / Anonyme : Construction bâtiment agricole.....	120
@72 / Olivier GAINARD : Construction à l'enquête publique sur le projet de PLUi de la 4CPS	122
@73 / Albert : Construction à l'enquête publique sur le projet de PLUi de la 4CPS.....	126
@74 / Eric DERMENGHEM : Nom de rue erronée	128
@75 / Benoit THIBAUT : Extension de la ZA des 4C.....	129
@76 / Fabien : Demande de suppression de haies classées au titre de l'article L. 151-23.....	132
@77 / Francis COULON : Demande réintégration dans enveloppe urbaine d'une même unité foncière	133
078 / Éliane : Opposition au projet d'OAP Logements aidés à Sillé	134
@79 / Anonyme : Demande adaptation zone AZ et classification parcelle	135
@80 / Bertrand GAINARD : Terres agricoles	138
@81 / Sandrine RIGAUDIERE : Demande de modifications zones Nf	140
E82 / Sandrine RIGAUDIERE : Demande de modifications zones Nf.....	140
@83 / Audrey TRIBOUDEAU : Elaboration du PLUI de la 4CPS_observations Société des Carrières de Voutré	142
E84 / Audrey TRIBOUDEAU : Elaboration du PLUI de la 4CPS_observations Société des Carrières de Voutré	142
@85 / Eric DERMENGHEM : Taux de rétention appliqués au foncier.....	144
@86 / Anonyme : Modification de classification.....	145
@87 / Éric DEMENGHEM : Zones humides.....	146
@88 / Anonyme : Biodiversité, haies, zones humides, énergie.....	147
@89 / Ghislaine TABOY : Mézières-sous-Lavardin	150
@90 / Anonyme : Création de gîte.....	152
@91 / Alain HORPIN : PARCELLE AD 249 derrière le Super U.....	153
092 / GAEC Launay Frères : Demande de modifications de zonage de parcelles N	154
093 / GAEC Launay Frères : Demande de changement de classement de parcelles	157
094 / GAEC Launay Frères : Contestation de présence de ZH sur Le Grez et Rouessé	160
@95 / Sophie RICHARD : Au sujet des STECAL	162
C96 / Anonyme : Disparition d'un chemin communal sur la carte PLUi.....	163
R97 / Jean : Avis papier	164
R98 / Vincent HULOT : Avis papier	166
R99 / Alain : Avis papier	167
R100 / Delphine : Avis papier	168
R101 / Arnaud : Avis papier.....	170
R102 / Armel : Avis papier.....	174
R103 / Fabien : Avis papier	175
R104 / Anonyme : Avis papier	178
R105 / Anonyme : Avis papier	179



Sur le projet d'arrêté du PLUi du 8 septembre 2025, mes parcelles ac 474 et ac 242 ont été arbitrairement classées en zone Uz alors que je ne suis ni artisan, ni commerçant (pas inscrit au registre du commerce ou autre)

sur ces parcelles, j'ai mon habitation, des dépendances et un ensemble de garages individuels en location (revenu foncier)

dans le PLU de 2010, mes parcelles étaient en zone Up et AU pour une bande ce qui aurait dû conduire le classement en zone Ub dans le PLUi d'autant plus que depuis 2015 j'ai demandé une modification de PLU pour pouvoir construire de nouveaux garages individuels locatifs dans la zone AU, j'avais relancé cette demande en 2020 à la 4CPS (courrier en annexe)

En étant classé en zone Uz dans l'arrêté du PLUi, le règlement de cette zone m'interdit les constructions de garages donc m'interdit mon projet d'extension qui correspond à une demande locale de garages individuels (je suis à 100 % d'occupation)

en conclusion, je demande le classement de mes parcelles en zone Ub (enveloppe urbaine) au vu des bâtiments existants et de mes projets d'extension

en annexe : photo des lieux et plan

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le zonage est fixé et arrête les possibilités de construction au regard du parti d'aménagement retenu au PLUi, de la situation existante et des perspectives d'avenir.

Au cas présent, Monsieur Blossier a indiqué dans le cadre de la phase de concertation, concomitante à la phase d'élaboration du PLUi, avoir pour projet de construire 10 « box » près de son habitation, afin de les louer. Ses terrains ont donc été classés en zone Uz, qui correspond aux espaces urbanisés situés en périphérie des communes et accueillant des activités économiques, afin de permettre la construction de ces box, constructions qui ont la destination d'entrepôt.

Dans le cadre de l'enquête publique, Monsieur Blossier précise qu'il ne s'agit pas de box mais de garages, et demande un reclassement de ces parcelles en zone Ub afin de pouvoir construire plus de garages pour augmenter ses capacités de location. En effet, le règlement de la zone Uz limite le nombre de garages mitoyens de véhicules légers à deux unités, sauf opération d'intérêt général. Le classement bloque donc son projet d'extension.

Compte tenu des caractéristiques du secteur, il est possible d'envisager un reclassement en zone Ub, sous réserve de l'accord des élus. Toutefois, la zone Ub encadre les possibilités de construction d'entrepôt. Il n'est pas certains que cette demande soit acceptée : « l'espace » dédié aux constructions est précieux et les élus tendent plutôt à limiter en zone urbaine les constructions d'entrepôt pour faire de la logistique, des garages ou des box.

En effet, contrairement à ce qu'indique Monsieur Blossier, le projet qu'il envisage ne consiste pas en la création d'annexes (garages) à son habitation. Comme le précise le règlement du futur PLUi, qui reprend le lexique national d'urbanisme « *Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale* ». En l'état, dès lors que les garages sont loués à des particuliers, très nombreux et pour certains éloignés de l'habitation, il n'y a pas de lien fonctionnel entre l'habitation et les garages. **Il s'agit donc de constructions indépendantes de l'habitation qui ont une destination propre : « entrepôt ».**



2) Un exploitant agricole résidant à Degré, propriétaire exploitant de deux parcelles sur Saint Rémy de Sillé :

Contribution sur registre papier

Parcelle A 0303 - Parcelle AC 0228

- Quel sera le classement avec le projet de contournement de Sillé, ces parcelles étant situées dans le couloir prévu pour cela ?
- Souhaite faire réaliser l'achat par la SAFER des deux parcelles nommées en échange de parcelles situées à la Quinte et Degré, plus proches de son exploitation.
- souhaite le maintien de ces terres en zone agricoles



Le contributeur s'interroge sur le classement de ses parcelles avec le projet de contournement de Sillé, ces parcelles étant situées dans le couloir prévu pour cela. Il souhaite faire réaliser l'achat par la SAFER des deux parcelles nommées en échange de parcelles situées à la Quinte et Degré, plus proches de son exploitation. Il souhaite le maintien de ces terres en zone agricoles.

Précisions apportées aux commissaires dans le cadre de l'enquête :

Seule la parcelle AC228 est située dans le périmètre de prise en considération du futur projet de contournement de Sillé-le-Guillaume (grande parcelle près du cimetière de Sillé-le-Guillaume). Le périmètre est la pièce 5_2_2 du dossier d'enquête publique.

Les deux parcelles concernées sont classées en zone agricole du futur PLUi. La seule conséquence à l'existence du périmètre de prise en considération est la suivante : 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. Le règlement écrit le précise en page 6. Concrètement, Monsieur Leroy pourrait difficilement construire un bâtiment agricole sur la parcelle AC228 avec l'existence de ce périmètre. Cet état de droit est indépendant du PLUi : les effets du périmètre de prise en considération sont une conséquence de la délibération prise par le département et non de l'élaboration du PLUi.

Le contributeur peut se rapprocher du Département (service des routes) et de la SAFER pour sa question relative aux échanges/acquisitions de terres agricoles. Nous pouvons lui fournir un contact si besoin.



Réponse à la suite de l'enquête :

Le Département de la Sarthe nous a notifié, par courrier du 22 janvier 2026 reçu le 28 janvier, une modification du périmètre de prise en considération du projet de contournement. Ce dernier est aujourd'hui beaucoup plus réduit sur la partie Sud du projet.

Il en résulte que dans le cadre de la finalisation du PLUi, l'annexe relative au périmètre de prise en considération sera mise à jour pour intégrer ce nouveau périmètre réduit. Ce dernier ne passe pas par les parcelles de Gilles.

Extrait du nouveau périmètre :



@3 / Maurice MERIANNE : Commentaire sur la zone AUe

Je soussigné, Mérianne Maurice, propriétaire en indivision avec Madame Mérianne Françoise des parcelles A300 et A346 à Conlie, constate en ce jour du 23 décembre 2025, que ces dites parcelles sont classées dans leur totalité AUe dans le PLU de la commune de Conlie tel qu'il est présenté aujourd'hui.

Cette réserve de la totalité de la surface de ces deux parcelles est satisfaisante.

A contrario, une réservation partielle sur ces parcelles, voir la réservation que d'une seule parcelle entraînerait des difficultés d'accès et d'exploitation agricoles pour les parties restantes par le fermier en place.

A Conlie le 23 décembre 2025 Mérianne M

@9 / Thomas MERIANNE : Classement des parcelles A300 et A346

Je, soussigné, Thomas Mérianne, exploitant agricole des parcelles A300 et A346 à Conlie, pense que le fait envisagé de classer ces deux parcelles différemment (une en AUe et l'autre en agricole) à proximité d'un espace public créerait une gêne réciproque :

- l'accès aux parcelles doit rester adapté aux dimensions des engins agricoles
- l'ajout d'un équipement public à ceux déjà en place augmenterait les difficultés de circulation automobile et agricole
- les poussières/odeurs émises lors des travaux des champs incommoderaient les usagers
- au regard de la réglementation phytosanitaire, une baisse de production serait constatée ainsi qu'une gêne olfactive pour les usagers

Par conséquent, et au regard de ce qui est maintenant présenté et envisagé, les parcelles A300 et A 346 doivent effectivement être réservées en AUe dans leur totalité afin d'éviter toutes ces contraintes.

Lors du travail mené par les élus dans le cadre de la définition des OAP sectorielles, les problématiques liées aux difficultés d'accès et d'exploitations agricoles ont été prises en compte.

C'est ce qui justifie le classement de la parcelle en 2AUe (zone destinée à accueillir des constructions dédiées à l'équipement à moyen terme). Cela permettra à la commune de travailler directement avec le fermier en place un projet qui ne nuit pas à son activité. Une fois le projet suffisamment abouti, la zone pourra être transformée en zone 1AUe, après modification du PLU pour permettre la réalisation du projet.

Suite à la contribution de la commune de Conlie, il est probable, qu'après arbitrage des élus communautaires cette zone soit reclassée en zone agricole.



Comment se fait-il que des haies existantes, de plus de 25 ans, sur des chemins ruraux ou communaux (chemin des petites grouas) ne soient pas classées alors des haies privées le sont!!

Des haies répertoriées sur les anciens PLU ont complètement disparues!!!! (PLU de TENNIE)

Des cheminements doux sur parcelles publiques non numérotées sont non répertoriés. Notamment, celui situé entre les cartes de TENNIE et CONLIE à hauteur de la Goussinière et des Merissiers.

Concernant les haies

Monsieur NODOT s'interroge sur l'absence de classement (au titre de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme) de certaines haies existantes depuis plus de 25 ans le long de chemins ruraux ou communaux.

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. 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).

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.

Ce changement de méthode a été validé par les élus, sensibles aux arguments du monde agricole qui a fait part de son épuisement et de son incompréhension face à la superposition des régimes de protection des haies et la lourdeur des démarches administratives. Pour rappel les haies font l'objet de nombreuses protections au titre de différentes législations et notamment :

Protection de l'environnement		
Natura 2000 (L.414-4 et R. 414-19 code env.)	Arrachage : soumis à Evaluation des incidences Natura 2000 et autorisation	Préfet (DDT) (2 sites - 10 communes)
Haie Ripisylve (R. 214-1 code env.)	Arrachage : Déclaration (<100m) Autorisation (>100m)	Préfet (DDT)
PPRN (L. 562-1 à 9 et R.562-1 t s. code env.)	En fonction des mesures de protection s/ destruction	<i>PPRI de la Vègre Sans contrainte</i>
Protection captage eau potable (L. 1321-2 et R. 1321-13 CSP)	Arrachage : interdiction dans le périmètre rapproché	ARS (17 sur 4CPS)
Espèce protégée (L. 411 à L. 412-1 code env.)	Travaux et arrachage : Interdiction sauf autorisation dérogatoire	Préfet (DREAL)
Protection du biotope (APPB) (R. 411-15 à R 411-17 et R. 415-1 code env.)	En fonction des mesures de protection	Préfet (DDTM) (2 sur la 4CPS)
Réserve naturelle Régionale (L. 332-1 et R.332-30 et s. code env.)	Autorisation préalable	Conseil Régional (7 communes)
Allées d'arbres le long des routes (L. 350-3 code de l'env.)	Interdiction sauf dérogation avec compensation	Gestionnaire des voies

Réglementation au titre de l'agriculture		
Régime subvention PAC (Code rural)	Subventions conditionnées au respect du maintien des particularités topographiques. Déclaration pour modification/ arrachage	DDT



Aménagement foncier (L. 123 et R. 126-12 code rural)	En cas de protection préfectorale : Arrachage interdit sauf autorisation spécifique	Préfet
Baux ruraux (L.411-27 et L. 411-28 code rural)	Clauses spécifiques pouvant subordonner la modification / l'arrachage à accord des parties	Parties au bail

Réglementations possibles au titre de l'urbanisme

Loi Paysage (PLU : L. 151-19 et L. 151-23 ; Hors PLU : L.113-2 ou L. 111-22 code urba)	Arrachage voire coupe : Déclaration préalable - compensation pouvant être instaurée	Urbanisme : Communes (8 communes)
Espaces boisés classés (L.113-1 et L. 113-2 code urba.)	Arrachage interdit	

Protection du Paysage

Sites classés (L. 341-1 à 22 code de l'env.)	Coupe ou abattage : Autorisation préfectorale ou ministérielle	DREAL
Sites inscrits (L. 341-1 à 22 code env.)	Arrachage : déclaration préalable si prévue. A défaut, déclaration d'intention 4 mois avant.	Urbanisme : Communes + consultation ABF
Monuments historiques (L.621-32 code patrimoine)	Défrichage, déboisement, dessouchage : autorisation préalable	
Sites patrimoniaux (L. 632 code du patrimoine)	Arrachage : autorisation préalable	

Les élus n'ont pas souhaité venir superposer systématiquement un régime de protection et d'autorisation supplémentaire aux régimes préexistants.

Concernant les cheminements doux :

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'usagers sur le territoire de la 4CPS (automobilistes, piétons, vélos, etc.).

Pour les chemins piétons en dehors des bourgs, les cheminements doux identifiés au sein du PLUi correspondent principalement à ceux ayant fait l'objet de relevés pédestres, réalisés notamment dans le cadre de pratiques de randonnée. Ces relevés ont ensuite permis la création d'itinéraires disponibles sur des plateformes spécialisées à partir desquelles il a été possible de récupérer des fichiers numériques directement exploitables dans des logiciels de cartographies SIG, notamment sous QGIS.

En revanche, nous ne disposons pas de données cartographiques homogènes, au format SIG, concernant l'ensemble des chemins ruraux ou communaux du territoire. Ceux-ci ont été recensés par certaines communes uniquement, le plus souvent sous forme de documents papier ou de cartes non géoréférencées, ne permettant pas une intégration directe et fiable dans un système d'information géographique (SIG).

Par ailleurs, le caractère intercommunal du PLUi rend difficilement justifiable l'identification des chemins ruraux ou communaux uniquement au sein des communes disposant de données exploitables.

Une telle différenciation entraînerait une disparité de traitement entre les communes et nuirait à la cohérence globale du document d'urbanisme intercommunal. **Un travail sur ce sujet pourrait être engagé dans un second temps, dans le cadre d'une évolution ultérieure du document (diagnostic, recensement, cartographie SIG des chemins, perspectives).**



Permanence du 22/12. 14h - 17h Mairie de Sillé
le Guillaume
① Vu: Mme Lahary
— helene.dureau01@gmail.com
Mme Lahary
mail: [redacted]
L'observation porte sur la parcelle 2T04 (6581m²) à Degré,
près de la rue des Acacias. Classée en zone agricole,
cette parcelle jouxte le lotissement de la rue des Noyers/
Acacias. Elle devient aujourd'hui une zone naturelle.
— Enclavée en bordure du tissu urbain.
— Difficulté d'assurer un entretien régulier quand on
réside loin
Mme Lahary / Vous sollicitez son reclassement:
— ~~est~~ en zone constructible:
(la parcelle bénéficie d'un accès direct et conforme à
la voie publique.)

Les parcelles sont situées à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, à proximité d'un lotissement construit dans les années 1990-2000. Ce lotissement a été construit par la commune de Degré. A l'époque, les terrains ont été acquis auprès de l'agriculteur qui détenait également la parcelle 2T04. Les demandeurs sont les héritiers de l'agriculteur en question.

La parcelle 2T04 a été exclue du projet à l'époque pour plusieurs raisons et notamment :

- Difficultés pour relier cette parcelle au réseau d'eaux usées.
- Proximité d'une ferme (GAEC des Aulnays, siège d'exploitation agricole dont la production principale est bovin/lait), située à 125 mètres de la parcelle, toujours exploitée à ce jour.

Ces éléments sont toujours d'actualité.

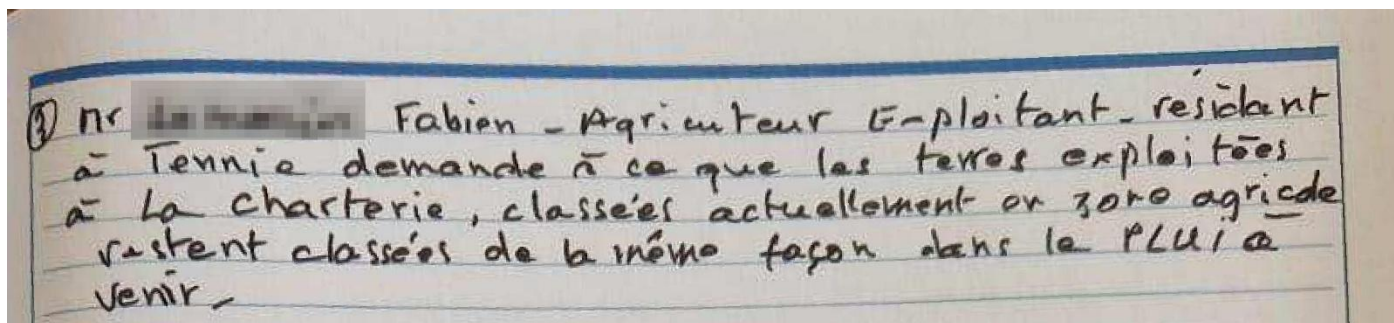
La parcelle est située à proximité de parcelles boisées.

La commune de Degré n'a pas prévu de projet sur cette parcelle 2T04 et il semble que les propriétaires non plus (souhait de passer en constructible pour valoriser leurs terres).

La parcelle est classée en zone agricole dans le PLU de la commune de Degré. Elle n'est plus exploitée au titre de l'agriculture et des arbres ont été plantés. **C'est pourquoi un zonage en zone naturelle a été prévu au PLUi.**

Au regard des éléments présentés ci-avant, il n'apparaît pas pertinent de reclasser les parcelles en zone urbaine, malgré la demande des requérants. Cette analyse sera soumise pour validation aux élus.





La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement :

- Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitation réalisé par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Lorsque des parcelles agricoles déclarées comme des prairies permanentes depuis plus de 5 ans présentaient des caractéristiques écologiques et environnementales fortes, elles ont fait l'objet d'un zonage spécifique. C'est la zone Ap. Elle représente une partie minime de la zone agricole

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone Ap page 83 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Les autres parcelles, ne constituant ni des espaces urbains ni des espaces à urbaniser ont été classées en zone Naturelle.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone N page 97 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Ainsi, suivant la méthodologie, les parcelles situées autour du lieu-dit la Charterie à Sillé-le-Guillaume ont été classées en zone agricole (A). D'autres parcelles, plus éloignées, ont été classées en zone naturelle (N), selon la méthodologie détaillée ci-dessus.

Si des erreurs subsistent, les propriétaires concernés ont pu faire remonter des remarques lors de la phase d'enquête publique. Certaines parcelles classées en N ont pu faire l'objet d'un reclassement en zone A ou Ap lorsque les justifications apportées par les demandeurs ont permis de faire remonter une erreur ou d'écarter toute justification pour classer un terrain en N. Ces reclassements feront l'objet d'une validation par les élus.



② nr [redacted] Benjamin. Résidant à Sillé demande que que la parcelle AC111, classée zone agricole et située à côté de ses parcelles AC112 et AC113, soit aussi classée en zone constructible - nr [redacted] est propriétaire des trois parcelles.

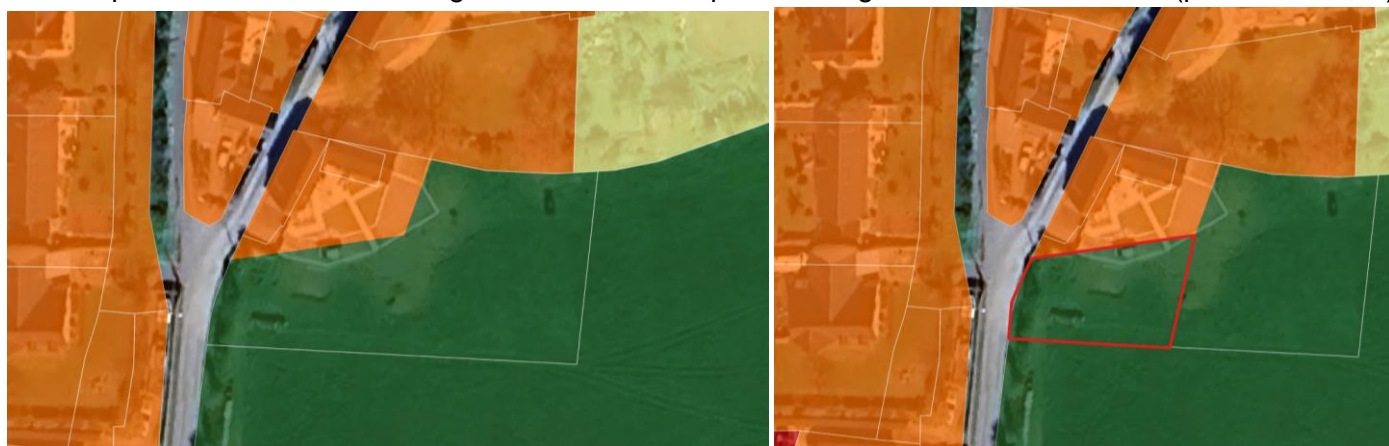
Le découpage de la zone urbaine (zone constructible et densifiable) a été définie selon une méthodologie précise, permettant de délimiter l'enveloppe urbaine de chaque commune. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'ensemble continu des espaces bâtis principaux dans les communes, c'est-à-dire, 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 dents creuses.

Cependant, le traitement des grandes parcelles (égale ou supérieure à 5000 m²) est plus complexe. Elles sont d'une taille telle qu'elles sont considérées comme des espaces non consommés même si elles sont situées au sein de l'enveloppe urbaine. Lorsqu'elles sont situées en périphérie, la partie urbanisée de la parcelle est prise en compte mais le reste, en fonction de son caractère naturel ou agricole, est exclu.

Dans le cas de la parcelle AC111, celle-ci ne peut pas entièrement être intégrée à l'enveloppe. Elle est considérée comme en extension du tissu existant. Elle n'a été intégrée que partiellement dans l'enveloppe urbaine (selon l'espace bétonné visible depuis Google Satellite et le découpage au sein du PLU en vigueur). Néanmoins, afin de permettre au propriétaire la réalisation de projets et de garantir un découpage de la zone urbaine plus cohérent, il est envisageable de classer la partie le long de la route en zone Ub (plan ci-dessous).

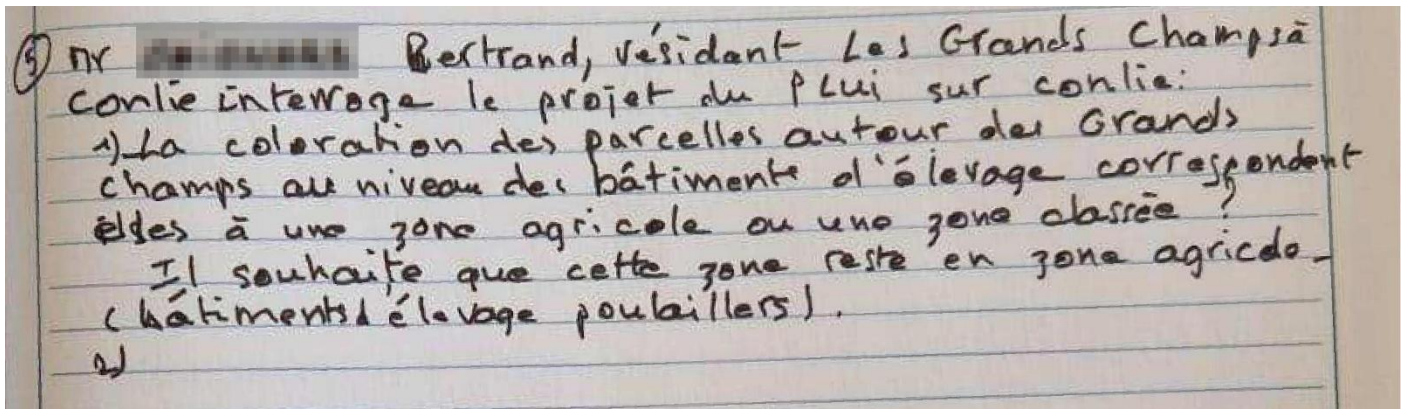


À gauche, le découpage tel qu'il a été arrêté au sein du PLUi, à droite (entouré en rouge), ce qu'il est envisageable d'intégrer en zone urbaine sous réserve de la validation des élus.

L'espace entouré en rouge représente une surface de 390 m², ce qui est raisonné. De plus, cette modification n'engendrerait pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. L'espace, étant d'une superficie raisonnée et constituant le jardin de l'habitant, il est déjà considéré comme un espace consommé.

Espace soumis à la Dérogation Urbanisation Limitée





Les parcelles de Bertrand à Conlie les Grands Champs sont en zone agricole (A).

Elles ont été identifiées comme telle selon la méthodologie définie par les services de la 4CPS. Ainsi, elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitations réalisé par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic.

La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement :

- Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée.

Ce zonage autorise la construction de bâtiments agricoles, selon les conditions fixées au sein du règlement. Il permet également pour les tiers la construction d'annexes ou d'extensions à leur habitation principale (sous conditions énoncées aux pages 80 et 81 de la pièce 4_1_Reglement_ecrit).



@9 / Thomas MERIANNE : Classement des parcelles A300 et A346

Avec contribution @3



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.

En vous remerciant.

Cordialement.

La demande de STECAL sera prise en compte, conformément au plan joint par Madame NAVEAU.

Le STECAL, permet par exception de rendre constructible une zone naturelle ou agricole sur un secteur très limité pour permettre la réalisation d'un projet donné. Il consomme de l'espace naturel et agricole et doit donc être limité. Par conséquent, le porteur de projet sera autorisé à consommer une surface de 600 m² et ne pourra aller au-delà.

De plus, le projet ne doit pas être incompatible avec l'environnement dans lequel il s'inscrit. Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère et architecturale de celui-ci.

Le projet pourra être intégré au PLUi, sous réserve de sa validation par les élus communautaires ainsi que par les services de l'Etat (secteur devant faire l'objet d'une dérogation à l'urbanisation limitée, après avis du Pays du Mans et de la CDPENAF).

Espace soumis à la Dérogation Urbanisation Limitée



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Tennie date de 2014. Il a donc bientôt douze ans.

Depuis 2014, la logique d'aménagement du territoire et d'élaboration des PLU a beaucoup évolué. Le code de l'urbanisme impose aujourd'hui un cadre strict et limitatif en termes d'urbanisation et de consommation d'espace agricole, naturel et forestier.

Il impose également le respect d'une méthodologie particulière dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme. En effet, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'est pas la reprise de plan locaux d'urbanisme existants dans un document plus large. La démarche est bien plus complexe.

Il faut analyser les dynamiques en présence sur le territoire pour concevoir un document calibré aux évolutions futures. Le nombre de logements prévu au Plan Local d'Urbanisme doit être justifié au regard des évolutions de population envisagées. Les zones « *non construites* » choisies pour accueillir des projets de constructions doivent être soigneusement identifiées et justifiées par l'absence de possibilité de construction au sein des bourgs existants.

Extrait de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme : « *Il [le PADD] ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du Plan Local d'Urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.* »

Il n'est donc pas possible de « reprendre » le contenu du PLU de Tennie dans le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

En tout état de cause, les projets d'aménagement qui figurent au PLU de Tennie n'ont pas tous été mis en œuvre malgré les douze années de vie du PLU.

C'est notamment le cas de la 2^{ème} tranche du lotissement de la Vigne (OAP la Blosserie dans le PLU actuel) ainsi que du projet prévu sur les parcelles B180, B177 et B178 (OAP la Groie du Fourneau dans le PLU actuel).

Pour autant, le PLUi intègre le projet de la 2^{ème} tranche du lotissement de la Vigne, qui a fait partie des projets retenus dans le cadre du choix des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles par les élus au regard des critères d'arbitrage retenus (cf. pièce 1_2_1_Rapport_de_justification, p. 54 et suivantes).

Ce n'est pas le cas du projet de la Groie du Fourneau, compte tenu des besoins restreints en logement sur la commune de Tennie. Les terrains situés en 1AU et 2AU pour ce projet au PLU de Tennie sont classés en zone agricole dans le PLUi.

Par ailleurs, pour ce qui concerne le stade du Ravoir : la commune dispose d'un stade de foot « Roger Plumas », Route de Sainte Suzanne à Tennie. Cet équipement est entretenu et utilisé. Il dispose d'infrastructures adaptées. Il est situé près de la Mairie, en limite d'enveloppe urbaine. La commune dispose également d'un ancien Stade, situé en zone agricole, le Stade du Ravoir. La commune nous a indiqué que ce stade n'était plus utilisé, que les infrastructures n'étaient plus adaptées (vestiaires délabrés) et qu'elle souhaitait rendre ce terrain à l'agriculture. En l'absence de besoin et de projet sur ce futur stade, il n'y a pas lieu de le conserver.



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'activités de Sillé-le-Guillaume est un espace économique d'intérêt majeur dans la classification du SCoT-AEC du Pays du Mans qui vient d'être approuvé le 27 janvier dernier (DOO – version du 12 mai 2025 soumis à enquête publique, à partir de la p.54 et plus particulièrement p.57 et 59). Son extension est prévue au SCoT-AEC.

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 second 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.

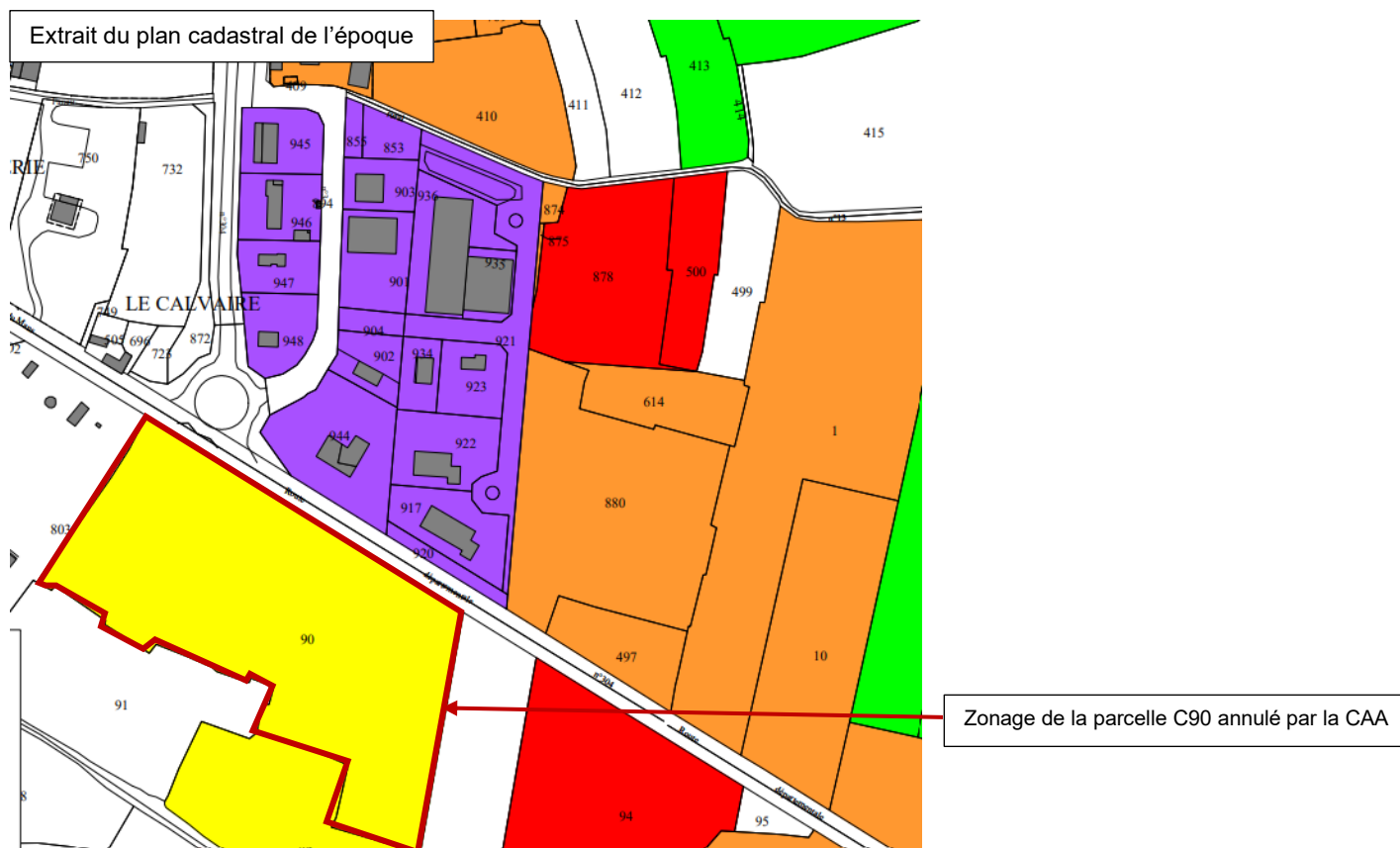


Il est surprenant que les propriétaires se prévalent de cette argumentation ainsi que du fait qu'il s'agirait de l'endroit où les terres seraient le plus fertiles à Conlie.

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.



Enfin en dernier lieu, concernant l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes : il doit être interprété en ayant bien en tête les données cadastrales de l'époque. En effet, la Cour a invalidé une extension de la zone d'activité de l'autre côté de la route (parcelle C90) mais n'a pas remis en cause le reste du zonage prévoyant l'accueil d'activité (cf. considérant 11.).



Le Conseil souhaite abandonner la parcelle du stade du "ravoir", section A, parcelle 882, d'une contenance de 10 123 m² et ainsi la rendre à l'usage agricole. En compensation, la commune souhaite retrouver une surface équivalente près du lotissement de la vigne en D18-D19 et D1692.

Cette première demande est de transférer la parcelle 882 qui est en N, passage en A.

Deuxième demande : Les parcelles D18-D19-et D1692 de LA VIGNE doivent passer de A en UE.

La demande présentée par la commune de Tennie a déjà fait l'objet d'une réponse de la communauté de communes en décembre 2024. Le sens et les éléments de réponse n'ont pas changé.

La commune de Tennie souhaite « réserver » des terrains au PLUi pour permettre la réalisation d'un EHPAD. Une demande similaire a été présentée par la commune de Conlie.

Or, il a été décidé dans le cadre de l'élaboration du PLUi (voté par les élus communautaires en conférences des Maires le 5 mai 2025), sur recommandation de la Préfecture et de la DDT, de ne pas inscrire d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLUi pour la construction d'un EHPAD, afin de garantir neutralité et équité entre les porteurs de projets. Le PLUi sera adapté par voie de modification ou de révision une fois que le projet aura fait l'objet d'un appel à projet puis d'une sélection par l'Etat.

En tout état de cause, la commune de Tennie dispose d'une friche importante classée en Ue : le site de l'EHPAD fermé fin 2024 - début 2025 qui constitue un potentiel de plus de 1,5 hectares au sein de l'enveloppe urbaine, où il serait possible de prévoir un projet en densification. La commune aurait donc tout intérêt à travailler avec les acteurs en présence pour pouvoir valoriser cette opportunité foncière. A supposer que la commune de Tennie ait un autre projet d'équipement dans le futur qu'elle souhaiterait développer, la logique des derniers textes en matière d'urbanisme impose que les projets soient prévus en priorité sur la friche existante.

La parcelle 882 est classée en N compte tenu de son usage actuel. Il n'y a pas lieu de la reclasser en A pour l'instant, en l'absence de projet de construction agricole sur ce terrain. En tout état de cause, le classement en N n'empêche en rien l'utilisation pour un usage agricole du terrain.



@14 / Michel PATRY : Changement de destination des bâtiments en zone agricole, naturelle et forestière

@15 / Michel PATRY : Changement de destination des bâtiments en zone agricole, naturelle et forestière

La municipalité demande un changement de destination des vieux bâtiments situés aux lieux suivants :

-La Jambière, parcelle 0E0875

-Le Moulin Aubry, parcelle 0E0325 : 2 bâtiments

-Le Moulin de l'Abbaye, parcelle 0A0521

-La Logette : 2 bâtiments

Le maximum de fichiers étant atteint, une deuxième demande viendra compléter la demande pour le lieu-dit "la logette" séparément

La commune demande un changement de destination pour les bâtiments situés au lieu-dit "la logette", située sur la parcelle 0D0294 : 2 bâtiments

Les bâtiments indiqués n'ont pas besoin de faire l'objet d'un changement de destination pour être transformés en annexe ou en extension de l'habitation principale. Les éléments ci-dessous permettent d'éclairer cet état de fait.

Déterminer la destination d'un bâtiment

Rappel du principe

En principe, un bâtiment a pour destination celle qui figure dans l'autorisation d'urbanisme initiale qui autorise sa construction ou dans une autorisation ultérieure qui aurait modifié celle-ci. Un changement d'usage de la construction ne remet pas en cause la destination autorisée (Conseil d'Etat, 16 mars 2015, n°369553).

Ce principe ne peut pas toujours être appliqué, notamment pour les bâtiments anciens. En effet, le permis de construire a été généralisé en 1943. Avant, les constructions n'étaient pas forcément soumises à permis. De plus, certaines constructions anciennes ont pu changer de destination lorsque ce changement n'était pas encore soumis à autorisation (La loi no 76-1285 du 31 décembre 1976 a soumis à permis de construire les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination).

Dans ce cas, le principe est différent. La jurisprudence considère que la destination doit être déterminée au regard des caractéristiques propres de la construction, sous réserve qu'elles permettent d'identifier un seul type d'affectation des locaux (Conseil d'Etat, 9 décembre 2011, n° 335707).

A défaut, il faut prendre en compte l'usage qui est fait du bâtiment dans le temps, pour pouvoir établir sa destination (Conseil d'Etat, 26 juillet 2011, Commune de Maincy, n°328378 ; Conseil d'Etat, 8 juillet 2024, n°475635).

- Quel impact sur les constructions au sein de la 4CPS ?

La 4CPS compte de nombreuses constructions anciennes. Nombre de ses constructions, lorsqu'elles sont situées en zone agricole ou naturelle sont d'anciennes fermes. Ces fermes avaient donc, initialement une destination agricole. Or, elles sont devenues, au cours du temps, des habitations et ont pour la plupart d'entre elles une destination d'habitation, par suite des changements de destination, qu'on présume comme étant intervenus légalement.



Sur la destination des bâtiments accessoires (extension, annexe)

Rappel du principe

En application de l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme : « *Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal* ». La notion de local accessoire n'est précisée ni par le code de l'urbanisme ni par la jurisprudence ou alors au cas par cas.

Le lexique national d'urbanisme retient que « *Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il constitue une annexe, soit une extension [localisé sur une même unité foncière]. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale* ».

Les notions d'annexe et d'extension sont également précisées par le lexique :

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Il en résulte notamment que : « *Lorsqu'un ensemble de constructions agricoles a été désaffecté et est utilisé de façon continue pour l'habitation, la jurisprudence considère que cet ensemble ne constitue plus un ensemble agricole mais un ensemble d'habitation. En conséquence, dans ce cas, la transformation d'une grange en bâtiment d'habitation ne constitue pas un changement de destination* ». (Réponse du ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables publiée dans le JO Sénat du 29/11/2007 à la question écrite n°01768 -de MONSIEUR Leroy Philippe – 13^e législature).

- Quel impact sur les constructions au sein de la 4CPS ?

Pour les habitations en zone agricole ou naturelle, il n'est pas utile de prévoir un changement de destination pour la transformation d'une grange ou dépendance attenante à une habitation, lorsque le projet envisagé est un projet accessoire à l'habitation existante. Cette dernière est réputée avoir la destination habitation.

Cependant, si le projet des propriétaires est de transformer ce local accessoire en local indépendant (cas où on rompt le lien d'indissociabilité entre la construction principal et l'accessoire) en le transformant en gîte par exemple (destination commerce et activités de service), alors, il faudra le prévoir au PLUi.

Dans ce cas, en zone agricole et naturelle, le changement de destination ne sera pas suffisant : il faudra prévoir un STECAL pour permettre la réalisation du projet, ce type d'activité devant rester exceptionnel en zone agricole et naturelle (article L. 151-13 du code de l'urbanisme).

Ces éléments apportent également des précisions sur le régime applicable à certains cas posés dans le cadre de l'enquête publique. En effet, on ne peut pas considérer comme accessoire à une construction existante, une construction qui n'a pas de lien fonctionnel avec cette dernière. En l'absence de lien, le bâtiment supplémentaire est considéré comme indépendant et dispose donc d'une destination qui lui est propre. Ainsi, des garages sans lien d'usage avec une habitation n'auront pas la destination d'habitation. Ils auront une destination propre qui sera celle d'entrepôt.



Ainsi, si le projet est de réaliser des annexes ou des extensions à l'habitation principale, il n'y a pas besoin de repérer au sein du PLUi un changement de destination. Néanmoins, si le projet porte sur la création d'hébergements touristiques, alors le PLUi devra prévoir un STECAL, permettant la réalisation de ceux-ci.

Si le projet nécessite un STECAL, il devra être accepté par les élus. Il est également soumis à un passage en CDPENAF qui a le pouvoir d'émettre un avis, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, sur l'opportunité de certaines procédures d'urbanisme.

Si le projet est accepté par les élus et s'il obtient un avis favorable de la CDPENAF, alors il pourra être intégré au PLUi.



Je demande fermement à ce que les parcelles ZH 89a et ZH 89b, située rue de l'Eclèche, à la Quinte, qui sont actuellement en zones constructibles, soient maintenues dans cette zone et non classées en zone agricole.

Ces terrains sont en bordure de rue

desservis par tous les réseaux,

à proximité de l'école et du commerce.

Ces terrains sont bornés avec plan de bornage, DP, et CU opérationnel toujours en vigueur.

Mme Leboucher qui représente sa mère (Mme Ernoult) sera dans l'obligation de saisir le tribunal administratif, si sa demande n'est pas satisfaite.

Ci joint pièces accompagnant la contribution

Les parcelles ont été zonées selon leur usage principal. Ainsi la parcelle ZH0089 est en zone agricole puisqu'une grande partie de la parcelle est déclarée à la PAC. Dans le cadre de la méthodologie définie par les services de la 4CPS il a été convenu de s'appuyer sur les déclarations PAC et sur l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic pour identifier la zone agricole (A).

La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement :

- Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

Néanmoins, cette parcelle comprend une maison d'habitation, elle aussi zonée en zone agricole. C'est le cas de nombreuses autres zones du territoire. Dans les documents d'urbanisme (PLU), il était jusqu'à présent fréquent que les habitations situées en zone naturelle (N) ou agricole (A) bénéficient d'un zonage spécifique, généralement identifiée sous les appellations Ah ou Nh. Ce dispositif avait pour objectif de rendre certaines parcelles constructibles malgré leur classement initial.

C'est à la suite de plusieurs réunions de travail menées avec les services de l'État qu'il a été précisé que le recours à ce type de zonage n'était désormais plus nécessaire ni souhaitable. En effet, le zonage Ah ou Nh est aujourd'hui considéré comme inadapté dans la mesure où il favorise le mitage du territoire et ne contribue pas à la densification des centres-bourgs. Par ailleurs, son application a été identifiée comme une source d'erreur importante, générant des incohérences réglementaires et freinant la mise en œuvre de projets.

Dans ce contexte et afin d'éviter la multiplication de sous-zonages à l'échelle parcellaire, il a été décidé d'adopter une approche plus cohérente et lisible. Les parcelles sont désormais zonées en fonction de l'usage principal du secteur dans lequel elles s'inscrivent. En parallèle, le règlement écrit autorise explicitement en zone A et N, les constructions d'annexes ou d'extensions liées à l'habitation principale, sous réserve du respect des règles définies.



Néanmoins, la parcelle ZH0089 :

- Est située à proximité directe de la zone urbaine, entre deux parcelles bâties ;
- Fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel depuis le pour la création de deux pavillons sur 800 m² de la parcelle permettant d'assurer la continuité du front bâti ;
- Dispose d'une déclaration préalable ;
- Est desservie par l'eau potable, l'électricité, l'assainissement et la voirie.

Au regard de ces éléments, il est envisageable, sous réserve de l'accord des élus et des services de l'État, de répondre favorablement à la demande de Madame ERNOULT et d'ajouter en partie la parcelle mentionnée à la zone urbaine de La Quinte (plan ci-joint).



L'ajout de cette zone en zone urbaine ne sera pas soumis à la Dérogation à l'Urbanisation Limitée (selon article L142-2 du Code de l'Urbanisme). En effet, la parcelle est déjà classée en zone urbaine au sein du PLU de la Quinte.



Je suis Mme de Kerviler Gwenola, demeurant Moulin de l'Essart à La Chapelle Saint Fray.

Je suis propriétaire de deux parcelles B476 et B444 actuellement classées en zone humide.

Je demande à ce qu'elles soient reclassées en zone naturelle pour le motif qu'elle est attenante à la parcelle B387 pour faire un ensemble cohérent de jardin.

Les parcelles B476 et B444 ont été zonées en zone agricole, car elles sont déclarées à la PAC.

La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement :

- Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant.
- Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

Aucune zone humide probable ou vérifiée n'apparaît sur ces parcelles.

Au regard de la contribution de Madame DE KERVILLER, il est probable que ses parcelles, utilisées comme jardin, soient fauchées une ou deux fois par an pour entretien et qu'elles soient donc enregistrées à la PAC en « prairie ». C'est la raison pour laquelle elles ont été zonées en agricole.

Dès lors, compte tenu de l'usage réel des parcelles, il est envisageable de reclasser celles-ci en zone naturelle (N) plutôt qu'en agricole (A). Ce reclassement devra faire l'objet d'une validation de la part des élus.



Bonjour

Nous sommes agriculteurs sur la communes de Domfront en champagne au lieu dit la pichonniere.

Nous sommes propriétaires d'une grange en pierre sur La Chapelle saint fray au lieu dit la bertronnière (ref cadastrale:section OA n°283)

Cette grange éloigné de tout site d'exploitation agricole et proche de plusieurs habitation n'a plus d'utilisation agricole depuis 15-20ans.

Nous souhaiterions pouvoir faire un changement de destination afin de pouvoir y faire un petit logement entre 60 et 80 m2 (sans aucun agrandissement de la bâtisse).

Ce logement aurait vocation a pouvoir loger des jeunes salariés ou apprenties de notre ferme qui sont obligé de s'éloigné aujourd'hui pour trouver des logement adapté pour eux (petite surface et faible loyer) car il y a pas se type d'offre en logement dans notre secteur.

Ce changement de destination aurait aucun impact sur la production agricole, nous exploitons la seul parcelle voisine OA n°282 qui a encore une activité agricole, l'autre parcelle voisine AB0094 est un terrain de loisir.

La demande de Monsieur LEPELTIER concerne le changement de destination d'un bâtiment qui sert actuellement de chambre froide au verger attenant. L'objectif du projet est de réaliser un logement permettant de loger des jeunes salariés ou apprentis de la ferme de Monsieur LEPELTIER. À ce jour, ses derniers sont contraints de s'éloigner pour trouver des logements adaptés à leurs besoins, notamment en termes de surface réduite et de loyer modéré.

Sous réserve de l'autorisation des services de l'État et des élus du territoire, ce projet pourrait être intégré au PLUi afin de permettre à Monsieur LEPELTIER de mener à bien sa réalisation. Le bâtiment ferait l'objet d'un étoilage permettant son changement de destination.

Espace soumis à la CDPENAF



Note pour la Commission d'enquête publique PLUi - Concerne le terrain de Mr Henri Jullien à la Chapelle-Saint-Fray classé en zone AUh section cadastrale AA numéro 10

Rappel du contexte

Je dispose d'un terrain classé en zone AUh au PLU de la Chapelle-Saint-Fray, adopté en 2008. A deux reprises (Nexity en 2020 et Viabilis en 2023) des promoteurs se sont intéressés à ce terrain mais ont été éconduits par Madame le Maire, à chaque fois pour de bonnes ou mauvaises raisons.

Depuis 2022, la perspective du PLUi, les bruits locaux ainsi que les premiers documents sur le site de la 4 CPS indiquent que ce terrain classé en zone AUh dans le PLU se trouverait exclu du prochain PLUi.

Ces perspectives nous ont amené à nous manifester (par écrit à Madame Besançon et au maire de Domfront lorsque le site était inopérant) ou sur le site du PLUi. (lettres du 20 août 2023 à Madame Besançon et à Monsieur Guyomard, message du 10 janvier 2024).

Je dis nous car des messages ont été envoyés à mon nom ainsi qu'à celui de Monsieur Claude Ernault, mon voisin, qui est dans une situation identique à la mienne (Lettre de août 2023, messages du 2 avril 2024 et février et septembre 2025).

Point actuel

Nous continuons de confirmer nos écrits depuis 2023 indiquant que ces terrains ne sauraient être exclus du PLUi compte tenu de leur localisation (« dents creuses » au titre des différents textes dans le village de La Chapelle cf p 275 du PLUi) et de l'intérêt que présentent ces terrains situés au cœur village de La Chapelle, en seconde couronne du Mans, en termes de développement local.

Dans ces conditions, encouragés par Monsieur le Maire de Domfront-en-Champagne (à la fois sur la problématique des dents creuses- ses écrits dans le document de la 4CPS en Juillet 2022- ainsi que sur la nécessité d'accueillir de nouveaux enfants pour la pérennité des écoles), nous avons demandé à l'été 2025 des certificats d'urbanisme pour nos terrains. Présentés par le cabinet Loiseau, expert géomètre au Mans, ils ont été agréés par la défunte Maire de la Chapelle Saint Fray le 28 juillet 2025.

En accord avec Monsieur Ernault, nous souhaitons présenter un projet de développement immobilier structurant pour la Chapelle Saint Fray qui porterait sur deux lotissements de 10 maisons (peut-être ramené à 6 maisons concernant Monsieur Ernault compte tenu du contexte géographique).

Les plans établis par le cabinet Loiseau montrent clairement l'insertion naturelle de ce projet au niveau de la commune et son sens en termes de développement de la commune.

Point sur l'enquête publique

Comme convenu Monsieur Ernault est venu rencontrer l'enquêteur lors de son passage à la Chapelle Saint Fray. Il n'a pas pu en savoir beaucoup plus sur le contour du futur PLUi et ceci explique nos nouvelles observations portées à l'enquête publique. Je note d'ailleurs que le dernier document mis sur le site de la 4CPS comme support à cette enquête publique est beaucoup moins explicite que le précédent. Il ne permet pas entre autre de savoir si nos terrains classés aujourd'hui en AUh sont toujours repris dans le futur PLUi.

Nous attendons un retour sur ce point dans les conclusions du rapport du Commissaire enquêteur, en attendant la décision administrative finale. Celle-ci fera l'objet éventuellement d'un recours contentieux si, comme nous l'a dit à de multiples reprises l'ancien maire, ces terrains se trouvaient par décision administrative exclus du futur PLUi.

Henri JULLIEN, 1, rue de Rohan 56000 Vannes



La demande de Monsieur JULLIEN concerne le maintien en zone constructible de terrains aujourd'hui classés en zone AUh au PLU de la Chapelle Saint Fray.



Ces parcelles sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine de la commune, lorsqu'on applique la méthodologie utilisée dans le cadre du PLUi (cf. pièce 1_1_2 -p. 257 et suivantes du dossier pdf, et p. 159 et suivantes du document diagnostic inclut au dossier).

Tout projet sur ces parcelles entrainerait donc une consommation d'espace importante, en extension urbaine par rapport à l'enveloppe existante.

Le PLU de la Chapelle-Saint-Fray a été approuvé le 28 novembre 2011 (soit il y a presque 15 ans). Il inclut une OAP pour l'aménagement d'un secteur AUh « du Domaine », avec un objectif de production d'une cinquantaine de logements. Depuis 2011, ce secteur n'a pas été aménagé, ce qui pose la question de sa pertinence en termes de localisation et de réponse à un besoin.



Les parcelles AA0010 et AA0013 sont inscrites à la PAC et donc utilisées pour l'agriculture. Un bâtiment agricole a été construit sur une parcelle adjacente depuis l'approbation du PLU de la Chapelle-Saint-Fray. Il s'agit d'une annexe au siège d'une exploitation équine, située à proximité. Le projet présenté aurait donc un impact important sur l'agriculture et induirait une consommation d'espace importante (supérieure à 2 ha même en se limitant à un projet sur la parcelle AA0010).

Les parcelles 0019 et 0017 sont utilisées en fond de jardin par les demandeurs. Elles sont desservies par une aire de retournement. Dans le cadre de la méthodologie du PLUi il serait possible d'envisager un reclassement de parcelles en zone urbaine, constructible. Cette proposition sera soumise aux élus.

Aucun projet de grande ampleur n'a été retenu au PLUi sur la commune de la Chapelle-Saint-Fray.

Pour rappel, 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.

Au regard des critères énoncés, les projets proposés par la commune, dont ne faisait pas partie le projet présenté par les demandeurs, n'ont pas été retenus. Plusieurs éléments ont participé à ce classement et notamment :

- Le positionnement de la Chapelle-Saint-Fray dans l'armature urbaine : il s'agit d'une commune rurale périurbaine, qui n'est pas une commune pôle de la 4CPS, avec des équipements restreints et des besoins en logement limités ;
- La faisabilité à court terme des projets, directement impactée par le fait que la commune de la Chapelle-Saint-Fray arrive en limite de capacité sur ses lagunes. La construction de nouvelles habitations aurait impliqué la mise en place d'un système de traitement des eaux usées séparatifs propre au projet, en l'absence d'extension de la lagune existante. MONSIEUR Ernault, cité par MONSIEUR Jullien, le souligne d'ailleurs dans sa contribution.

En tout état de cause, la faisabilité des projets proposés par la commune avait été travaillée par la municipalité. Cette dernière avait d'ailleurs envisagé de présenter le projet présenté par les demandeurs mais la topographie ainsi que la desserte de ces terrains rendaient complexe la faisabilité d'une opération qui aurait nécessité des aménagements « réseaux » importants et coûteux.

Enfin, il convient de signaler que juridiquement, rien n'empêche le demandeur de réaliser des constructions sur le fondement de son certificat d'urbanisme opérationnel (qu'il n'a pas joint au dossier), sous réserve de se faire délivrer les autorisations d'urbanisme nécessaires, dans le délai de validité de son certificat.

Au regard des enjeux du PLUi et de la méthode d'élaboration de ce dernier, il n'apparaît pas possible d'ajouter un projet d'habitat qui ferait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur l'entièreté du secteur. Cette analyse sera soumise aux élus pour validation.



Monsieur et Madame ***** Claude
La Jouranière 72240 La Chapelle-St-Fray

le 09-01-2026

à Monsieur le Commissaire- enquêteur

Après vérifications et accord du PLU/PLUi la Mairie nous a accordé 10 terrains à bâtir sur les terrains nous appartenant zone AUh du PLU en cours.

Ce PLU avait été créé et établi prioritairement sur ceux-ci pour combler un jour le vide existant entre l'agglomération ancienne et le lotissement du «Clos-Neuf» construit hors de cette dernière ceci aurait densifié l'ensemble déjà construit comme voulu par le PLUi aujourd'hui.

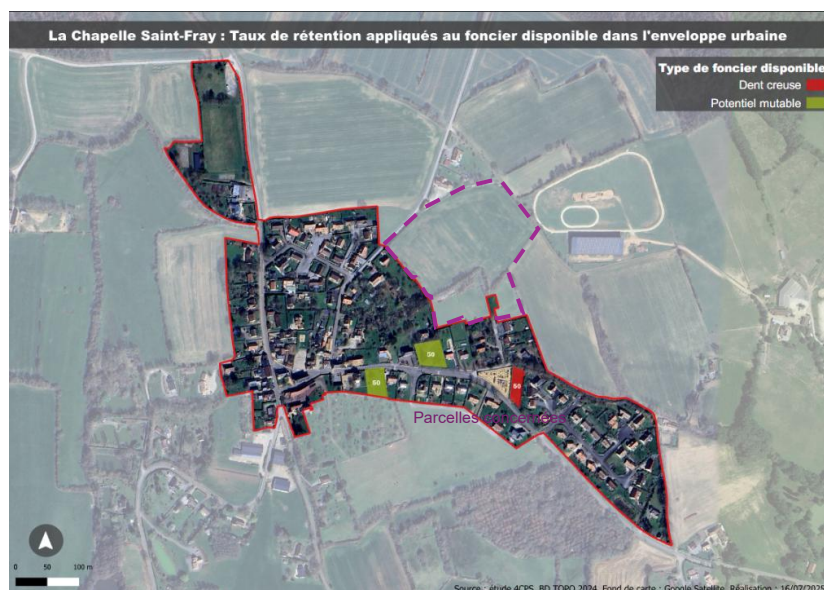
Ne tenant pas compte de ce PLU obligatoire et vital pour l'avenir de notre village et la liaison avec le Clos-Neuf, Madame le Maire aujourd'hui décédée refusa par deux fois les demandes de lotissement faites par d'importants lotisseurs sur nos terres AUh, et les envoya en toute illégalité voir les propriétaires de la zone AU où elle avait décidé d'implanter un petit lotissement. Pour ce faire il eut fallu que notre zone AUh soit totalement construite, hors ne s'y trouve encore actuellement que quatre pavillons construits sur nos terrains pour une zone de 5,7 hectares. Les lotisseurs respectant le PLU déposé au cadastre refusèrent de visiter les propriétaires de la zone AU voulue par le Maire. Ceci constituait deux détournements de pouvoir et de non-respect du PLU en cours, voté alors qu'elle était élue, et, justiciables au TA. A cela s'ajoutent deux demandes de CU déposées par nos soins et refusées par elle. Nous avons plutôt que d'assigner notre commune au T.A pour un préjudice de plus de 330 000 euros fait confiance à la commission du PLUi qui reconnaissant les fautes de notre maire nous a accordé des terrains à bâtir sur notre partie de la zone AUh . Le problème pour nous est que les installations de tout à l'égout ne peuvent recevoir la totalité des effluents des 20 lots prévus, seulement 16-17 sont réalisables. Nous voudrions bénéficier à l'avenir d'une surface constructible plus importante que celle prévue par vos soins avec la mise en œuvre d'un nouveau bassin de décantation déjà prévu mais non réalisé. Avec une surface constructible AUh plus importante nous pourrions envisager le lien bâti agglomération-Clos-Neuf respectant les règles du PLUi. Ceci est actuellement supprimé par celui-ci très exigeant dans son texte mais n'appliquant pas ses propres directives sur le terrain ?

Recevez Monsieur le Commissaire-enquêteur nos salutations respectueuses.

Claude *****



La demande de Claude concerne le maintien en zone constructible de terrains classés en zone AUh au PLU de la Chapelle Saint Fray.



Ces parcelles sont bien situées en dehors de l'enveloppe urbaine de la commune, lorsqu'on applique la méthodologie utilisée dans le cadre du PLUi (cf. pièce 1_1_2 -p. 257 et suivantes du dossier pdf, et p. 159 et suivantes du document diagnostic inclut au dossier).

Tout projet sur ces parcelles entrainerait donc une consommation d'espace importante, en extension urbaine par rapport à l'enveloppe existante.

Le PLU de la Chapelle-Saint-Fray a été approuvé le 28 novembre 2011 (soit il y a presque 15 ans). Il inclut une OAP pour l'aménagement d'un secteur AUh « Du Domaine », avec un objectif de production d'une cinquantaine de logements. Depuis 2011, ce secteur n'a pas été aménagé, ce qui pose la question de sa pertinence en termes de localisation et de réponse à un besoin.



Les parcelles AA0010 et AA0013 sont inscrites à la PAC et donc utilisées pour l'agriculture. Un bâtiment agricole a été construit sur une parcelle adjacente depuis l'approbation du PLU de la Chapelle-Saint-Fray. Il s'agit d'une annexe au siège d'une exploitation équine, située à proximité. Le projet présenté aurait donc un impact important sur l'agriculture et induirait une consommation d'espace importante (supérieure à 2 ha même en se limitant à un projet sur la parcelle AA0010).

Les parcelles 0019 et 0017 sont utilisées comme fonds de jardin par les demandeurs. Elles sont desservies par une aire de retournement. Dans le cadre de la méthodologie du PLUi il serait possible d'envisager un reclassement de parcelles en zone urbaine, constructible. Cette proposition sera soumise aux élus.

Aucun projet de grande ampleur n'a été retenu au PLUi sur la commune de la Chapelle-Saint-Fray.

Pour rappel, 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.

Au regard des critères énoncés, les projets proposés par la commune, dont ne faisait pas partie le projet présenté par les demandeurs, n'ont pas été retenus. Plusieurs éléments ont participé à ce classement et notamment :

- Le positionnement de la Chapelle-Saint-Fray dans l'armature urbaine : il s'agit d'une commune rurale périurbaine, qui n'est pas une commune pôle de la 4CPS, avec des équipements restreints et des besoins en logement limités ;
- La faisabilité à court terme des projets, directement impactée par le fait que la commune de la Chapelle-Saint-Fray arrive en limite de capacité sur ses lagunes. La construction de nouvelles habitations aurait impliqué la mise en place d'un système de traitement des eaux usées séparatifs propre au projet, en l'absence d'extension de la lagune existante. Claude le souligne d'ailleurs dans sa contribution.

En tout état de cause, la faisabilité des projets proposés par la commune avait été travaillée par la municipalité. Cette dernière avait d'ailleurs envisagé de présenter le projet présenté par les demandeurs mais la topographie ainsi que la desserte de ces terrains rendaient complexe la faisabilité d'une opération qui aurait nécessité des aménagements « réseaux » importants et coûteux.

Au regard des enjeux du PLUi et de la méthode d'élaboration de ce dernier, il n'apparaît pas possible d'ajouter un projet d'habitat qui ferait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur.

Enfin, il convient de signaler que juridiquement, rien n'empêche le demandeur de réaliser des constructions sur le fondement de son certificat d'urbanisme opérationnel (qu'il n'a pas joint au dossier), sous réserve de se faire délivrer les autorisations d'urbanisme nécessaires, dans les délais de validité de son certificat.

Cette analyse sera soumise aux élus pour validation.



Suite à l'enquête publique sur la commune de crissé (72140) je souhaiterais effectuer une remarque concernant la parcelle suivante:

Commune : CRISSE

Section : D

Parcelle : D680

Contenance : 13.72ha

En effet sur cette parcelle l'enquête publique a introduit une zone humide probable en bleu (voir document ci-joint numéro 1).

Hors d'après la définition d'une zone humide ("Le code de l'environnement définit les zones humides comme "les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année").

D'après cette définition d'une zone humide la partie en bleu sur le 1er document ci-joint ne correspond pas à une zone humide car cette parcelle est actuellement en partie cultivé de plus elle ne présente aucune inondation durant l'année et ne présente aucune plantes hygrophile sur son sol.

C'est pour cela que je vous propose de redéfinir la zone humide probable comme indiqué en rouge sur le document ci-joint.

Depuis 2007, la DREAL Pays de la Loire a réalisé une étude de pré-localisation des marais et zones humides.

Cette pré-localisation a été réalisée à l'aide d'une méthode qui repose sur la photo-interprétation de la BD Ortho, associée à une analyse du relief à l'aide d'un modèle numérique de terrain, du réseau hydrographique et des cartes géologiques. Les données recueillies ont été retranscrites à l'aide d'un logiciel cartographique.

Le travail réalisé en trois phases (calage de l'interprétation, saisie sur l'ensemble du territoire, synthèse des résultats), a permis une couverture homogène de l'ensemble du territoire. Les phases de terrains ont été très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques.

Cette méthodologie permet une pré-localisation des zones humides probables. La pré-localisation par photo-interprétation doit donc rester un pré-repérage et n'est pas assimilée à un inventaire 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) ».

Il aurait été très pertinent de réaliser une étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Toutefois, la 4CPS s'est heurtée à des difficultés substantielles dans le cadre de la réalisation de son étude bocagère. Elle n'a pas été autorisée à entrer sur les terrains agricoles.



Cela a grandement limité les possibilités de réalisation d'inventaires de terrain, et elle n'a pas pu lancer d'étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire à la suite de l'étude bocagère.

Toutefois, elle a réalisé une étude zones humides sur les secteurs destinés à être urbanisés. Ainsi, l'objectif était de réaliser les investigations de terrains sur les zones directement concernées par des projets d'urbanisation afin de garantir la conformité réglementaire tout en respectant les ressources disponibles.

L'ensemble des parcelles à analyser dans le cadre de l'étude zones humides a été inventorié et transmis au bureau d'études. Tous les secteurs en « *ouverture à l'urbanisation* » ont été inclus dans l'étude (sauf certaines exceptions). Les élus ont contacté les propriétaires concernés afin de s'assurer de leur accord pour pouvoir procéder aux relevés de terrains et au bon déroulement de l'étude.



À la suite des investigations du bureau d'étude missionné, 5 zones humides ont été identifiées et figurent au règlement graphique. Elles sont représentées par une un remplissage bleu et sont légendées « Zones humides (article L. 151-23 du CU) ».

Ainsi, les éléments relevés par Monsieur BOISSEL 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.

La 4CPS ne peut pas modifier la couche de prélocalisation des zones humides établie par la DREAL sur simple demande. Un travail de terrain doit être engagé pour permettre l'inventaire des zones humides. Ce travail devra être fait dans les règles de l'art et les conditions posées par l'Etat qui sont aujourd'hui très strictes : **vérifications avec étude floristique et étude pédologique (carottage des sols et observation des types pédologiques).**

Extrait de l'étude « zones humides » réalisée sur les secteurs de projet (Pièce 1_1_2_Diagnostic, p.302 et suivantes du pdf, p. 26 du document de l'étude) :

Selon la définition de l'Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 Juin 2008.

« Un espace peut être considéré comme zone humide au sens de l'article L.211 - 1 du Code de l'Environnement, pour application du L. 214 – 7 - 1 du même Code, dès qu'il présente l'un des caractères suivants :

- 1. Ses sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 ;*
- 2. Sa végétation, si elle existe est caractérisée :*
 - Soit par des espèces indicatrices de zones humides, identifiées selon la même méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 complétée, si nécessaire, par une liste additive d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant adapté par le territoire biogéographique ;*
 - Soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2. »*

*La méthodologie est plus détaillée dans les pages 30 et suivantes du dossier.
(Pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 331 et suivantes).*

Il en résulte que la présomption de l'existence d'une zone humide ne peut pas être écartée sur simple demande d'un particulier. **Un travail global sur le sujet des zones humides pourrait être engagé dans un second temps, dans le cadre d'une évolution ultérieure du document (diagnostic avec la participation de l'ensemble des acteurs concernés, recensement, cartographie SIG, perspectives).**



Bonjour,

Je suis exploitant agricole à l'adresse indiquée (siège social + maison d'habitation). Le PLUi a classé ces domiciliations en zone agricole. Normalement, ce zonage permet l'agrandissement de ma maison jusqu'à 50 m² (maison de 97.5 m²).

Cependant, existe-t-il des contraintes plus contraignantes concernant ma parcelle et qui par exemple interdirait les agrandissements cubiques, à toits plats ... ?

Par ailleurs, mon habitation n'est pas dotée de garage. Est-il possible d'en construire un malgré l'affectation en zone agricole ?

Le règlement écrit de la zone agricole n'interdit pas explicitement les agrandissements cubiques ou à toits plats. Néanmoins celui-ci demande à ce que les extensions comme les annexes respectent l'environnement dans lequel elles s'intègrent. Ainsi, les travaux ne doivent pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et des activités agricoles.

La construction d'un garage est autorisée en zone agricole, comme en zone naturelle. Considéré comme une annexe à l'habitation, il doit respecter les conditions mises en place au sein du règlement :

« Habitation (hors logement de fonction lié à l'activité agricole) [...] »

En complément du tableau ci-dessus, est précisé que seuls sont autorisés :

- Les constructions annexes aux habitations dans la mesure où leur emprise totale (comptée à partir de la date d'approbation du PLUi) pour l'unité foncière ne dépasse pas 80 m² ;
- Aussi bien pour les annexes que pour les extensions, l'intégration à l'environnement doit être respectée :
 - Les travaux ne portent pas atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et des activités agricoles ;
 - Elle sera localisée au plus près de l'habitation dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment considéré comme logement ;
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet. »

(Pièce 4_1_Reglement_ecrit, p. 80 - 81).



Bonjour,

je souhaite savoir pour quelle raisons ma propriété n 'a pas été indentifiée comme site remarquable

il 'agit du chateau de Courtemanche

Les éléments du patrimoine remarquable identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme au sein du règlement graphique ont été relevés dans le cadre du diagnostic.

D'abord, le patrimoine ayant déjà fait l'objet d'un inventaire a été listé, catégorisé et classé. Leur qualification en tant que patrimoine remarquable relève d'un travail fait par des experts (*inventaire des communes de la Sarthe, éditions Flohic, auteurs multiples, 2000 ; Croix archaïques en Roussard et croix de pèlerins au Pays du Haut Maine, collection Patrimoine, Roger Grignon et Pierre Davoust, 1999*). La liste répertorie les éléments de patrimoine remarquable par commune au sein de la 4CPS, qu'ils fassent l'objet d'une protection au titre des monuments historiques ou non.

Cette liste a ensuite été complétée grâce aux connaissances des associations spécialisées (*Maisons paysannes de France, Patrimoine et lavoirs en Sarthe, Association de sauvegarde des croix et des calvaires de la Sarthe etc.*) ou encore par des élus, qui ont une bonne connaissance de leur territoire.

Le château de Courtemanche évoqué par Monsieur BROSSE est en effet un élément de patrimoine remarquable qu'il convient d'inscrire au sein du PLUi au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Il sera donc ajouté sous réserve de l'approbation de cet ajout par les élus.



Madame, Monsieur,

J'ai rencontré Monsieur LAMBERT le 13 janvier 2026, qui m'a expliqué que, dans le cadre du nouveau PLUI, la zone des 500mètres autour d'un monument historique est remplacée par des périmètres délimités des abords. La zone des 500mètres autour d'un site pouvant être discutable selon le point où l'on se trouve (!), le PDA suit les limites de propriété et donc définit une zone plus précisément.

Je note que cette modification n'agit en rien sur mes limites de propriété puisque celles-ci sont déjà au coeur du périmètre protégé.

Je remercie infiniment Monsieur LAMBERT de m'avoir accordé un moment sur son emploi du temps pour éclaircir les termes du courrier reçu tout juste le 12 janvier.

Respectueusement

Mme CARRAUD Jeanine - 2 cour du Vieux Château - 72240 TENNIE - Tél 06 48 ** ** **



Je souhaite m'opposer à l'extension du périmètre de protection des abords de l'Eglise de Neuvy- en-champagne. Je souhaite m'installer en tant qu'agriculteur sur la commune et prévoit de construire à proximité. L'extension du périmètre contraint alors l'élaboration de mon activité et les perspectives d'évolution. Ma requête porte en particulier sur les parcelles A227, A228 et A 229.

Une réponse positive aiderait le développement de la commune au travers de mon activité sans pour autant porter atteinte à la protection de l'Eglise car il n'y a pas de visibilité directe sur cette zone.

Merci d'avance pour la prise en compte de ma remarque.

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.

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.



- Désenclavement Lotissement Chemin du Mans et Route de Cures

La population de ces lotissements entraîne une augmentation significative de la circulation sur la route du Mans (entre la Mairie et le rond point). Il semblerait judicieux de prévoir un désenclavement de ces lotissements en créant une voie au-dessus du Super U. Ceci nécessite de réserver une bande de terrain aménageable prenant sur le champ et se connectant sur le rond-point.

- Optimisation des espaces constructibles dans le ZA des 4C

De grandes surfaces ont été cédées pour les constructions. Hors, on constate que ces constructions n'occupent qu'une petite partie de ces espaces. On parle de dents creuses. N'est-il pas envisageable d'optimiser ces terrains en récupérant des surfaces non construites.

- Développement de CONLIE

Les surfaces constructibles sur CONLIE semblent assez réduites, ce qui conduit à limiter le potentiel de développement de la commune, alors qu'une nouvelle école offre des conditions d'accueil idéale et qu'un projet de maison de retraite se dessine à moyen terme. Concernant ce dernier point, on ne voit pas d'anticipation sur l'aménagement d'un tel projet.

- Aménagement chemin Piétonnier et protection de la nature

Le PLUi pourrait être plus clair et engagé sur ces points. On ne voit pas de projet pour l'aménagement de parcours piétonnier. Par ailleurs, le maintien des espaces boisés (haies, ?) devrait être priorisé (hors, on constate que ce n'est pas toujours le cas : Abattage d'arbres injustifié dans la 4C, tronçon de haies arraché le long du chemin de Faneu, ?)

- Agrandissement de la 4C

Quelle est l'utilité de réserver 4 ha supplémentaires au dessus de la ZA actuel, alors que des bâtiments vont se libérer sur la commune et qu'une grande surface reste disponible le long de la route du Mans.

Désenclavement du lotissement Chemin du Mans et Route de Cures :

Les emplacements réservés ont été définis par les communes, sous réserve d'un besoin, et de l'accord des propriétaires. La commune de Conlie n'a retenu aucun emplacement réservé.

Le projet routier évoqué entraînerait une consommation d'espace agricole importante, au détriment de l'exploitation des consorts Thibault. Il apparaît très délicat au regard des enjeux très importants de diminution de la consommation d'espace et de la préservation des terres agricoles de qualité dans la plaine de Conlie.

Un tel projet ne peut être ajouté au projet de PLUi en l'état au regard des enjeux soulevés et des études à réaliser pour en apprécier la pertinence (bilan, coûts (économiques mais également juridiques et sociaux), avantages, études de circulation par le Département, études environnementales, etc.). Les prochains élus pourraient se saisir du sujet s'il l'estime pertinent. A l'issue de la réalisation d'études, une modification du PLUi pourrait être envisagée à long terme.

Optimisation des espaces constructibles dans la ZA des 4C et l'agrandissement de la 4C :

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, répondent à un besoin intercommunal de pouvoir accueillir de l'emploi supplémentaire et donc, des familles.



La zone d'activités de Sillé-le-Guillaume est un espace économique d'intérêt majeur dans la classification du SCoT-AEC du Pays du Mans qui vient d'être approuvé le 27 janvier dernier (DOO – version du 12 mai 2025 soumis à enquête publique, à partir de la p.54 et plus particulièrement p.57 et 59). Son extension est prévue au SCoT-AEC.

La zone d'activité des 4C est un 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 assez restreint et ce 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 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 second 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.

Développement de Conlie :

Les surfaces constructibles à Conlie sont conformes à ce qui a été travaillé lors de nombreuses conférences des Maires portant sur la définition des OAP sectorielles. Celles-ci bien trop nombreuses au départ ont dû être drastiquement réduites afin de respecter les besoins en logements du territoire, en corrélation avec les ambitions démographiques de celui-ci.

Les OAP sectorielles ont été retenues à l'issue d'une analyse fondée sur des critères précis, définis et arbitrés par les élus. Ces choix traduisent des orientations politiques, prenant en compte notamment les besoins en logements de la commune, ainsi que la faisabilité des projets, tant sur le plan technique que foncier.

Nous comprenons l'impression de Monsieur LOUVARD indiquant que la commune dispose de peu de surfaces constructibles. Néanmoins, en prenant en compte l'ensemble des possibilités de créations de logements (densification, résorption de la vacance, logements en cours de construction, etc.), Conlie est la deuxième commune du territoire disposant du plus grand potentiel de création de logements, après Sillé-le-Guillaume.

(Plus de détails à partir de la page 51 de la pièce 1_2_1_Rapport_de_justification).

Concernant un hypothétique projet d'EHPAD, il a été décidé dans le cadre de l'élaboration du PLUi (voté par les élus communautaires en conférences des Maires le 5 mai 2025), sur recommandation de la Préfecture et de la DDT, de ne pas inscrire d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLUi pour la construction d'un EHPAD, afin de garantir neutralité et équité entre les porteurs de projets. Le PLUi sera adapté par voie de modification ou de révision une fois que le projet aura fait l'objet d'un appel à projet puis d'une sélection par l'Etat.

Chemin piétonnier et développement de la nature

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.).

Pour les chemins piétons en dehors des bourgs, les cheminements doux identifiés au sein du PLUi correspondent principalement à ceux ayant fait l'objet de relevés pedestres, réalisés notamment dans le cadre de pratiques de randonnée. Ces relevés ont ensuite permis la création d'itinéraires disponibles sur des plateformes spécialisées à partir desquelles il a été possible de récupérer des fichiers numériques directement exploitables dans des logiciels de cartographies SIG, notamment sous QGIS.



En revanche, nous ne disposons pas de données cartographiques homogènes, au format SIG, concernant l'ensemble des chemins ruraux ou communaux du territoire. Ceux-ci ont été recensés par certaines communes uniquement, le plus souvent sous forme de documents papier ou de cartes non géoréférencées, ne permettant pas une intégration directe et fiable dans un système d'information géographique (SIG).

Par ailleurs, le caractère intercommunal du PLUi rend difficilement justifiable l'identification des chemins ruraux ou communaux uniquement au sein des communes disposant de données exploitables.

Une telle différenciation entraînerait une disparité de traitement entre les communes et nuirait à la cohérence globale du document d'urbanisme intercommunal.

Un travail sur ce sujet pourrait être engagé dans un second temps, dans le cadre d'une évolution ultérieure du document (diagnostic, recensement, cartographie SIG des chemins, perspectives).



Dans le règlement de la zone Ua du PLUi, figure dans la colonne "interdit" : exploitation agricole" (p 37).

Or, la parcelle cadastrée AA 5, située derrière l'église, lieu-dit "Le Prieuré", 3 rue St Nicolas, prévue dans la zone Ua est une cour d'exploitation agricole avec ses bâtiments (ferme d'élevage en agriculture biologique, prairies naturelles, haies). voir PJ(croquis extrait cadastre et renseignements).

Cette cour de ferme du Prieuré permet l'accès aux différentes prairies de l'exploitation pour la surveillance et le soin des animaux, pour l'entretien des prairies(foin ..) ainsi que le rassemblement des animaux, le tri, les interventions vétérinaires (prophylaxie,vêlage ...), le stationnement du camion-bétaillère ...

Exploitée maintenant par notre fils Pierre Nicolaÿ (41 ans) domicilié à "Beau-Feu" commune du Grez.

6ème génération à la ferme (familiale depuis 1850).

Quelle modification apporter après ce constat ?

Annie et Francis Nicolaÿ " Le Verger" 5 rue St Nicolas LE GREZ

Annie Nicolaÿ Francis Nicolaÿ

Le règlement du PLUi a pour objectif de fixer les règles applicables aux constructions et aux usages du sol pour l'avenir conformément à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées. À ce titre, il ne remet pas en cause les constructions existantes mais encadre strictement les constructions nouvelles, leur destination, leur implantation et leur évolution.

Ainsi, un bâtiment agricole existante, située en zone urbaine centrale (Ua), construit antérieurement à l'entrée en vigueur du PLUi n'a pas vocation à disparaître du seul fait du nouveau zonage.

Le zonage du PLUi n'a pas d'incidence sur les bâtiments existants et leur régularité ni sur leur utilisation agricole.

Il sera toujours possible d'utiliser la courette. Les bâtiments pourraient être reclassés en A s'il y avait un projet d'évolution du bâti mais cela ne semble pas être le cas. D'un point de vue technique, au regard de la nature du bâti (patrimonial, ancien prieuré) et de sa proximité à l'Eglise, il apparaît plus opportun de laisser l'ensemble classé en Ua. Toutefois, cette problématique sera soumise aux élus.



La prescription suivante, figurant à la page n°81 du règlement écrit :

"Les nouvelles constructions en lien avec l'exploitation 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 dûment justifiée ;"

doit être soit précisée quant à l'ensemble des dérogations possibles soit allégée pour tenir compte de toute situation imprévisible s'imposant souvent de manière arbitraire à la profession agricole. Une distance maximale de 500 m serait plus sécurisante, d'autant plus que le projet ne prend pas en compte le caractère vallonné des campagnes ne permettant pas de choisir forcément l'emplacement des constructions.

Pour information les conditions techniques d'installation de poulaillers de poules pondeuses ou les exigences liées à la production de poulets de Loué rendent le respect de cette prescription de 100 m impossible.

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 ZAN (Zéro Artificialisation Nette) qui cherche à maîtriser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et lutter contre l'étalement des constructions.

Néanmoins, lorsque des possibilités techniques dûment justifiées le nécessitent, cette distance maximale pourra être augmentée. Cette souplesse vise notamment à permettre la réalisation de bâtiments d'élevage soumis à des contraintes spécifiques (sanitaires, fonctionnelles, topographiques, etc.), qui peuvent rendre impossible leur implantation dans le respect strict de la règle des 100 mètres.

Cette règle peut être revue pour ne pas faire obstacle à la création de nouveaux sièges d'exploitation ou de certains bâtiments nécessaires à l'élevage dans des conditions strictement encadrées.

Toutefois, 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 pour autant supprimée, mais plutôt assouplie.



Les parcelles C 1144, 1450, 1452 sont des prairies actuellement exploitées en agriculture et déclarées en prairies à la PAC. Elle ne doivent pas être classées en N mais en A

La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement :

- Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée.

Dans ce cas, il s'agit d'une erreur de nos services qui sera corrigée après l'enquête publique. **Les parcelles se situent dans un secteur où le bocage est assez préservé. Pour autant, le reclassement en zone agricole des parcelles n'aura pas d'impact sur l'environnement. Il pourra donc être procédé au reclassement des parcelles en zone agricole**, conformément à la méthodologie adoptée lors de l'élaboration du règlement graphique.



@30 / Djamel : Aménagement sur le secteur du GR, la valorisation du patrimoine arboricole sauvegarde de notre biodiversité

Je travail sur la valorisation, création d'espaces autour de la biodiversité, d de la culture sur le secteur du GR 36 au niveau de la ferme.



Les bâtiments annexe des anciennes fermes ne sont pas pris en compte dans les changements de destination possible, contrairement aux souhaits de la commune (délibération du 18 mars 2025).

Le règlement écrit p.7 stipule :

"LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES

? Dispositions générales

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, l'exploitation forestière ou la qualité paysagère du site (l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme).

Les changements de destination d'un bâtiment ou d'un local accessoire sont repérés au plan de zonage sous forme d'étoilage. Dans ce cas, le changement de destination est autorisé sous réserve ..."

Seuls 5 bâtiments sont identifiés et repérés sous forme d'étoile dans le projet de PLUi.

La commune de Mont-Saint-Jean compte au total deux changements de destination. Lors de l'élaboration du PLUi, d'autres bâtiments avaient été identifiés afin de permettre leur changement de destination. Néanmoins, après plusieurs réunions avec les services de l'État, il est apparu que certains bâtiments pastillés n'avaient pas besoin de faire l'objet d'un changement de destination car déjà considérés comme des annexes à l'habitation.

Éléments communiqués aux commissaires enquêteurs dans le cadre de l'enquête :

Déterminer la destination d'un bâtiment

Rappel du principe

En principe, un bâtiment a pour destination celle qui figure dans l'autorisation d'urbanisme initiale qui autorise sa construction ou dans une autorisation ultérieure qui aurait modifié celle-ci. Un changement d'usage de la construction ne remet pas en cause la destination autorisée (Conseil d'Etat, 16 mars 2015, n°369553).

Ce principe ne peut pas toujours être appliqué, notamment pour les bâtiments anciens. En effet, le permis de construire a été généralisé en 1943. Avant, les constructions n'étaient pas forcément soumises à permis.

De plus, certaines constructions anciennes ont pu changer de destination lorsque ce changement n'était pas encore soumis à autorisation (La loi no 76-1285 du 31 décembre 1976 a soumis à permis de construire les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination).

Dans ce cas, le principe est différent. La jurisprudence considère que la destination doit être déterminée au regard des caractéristiques propres de la construction, sous réserve qu'elles permettent d'identifier un seul type d'affectation des locaux (Conseil d'Etat, 9 décembre 2011, n° 335707).

A défaut, il faut prendre en compte l'usage qui est fait du bâtiment dans le temps, pour pouvoir établir sa destination (Conseil d'Etat, 26 juillet 2011, Commune de Maincy, n°328378 ; Conseil d'Etat, 8 juillet 2024, n°475635).

- Quel impact sur les constructions au sein de la 4CPS ?

La 4CPS compte de nombreuses constructions anciennes. Nombre de ses constructions, lorsqu'elles sont situées en zone agricole ou naturelle sont d'anciennes fermes. Ces fermes avaient donc, initialement une destination agricole. Or, elles sont devenues, au cours du temps, des habitations et ont pour la plupart d'entre elles une destination d'habitation, suite aux changements de destination, qu'on présume comme étant intervenus légalement.



Sur la destination des bâtiments accessoires (extension, annexe)

Rappel du principe

En application de l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme : « *Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal* ». La notion de local accessoire n'est précisée ni par le code de l'urbanisme ni par la jurisprudence ou alors au cas par cas.

Le lexique national d'urbanisme retient que « *Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il constitue une annexe, soit une extension [localisé sur une même unité foncière]. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale* ».

Les notions d'annexe et d'extension sont également précisées par le lexique :

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Il en résulte notamment que : « Lorsqu'un ensemble de constructions agricoles a été désaffecté et est utilisé de façon continue pour l'habitation, la jurisprudence considère que cet ensemble ne constitue plus un ensemble agricole mais un ensemble d'habitation. En conséquence, dans ce cas, la transformation d'une grange en bâtiment d'habitation ne constitue pas un changement de destination ». (Réponse du ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables publiée dans le JO Sénat du 29/11/2007 à la question écrite n°01768 -de MONSIEUR Leroy Philippe - 13e législature).

- Quel impact sur les constructions au sein de la 4CPS ?

Pour les habitations en zone agricole ou naturelle, il n'est pas utile de prévoir un changement de destination pour la transformation d'une grange ou dépendance attenante à une habitation, lorsque le projet envisagé est un projet accessoire à l'habitation existante. Cette dernière est réputée avoir la destination habitation.

Par contre, si le projet des propriétaires est de transformer ce local accessoire en local indépendant (cas où on rompt le lien d'indissociabilité entre la construction principal et l'accessoire) en le transformant en gîte par exemple (destination commerce et activités de service), alors, il faudra le prévoir au PLUi.

Dans ce cas, en zone agricole et naturelle, le changement de destination ne sera pas suffisant : il faudra prévoir un STECAL pour permettre la réalisation du projet, ce type d'activité devant rester exceptionnel en zone agricole et naturelle (article L. 151-13 du code de l'urbanisme).

Ces éléments apportent également des précisions sur le régime applicable à certains cas posés dans le cadre de l'enquête publique.

En effet, on ne peut considérer comme accessoire à une construction existante, une construction qui n'a pas de lien fonctionnel avec cette dernière.

En l'absence de lien, le bâtiment supplémentaire est considéré comme indépendant et dispose donc d'une destination qui lui est propre. Ainsi, des garages sans lien d'usage avec une habitation n'auront pas la destination d'habitation. Ils auront une destination propre qui sera celle d'entrepôt.



Complétude de la réponse apportée à la suite de l'enquête :

De mai 2023 à novembre 2023, la 4CPS a réalisé un inventaire des bâtiments situés en zone agricole, naturelle ou forestière, susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination pour être transformés en habitation. 111 bâtiments ont été repérés et fichés. En effet, la volonté initiale des élus était de permettre au maximum ces changements de destinations.

Toutefois, très peu de ces bâtiments font l'objet d'un réel projet de changement de destination.

L'Etat et la Chambre d'Agriculture sont très réticents aux changements de destination en zone agricole et forestière : ce type de transformation est considéré comme contribuant au "mitage" des espaces naturels agricoles et forestiers. S'ils permettent de sauvegarder du patrimoine et de limiter les nouvelles constructions, ils entraînent des frottements d'usage entre agriculteurs et habitants, une augmentation de l'autosolisme et donc de la production de gaz à effet de serre, souvent un coût "réseaux" important pour les collectivités.

Ainsi, la CDPENAF ne valide que les projets de changements de destination lorsqu'il y a une demande d'un porteur de projet sur les bâtiments concernés et si le projet répond à un nombre important de conditions (cf. charte agriculture et urbanisme actualisée récemment).

Par ailleurs, le nombre restreint de changement de destination au PLUi induit peu de constructions de nouveaux logements par changement de destination : cela permet la construction d'un nombre de logements en neuf plus important sur les communes (arbitrage élus - logique de calcul expliquée p.54 du rapport de justification (doc 1_2_1)). Les élus ont donc fait machine arrière et décidé de réduire les possibilités de changement de destination aux bâtiments avec des projets concrets.

Les avis de l'Etat, CDPENAF et Chambre de l'Agriculture ont salué le nombre restreint de changement de destination prévu au PLUi.

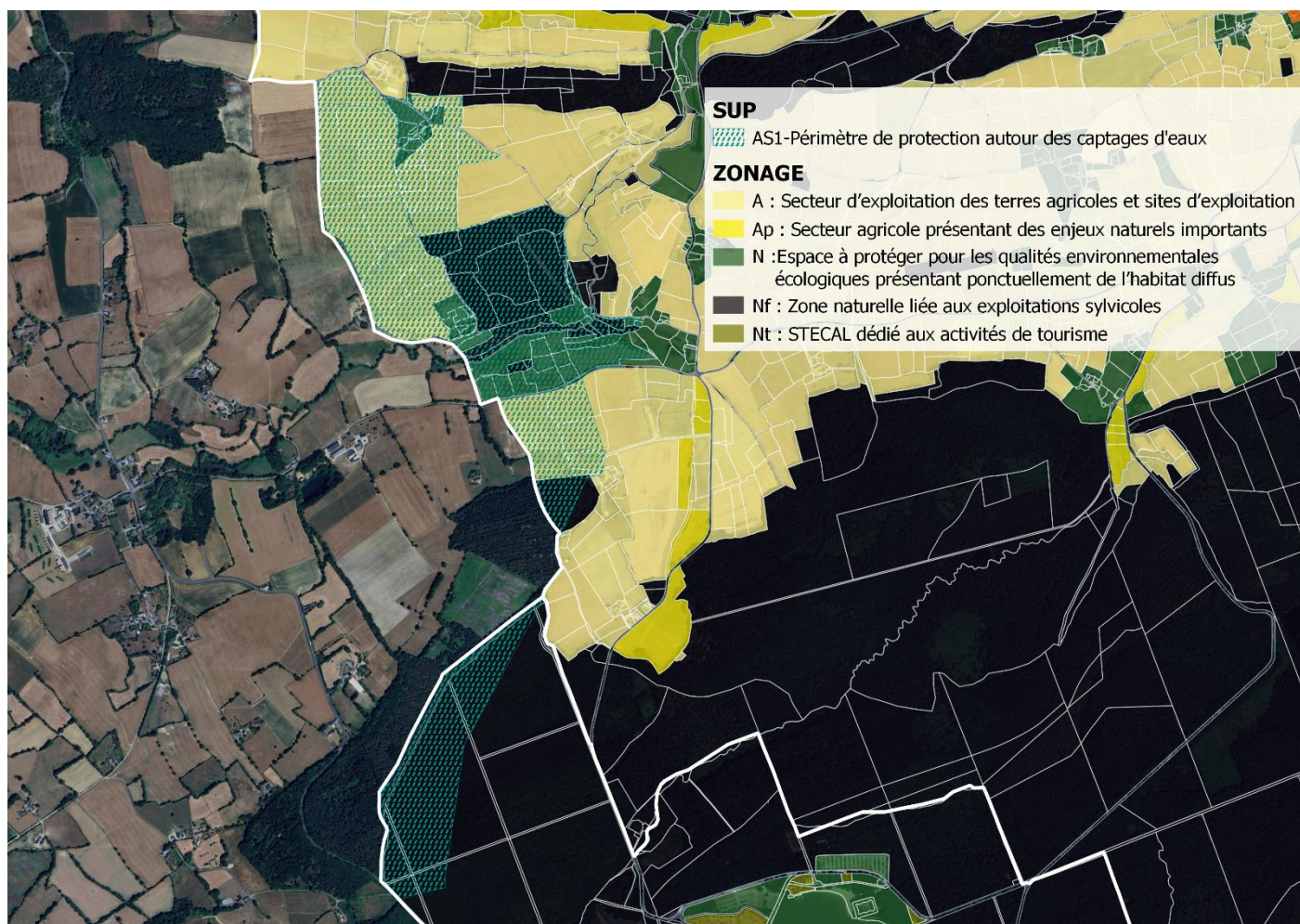
Des changements de destination supplémentaires pourront être intégrés si des projets ressortent de l'enquête publique et si l'Etat en est d'accord (re-consultation CDPENAF).



Le déposant demande à ce que les aires de protection de captage des captages de sa communes soient pris en compte au niveau du règlement :

- Captage des Ormeaux (prioritaire)
- Captage de la Salle

Les aires de protection des captages font partie des Servitudes d'Utilité Publique. Le captage des Ormeaux classé comme prioritaire est bien inscrit au sein du PLUi, au même titre que le captage des Basses Vallées à Domfront en Champagne.



Néanmoins, nous ne disposons pas des données relatives au captage de la Salle, qui lui n'est pas désigné comme prioritaire. Quand ces données seront disponibles, elles seront réintégrées au sein des Servitudes d'Utilité Publique du PLUi.



Le déposant conteste le passage en zone N des parcelles D 109 et D 110 auparavant classées en A (commune de Crissé)

La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement :

- Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »)

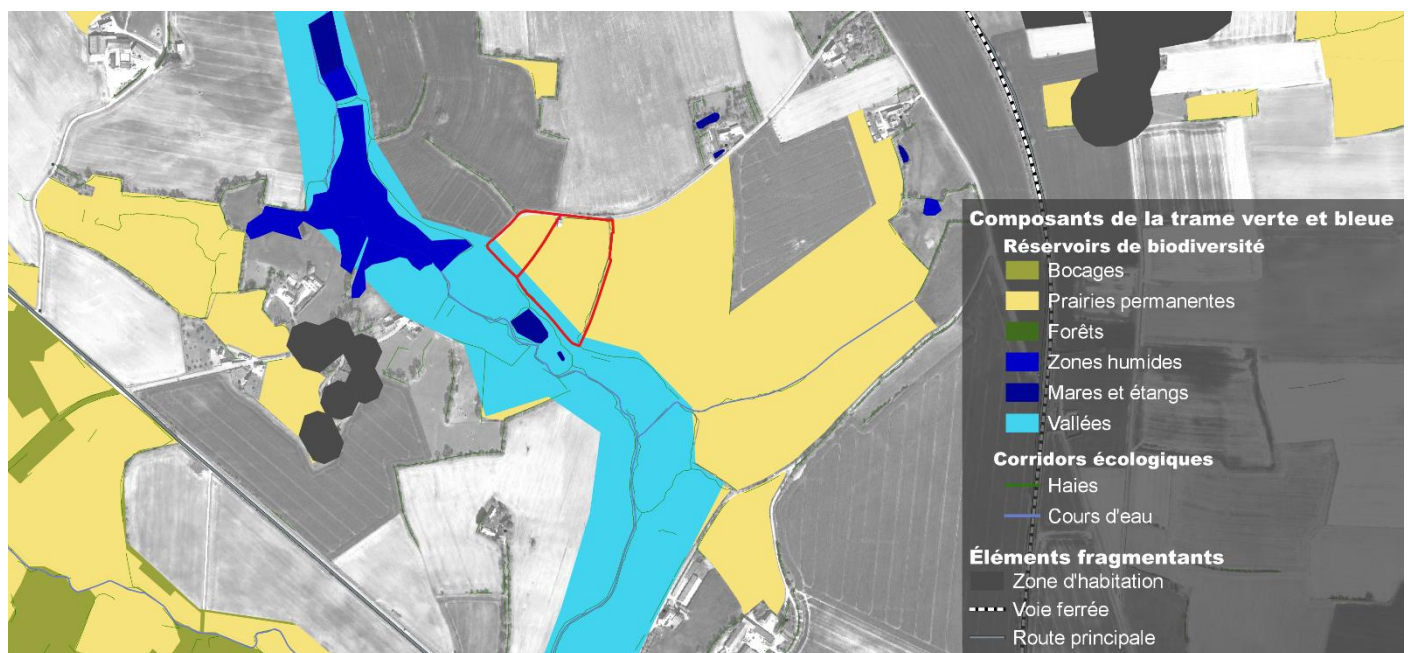
Lorsque des parcelles agricoles, déclarées comme prairies permanentes depuis plus de 5 ans, présentaient des caractéristiques écologiques et environnementales fortes, elles ont fait l'objet d'un zonage spécifique. C'est la zone Ap. Elle représente une partie minime de la zone agricole

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone Ap page 83 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Les autres parcelles, ne constituant ni des espaces urbains ni des espaces à urbaniser ont été classés en zone Naturelle.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone N page 97 « 1_2_1_Rapport de justification »)

C'est le cas des parcelles B0110 et B0009 qui ne sont plus déclarées à la PAC. Elles sont situées le long d'un cours d'eau, constituant la trame bleue du territoire et identifiée au sein, de l'OAP Continuités écologiques (carte ci-dessous). Ces atouts écologiques et environnementaux sont à préserver.



En 2023, les parcelles étaient enregistrées comme des prairies permanentes depuis plus de 5 ans. **Ainsi, en suivant la méthodologie propre au zonage des parcelles ayant une activité agricole, celles-ci seront reclassées en Ap.**

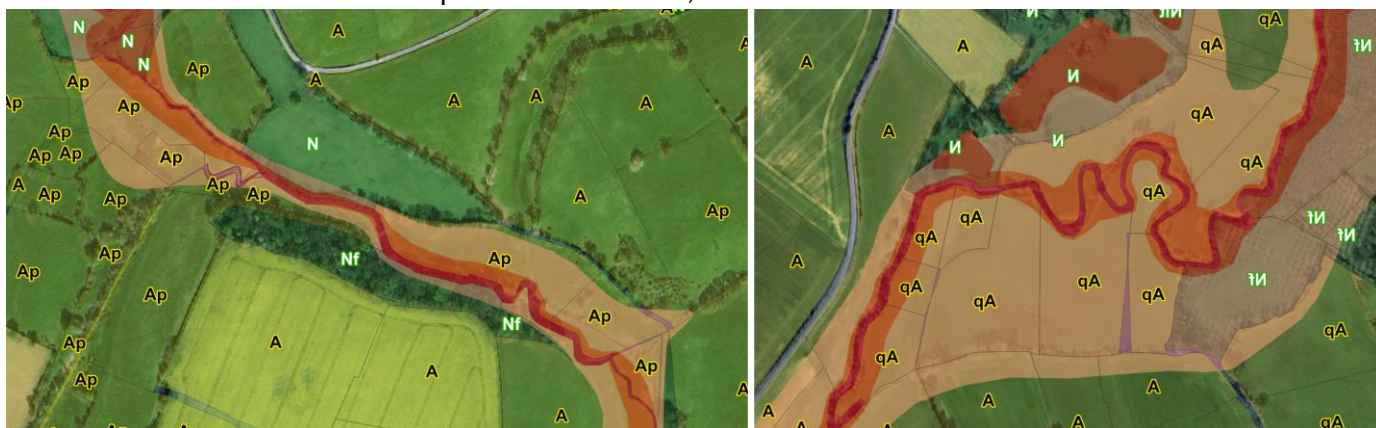
La zone Ap correspond à des espaces agricoles présentant des caractéristiques écologiques spécifiques qu'il convient de préserver. Cette sous-zone autorise donc l'exploitation des terres agricoles mais interdit la création de toutes nouvelles constructions et installations agricoles. La zone Ap est ainsi inconstructible.

La délimitation de cette zone a été réalisée en prenant en compte différents critères. D'abord, les zones Ap ont été travaillées à partir des déclarations à la Politique Agricole Commune (PAC). Dans un premier temps, toutes les prairies permanentes de plus de 5 ans ont été extraites.

En effet, les prairies sont, après les forêts, les réservoirs les plus importants de biodiversité en offrant des habitats riches et diversifiés aux espèces animales et végétales. Ce sont de véritables puits de carbone et leur préservation est essentielle. Très nombreuses sur le territoire de la 4CPS, il convenait d'appliquer des critères cumulatifs permettant de justifier le classement de celle-ci en zone agricole protégée.

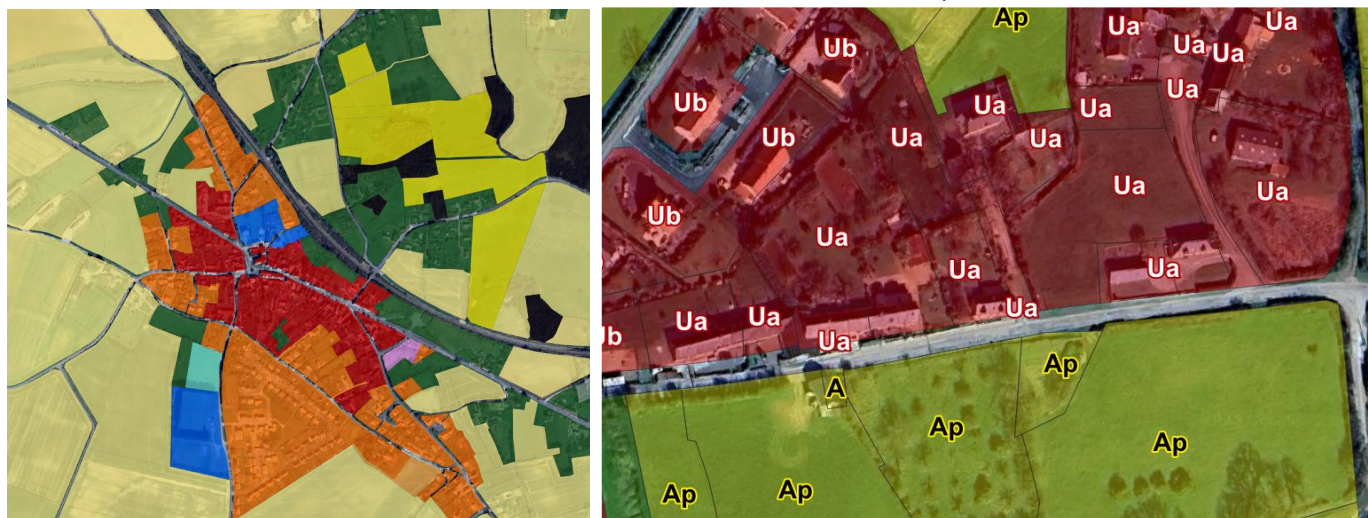
Ainsi, différents critères ont été appliqués. Les parcelles classées en Ap doivent, en effet, comporter au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- Situées au sein de zones d'expansion des crues ;



*Parcelles classées en Ap car localisées dans les zones d'expansion des crues.
Source : Google Satellite / Zonage 4CPS*

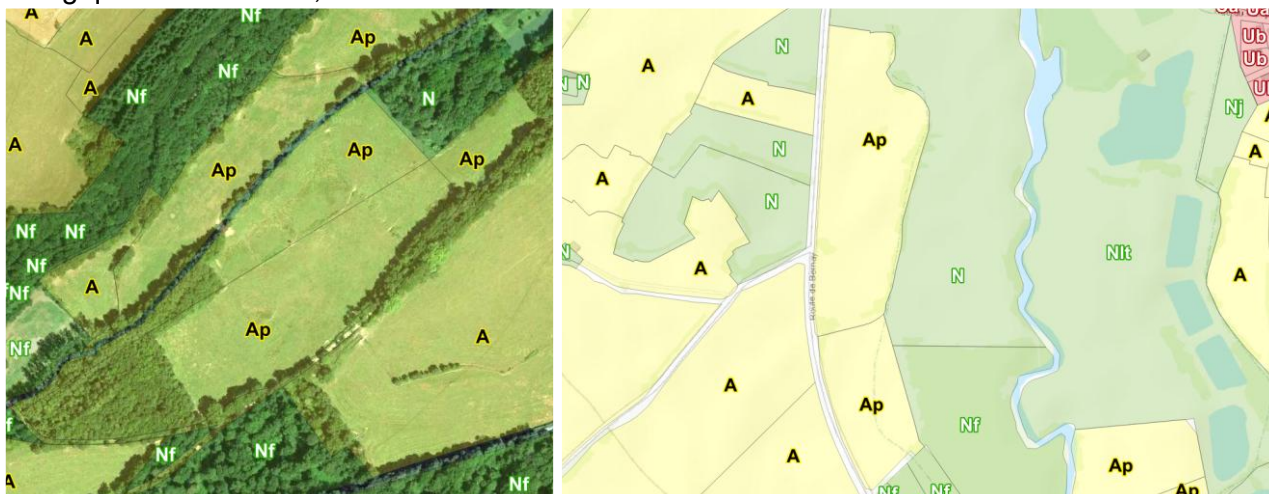
- Proximité immédiate des cours d'eau et des zones humides probables prélocalisées par la DREAL ;
- Proximité immédiate avec des secteurs d'habitation en zone urbaine ;



*Parcelles classées en Ap (en jaune foncé sur l'image de gauche) localisées à proximité des habitations.
Source : Google satellite / Zonage 4CPS.*



- Création d'espaces de transition avec des secteurs naturels, contribuant au maintien des continuités écologiques du territoire ;



*Parcelles classées en Ap localisées au sein des espaces de transition entre les zones naturelles (N) et les zones agricoles (A).
Source : Google satellite / Zonage 4CPS.*

Ce zonage permet d'assurer la continuité du travail des terres (culture, labour, etc.) mais interdit la création de bâtiments agricoles. Ce zonage participe à la préservation et à la mise en valeur des atouts écologiques et environnementaux du territoire constituant la trame verte et bleue.

Les parcelles seront reclassées en zone agricole à préserver (Ap) car elles constituent un secteur agricole présentant des enjeux naturels importants.



Le déposant souhaite que les parcelles suivantes (Saint-Rémy) :

- A 563 et A 611 actuellement exploitée en agriculture soient reclassées en zone N et non A
- AK 98 classée en zone N repasse en zone constructible comme elle l'a toujours été depuis 50 ans
- AC 91 AC 90 et AC 89 classées en zone N redeviennent classées en zone urbaine.

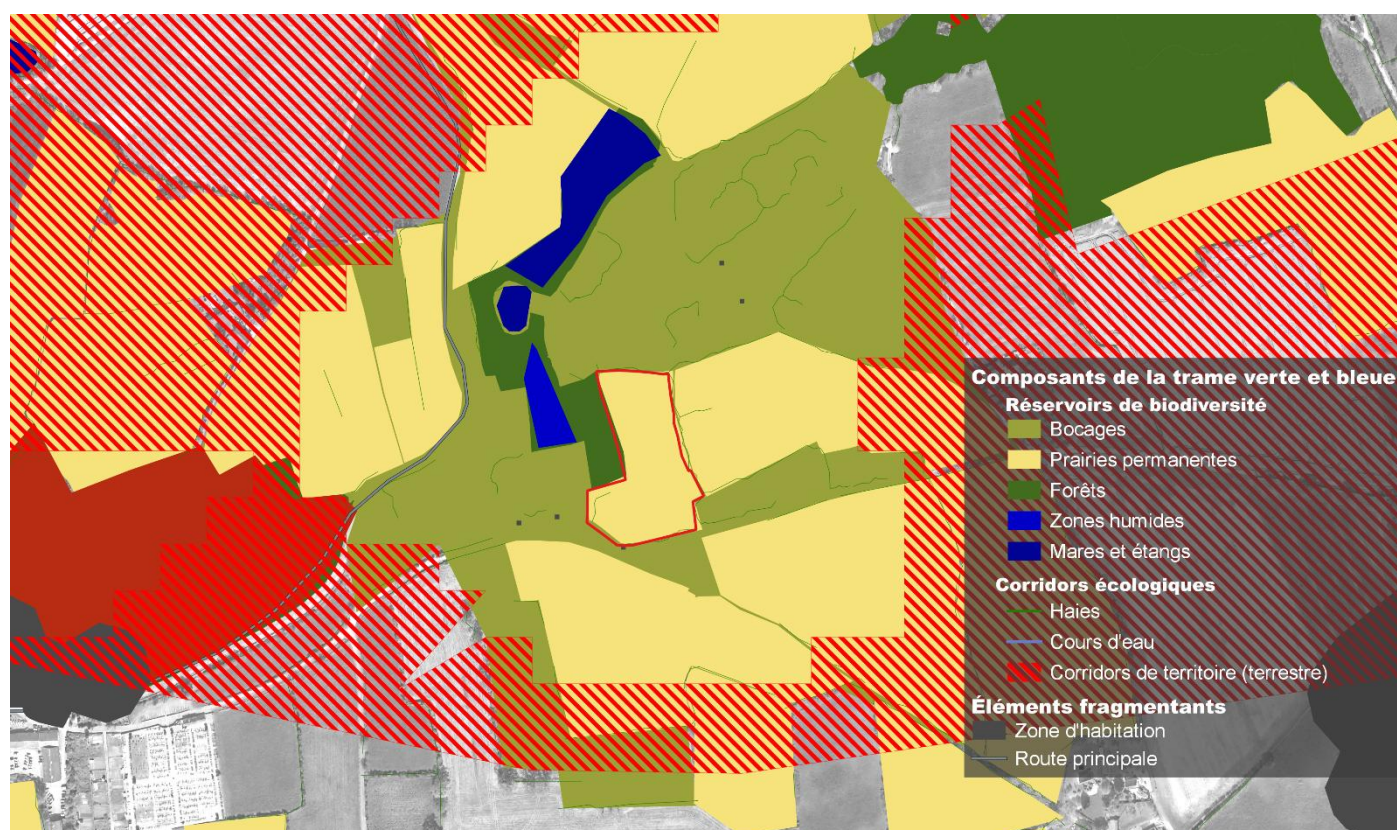
Les parcelles AC 90 et 91 abritent des ateliers et une activité agricole d'apiculture depuis 1940.

Voir courrier de justification joint.

Concernant le premier point :

Le classement des parcelles en zone naturelle n'empêche pas l'exploitant de cultiver les terres. Il empêche néanmoins la construction de bâtiments agricoles. À la vue de la localisation de la parcelle A611, située en bordure d'une zone naturelle forestière il n'est pas pertinent d'autoriser la construction de bâtiments agricoles (permis grâce au zonage agricole) à cet endroit. Les parcelles peuvent ainsi rester classées en N. Elles peuvent aussi être classées en zone Ap, permettant de définir une zone agricole à enjeux environnementaux importants. C'est le cas de la parcelle A611, selon la méthodologie définie par la 4CPS.

La parcelle est située au sein de la trame verte du territoire constituée de bocages et de forêts. Cette trame est identifiée par l'OAP Continuités écologiques (carte ci-dessous). Ces atouts écologiques et environnementaux sont à préserver, ce qui permet de justifier le reclassement de la parcelle en zone Ap.



La zone Ap correspond à des espaces agricoles présentant des caractéristiques écologiques spécifiques qu'il convient de préserver. Cette sous-zone autorise donc l'exploitation des terres agricoles mais interdit la création de toutes nouvelles constructions et installations agricoles. La zone Ap est ainsi inconstructible.

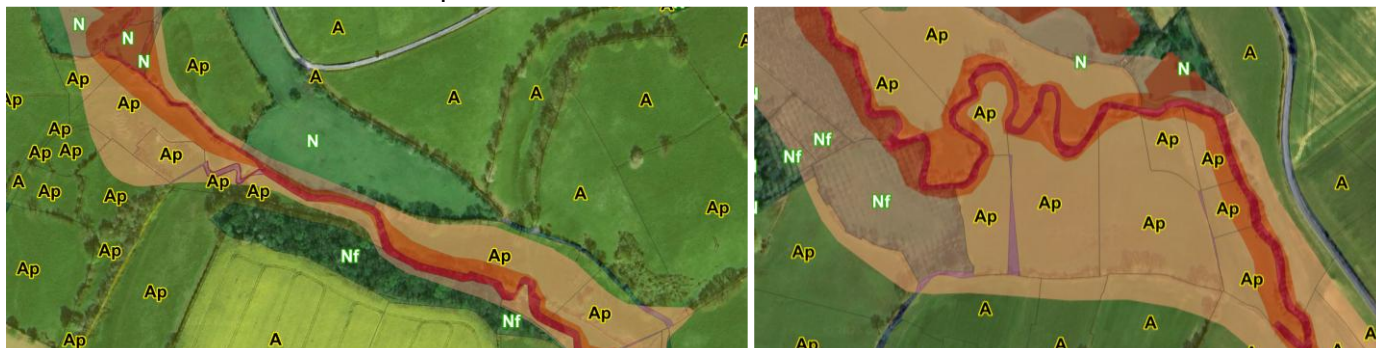
La délimitation de cette zone a été réalisée en prenant en compte différents critères. D'abord, les zones Ap ont été travaillées à partir des déclarations à la Politique Agricole Commune (PAC). Dans un premier temps, toutes les prairies permanentes de plus de 5 ans ont été extraites.



En effet, les prairies sont, après les forêts, les réservoirs les plus importants de biodiversité en offrant des habitats riches et diversifiés aux espèces animales et végétales. Ce sont de véritables puits de carbone et leur préservation est essentielle. Très nombreuses sur le territoire de la 4CPS, il convenait d'appliquer des critères cumulatifs permettant de justifier le classement de celle-ci en zone agricole protégée.

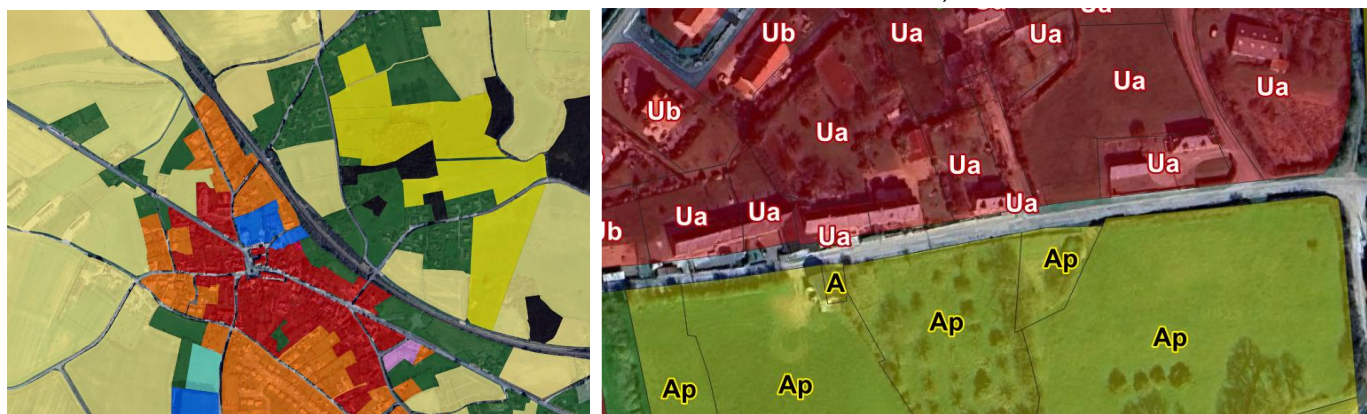
Ainsi, différents critères ont été appliqués. Les parcelles classées en Ap doivent, en effet, comporter au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- Situées au sein de zones d'expansion des crues ;



*Parcelles classées en Ap car localisées dans les zones d'expansion des crues.
Source : Google Satellite / Zonage 4CPS*

- Proximité immédiate des cours d'eau et des zones humides probables prélocalisées par la DREAL ;
- Proximité immédiate avec des secteurs d'habitation en zone urbaine ;



*Parcelles classées en Ap (en jaune foncé sur l'image de gauche) localisées à proximité des habitations.
Source : Google satellite / Zonage 4CPS.*

- Création d'espaces de transition avec des secteurs naturels, contribuant au maintien des continuités écologiques du territoire ;



*Parcelles classées en Ap localisées au sein des espaces de transition entre les zones naturelles (N) et les zones agricoles (A).
Source : Google satellite / Zonage 4CPS.*



Ce zonage permet d'assurer la continuité du travail des terres (culture, labour, etc.) mais interdit la création de bâtiments agricoles. Ce zonage participe à la préservation et à la mise en valeur des atouts écologiques et environnementaux du territoire constituant la trame verte et bleue.

La parcelle A0611 sera reclassée en zone agricole à préserver (Ap) car elle constitue un secteur agricole présentant des enjeux naturels importants.

La parcelle A0563 n'existe pas à Saint-Rémy-de-Sillé.

Concernant le second point :

La parcelle AK 98 est classée en zone naturelle au sein du PLUi. Bien qu'elle soit zonée comme constructible au sein du PLU de Saint-Rémy-de-Sillé, l'objectif du PLUi n'était pas de reprendre les zones urbaines des PLU. En effet, la loi Climat et Résilience veille désormais à ralentir l'étalement urbain en privilégiant la densification, c'est-à-dire construire là où s'est déjà construit. Il n'est plus question de prévoir au sein du PLUi de grandes zones urbaines, permettant peut-être la construction de nouvelles habitations.

Ainsi, 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 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. C'est le cas de la parcelle AK98, qui est située à environ 85 mètres de la construction la plus proche.



Suivant cette méthodologie, appliquée au sein de toutes les communes du territoire, la parcelle AK98, ne peut être classée en zone urbaine.

Concernant le troisième point :

Les parcelles AC89, AC90 et AC91 ont été traitées de la même manière que la parcelle AK98. La méthodologie détaillée ci-dessus explique le classement des parcelles en zone naturelle.

Néanmoins, si le contributeur a pour projet de construire de nouveaux bâtiments agricoles en lien avec son activité d'apiculture, il est essentiel que les parcelles soient classées en zone agricole.



Le déposant ne comprend pas pourquoi les parcelles B 594, B 595, et A 729 à Pezé le Robert ne sont pas classées en zone A comme les parcelles voisines alors que toutes ces parcelles sont labourées d'un seul tenant. Courrier Joint.

La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement :

- Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Lorsque des parcelles agricoles, déclarées à la PAC comme prairies permanentes depuis plus de 5 ans, présentaient des caractéristiques écologiques et environnementales fortes, elles ont fait l'objet d'un zonage spécifique. C'est la zone Ap. Elle représente une partie minime de la zone agricole

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone Ap page 83 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Les autres parcelles, ne constituant ni des espaces urbains ni des espaces à urbaniser ont été classés en zone Naturelle.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone N page 97 « 1_2_1_Rapport de justification »)

C'est le cas des parcelles B594, B595 et A729 qui ne sont pas déclarées à la PAC. Elles ne présentent pas d'enjeu particulier au regard des continuités écologiques du territoire.

Dès lors que ces parcelles sont utilisées pour l'agriculture, il est opportun de les reclasser en zone A (zone agricole) au sein du PLUi.



Le déposant conteste le passage en zone N de ses parcelles AD 143 et AD 102 auparavant classées en 1AUb et 2AU. Ces parcelles étaient prêtes à être urbanisées. Photos jointes.

La demande porte sur le classement de parcelles en N sur la commune de Saint-Rémy-de-Sillé, classées actuellement en zone 1AUb et 2AU au sein du PLU de la commune.

La partie du projet en 1AU n'a pas été réalisée, alors même que le projet aurait dû être mis en œuvre à court terme, et ce depuis l'approbation initiale du PLU en 2014 (il y a 12 ans). La partie en 2AU n'aurait pas pu être réalisée, sauf à ce que le PLU soit révisé pour ouvrir cette zone à l'urbanisation.

Les PLU étaient autrefois très permissifs et permettaient de classer de nombreuses parcelles en zones à urbaniser. La logique de l'État est désormais tournée vers la sobriété foncière et la densification. L'objectif est de privilégier des constructions à l'intérieur des centres-bourgs et d'ouvrir des zones à l'urbanisation des zones si et seulement si la commune ne dispose pas de suffisamment de foncier dans son enveloppe urbaine. Les zones à urbaniser doivent être dûment justifiées et doivent faire l'objet d'un projet précis.

Dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les parcelles classées en 1AU font toutes l'objet d'OAP sectorielles, qui permettent 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.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, des OAP sectorielles ont été prévues :

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

Les 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.

Les terrains identifiés par le demandeur ne se situent pas en continuité de l'enveloppe urbaine de Saint-Rémy-de-Sillé. De plus, ils sont situés à proximité immédiate d'une Départementale, très fréquentée par des camions. Ce secteur n'apparaît donc pas opportun pour développer de l'Habitat.

Il n'apparaît donc pas possible de classer ces parcelles comme des parcelles à urbaniser au PLUi, sauf à méconnaître les règles relatives à la diminution de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier ainsi qu'à l'objectif Zéro Artificialisation Nette.



Le déposant demande à ce que les parcelles A 641, A 639, A 637, et A 635, à Rouessé Vassé, passées en N repassent en zone A. Il exploite sur ces parcelles un élevage de moutons. Un bâtiment agricole va être abattu pour être reconstruit.

La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement :

- Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Lorsque des parcelles agricoles enregistrées à la PAC comme prairies permanentes depuis plus de 5 ans présentaient des caractéristiques écologiques et environnementales fortes, elles ont fait l'objet d'un zonage spécifique. C'est la zone Ap. Elle représente une partie minime de la zone agricole.

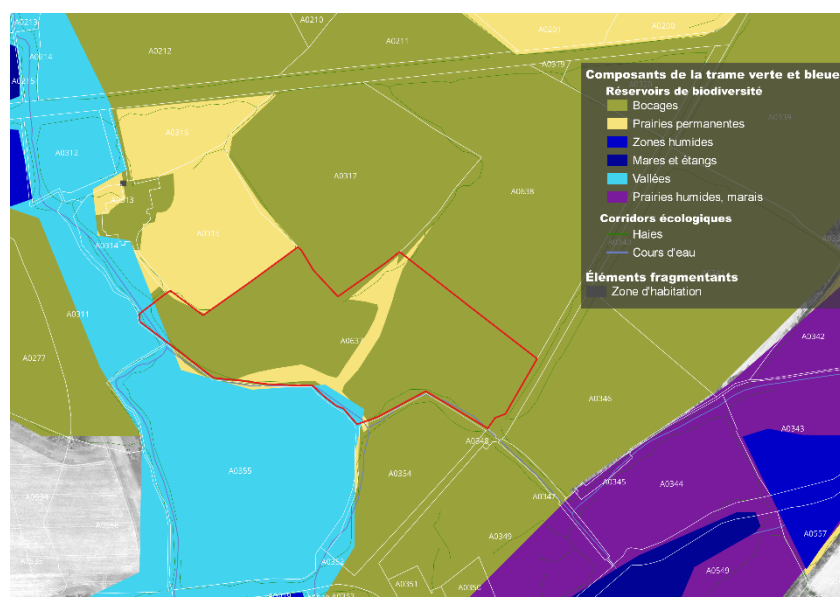
(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone Ap page 83 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Les autres parcelles, ne constituant ni des espaces urbains ni des espaces à urbaniser ont été classés en zone Naturelle.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone N page 97 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Les autres parcelles, ne constituant ni des espaces urbains, ni des espaces à urbaniser ont été classés en zone Naturelle. C'est le cas des parcelles A641 et A639, qui ne sont pas déclarées à la PAC. Ces parcelles se situent dans un secteur où le bocage est assez préservé. Pour autant, le reclassement en zone agricole des parcelles concerne un secteur très limité qui n'aura pas d'impact sur l'environnement. Il pourra donc être procédé au reclassement des parcelles en zone agricole.

Nous n'avons pas retrouvé de correspondance avec la parcelle A0635 à Rouez.



La parcelle A637 partiellement déclarée à la PAC comme prairie permanente est située au bord d'un cours d'eau, le long d'un corridor de biodiversité. Compte tenu de ces enjeux, il n'apparaît pas pertinent de reclasser la parcelle en zone agricole.

En tout état de cause, le classement en zone naturelle n'interdit pas l'utilisation de la parcelle à des fins agricole. Il interdit cependant les constructions de bâtiments agricoles.



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.

Le manoir de Nourray est un ensemble bâti conséquent, avec une partie des constructions à destination agricole et une partie des constructions à destination de gîte. Dans le cadre de la pérennisation et du développement des activités du gîte, les propriétaires souhaitent mettre en place une salle d'accueil type « verrière » de 140 m².

Le projet décrit par Madame REVEL est touristique. Pour pouvoir l'intégrer au PLUi, il est nécessaire de prévoir un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités permettant, par exception la construction d'un bien touristique.

Le STECAL, permet par exception de rendre constructible la zone naturelle ou agricole sur un secteur très limité pour permettre la réalisation d'un projet donné. Il consomme de l'espace agricole et doit donc être limité. Par conséquent, le porteur de projet sera autorisé à consommer une surface de 600 m² et ne pourra aller au-delà.

La nouvelle construction devra être compatible avec son environnement et ne pas générer de nuisances et contraintes (bruits, circulations...) incompatibles avec la vocation dominante de l'espace concerné. Selon la situation, le site concerné fera l'objet d'une zone spécifique « At » (sous-secteur de la zone A).

Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère et architecturale.

Le projet pourra être intégré au PLUi, sous réserve de sa validation par les élus communautaires ainsi que par les services de l'Etat (secteur devant faire l'objet d'une dérogation à l'urbanisation limitée, après avis du Pays du Mans et de la CDPENAF).

Espace soumis à la Dérogation Urbanisation Limitée



Ma demande concerne les parcelles comprises dans ma propriété située au 3 l'Anglecherie 72240 RUILLE-EN-CHAMPAGNE, à savoir : B480, B481, B482, B483, B484, B485, B488, B489 et B1009.

J'ai eu la surprise de m'apercevoir que mes parcelles allaient être classées en zone Naturelle, contrairement à toutes les autres parcelles aux alentours (page 39 du Règlement graphique), et voici les arguments qui ont été avancés : Mes terres passent en zone naturelle car un ruisseau longe le bas de ma propriété. Cependant, les parcelles voisines étant également longées par ce même ruisseau ne sont pas impactées et restent en zone agricole car elles sont déjà exploitées comme telles.

Or, je vous informe que, comme le démontre le document joint attestation RNE (Attestation d'immatriculation au Registre National des Entreprises), j'exploite d'ores et déjà ces parcelles à des fins agricoles depuis mars 2025 en tant qu'apiculteur. Mon adresse est d'ailleurs bien le siège social de mon entreprise apicole « La Miellerie du Verger » depuis son changement officiel le 31/05/2025 ; activité agricole débutée en avril 2023.

Par ailleurs, comme l'autre partie des documents joints le démontre (à savoir : l'Attestation de vente et l'Attestation d'entrée en formation BPREA), j'ai acquis cette propriété en mars 2025 dans le but d'effectuer une reconversion professionnelle en tant que maraicher en plus de mon activité apicole déjà en place. C'est la possibilité d'exploiter les différentes parcelles qui m'a motivé à choisir ce bien au vue de mes activités d'exploitations actuelles et futures dans le cadre du développement de l'entreprise. A court termes, je projette l'installation de plusieurs serres tunnels. A moyen termes, l'ajout nécessaire d'abris de stockage pour le matériel fera suite logique de mon installation. En outre, l'agrandissement de la dépendance dans l'objectif de faire de la transformation sur place ainsi que de la vente à la ferme sera une clé de voute dans la relation avec ma clientèle. En ce sens, il est primordial d'avoir la possibilité de demander les autorisations à construire les infrastructures nécessaires au développement de mon exploitation sur mes terres. Comme joint, vous verrez également que, pour entamer ma reconversion, j'ai entamé en septembre dernier un BP REA (brevet professionnel de responsable d'exploitation agricole).

Afin d'illustrer les différents projets en cours pour le développement de mon entreprise, vous trouverez le document joint « projection de l'installation ». Comme le montre le document, il n'est nullement envisagé de construction ni d'exploitation proche de la partie boisée ni de l'étang en parcelle B481. Parmi les futures installations, il y aura notamment la création d'un verger, la mise en place de serres tunnels et de cultures maraîchères plein champs, la création d'un abri de stockage pour le matériel agricole et l'installation d'un poulailler avec son enclos fermé.

Le fait que mes terres passent en zone naturelle entrave donc totalement cette reconversion mais également mon activité apicole déjà en place puisqu'elle interdit la destination des constructions à des fins agricole, comme le souligne votre tableau en page 96 du Règlement écrit. De plus, mes terres sont tout autant légitimes que celles de mes voisins à être qualifiées de zone agricole car le ruisseau les longe également et mes terres ainsi que la dépendance présente parcelle B484 sont déjà exploitées à des fins agricoles.

Pour finir, l'étang présent sur mes terres est de création artificielle remontant à 1993-1994 en témoigne la pièce jointe « Création étang » retraçant sa déclaration. Il n'en résulte en rien d'une origine « naturelle ».

Je vous serais donc gré de bien vouloir corriger cette erreur en classant ces 9 parcelles en zone Agricole afin de pouvoir non seulement continuer mon activité apicole, mais également pouvoir mettre en place mon activité maraîchère, objet de mon achat de ce bien et de ma reconversion professionnelle.



Bonjour, Suite à ma précédente contribution en date du 18/01/2026, 19h28 ainsi qu'à l'entretien ayant eu lieu ce jour avec monsieur le commissaire enquêteur à la mairie de Ruillé-en-Champagne, je me permets, sous son conseil, de compléter ma demande. Pour aide mémoire, elle concerne la requalification en zone Agricole de mes parcelles comprises dans ma propriété située au 3 L'Anglecherie 72240 RUILLE-EN-CHAMPAGNE, à savoir : B480, B481, B482, B483, B484, B485, B488, B489 et B1009.

Je suis apiculteur depuis avril 2023 en supplément d'un travail à temps plein dans l'industrie aérospatiale. En ce sens, mon entreprise dans le domaine agricole est créée depuis le tout début, soit avril 2023, en prévision d'une montée en compétences et en production dans le domaine le temps de trouver la propriété compatible de l'ensemble de mon projet, soit celle-ci à L'Anglecherie. Suite à mon acquisition en mars 2025, j'ai quitté mon emploi dans l'industrie via une décision de rupture conventionnelle fin Octobre 2025 dans le but de commencer la formation au BPREA et ainsi acquérir la capacité agricole. Jusqu'à lors, l'activité à temps plein dans l'industrie et les temps de trajets, ne me permettaient pas d'atteindre un nombre de ruches permettant la contribution "cotisant solidaire" de la MSA. En ce sens, je ne suis pas encore connu auprès de la MSA comme exploitant agricole. Cependant, je vais m'y déclarer en fin d'année 2026 dès lors que je commencerai à cultiver le sol en tant que chef d'exploitation, dans la chronologie logique de ma démarche.

Respectueusement,

La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement :

- Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Lorsque des parcelles agricoles enregistrées à la PAC comme prairies permanentes depuis plus de 5 ans présentaient des caractéristiques écologiques et environnementales fortes, elles ont fait l'objet d'un zonage spécifique. C'est la zone Ap. Elle représente une partie minime de la zone agricole.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone Ap page 83 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Les autres parcelles, ne constituant ni des espaces urbains ni des espaces à urbaniser ont été classés en zone Naturelle.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone N page 97 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Un étang est situé au sein des parcelles mentionnées (0B0481). Afin de préserver celui-ci et en lien avec l'OAP thématique Continuités Écologiques, les mares et étangs seront repérés au sein du PLUi au titre de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme. Ce repérage permettra d'assurer la préservation et la mise en valeur de ces éléments constituant la trame bleue du territoire.

(Plus de détails sur l'OAP page 21 « 3_1_2_OAP_Continuités_écologiques »)

La gestion des mares et étangs est soumise à des règles établies par les SAGEs Sarthe AVAL et Sarthe AMONT qui couvrent le territoire de la 4CPS. Le règlement des SAGEs est plus strict que celui du PLUi (par exemple, la création de plans d'eau est interdite par le SAGE Sarthe Aval et très encadrée par le SAGE



Sarthe Amont.). Nous invitons donc Monsieur PONCE à se rapprocher du règlement de ces différents documents, supérieurs au PLUi.

Au regard du projet de Monsieur Ponce, il apparaît pertinent de classer en zone agricole (A) les parcelles sur lesquelles il souhaite installer et développer son siège d'exploitation. Le repérage de l'étang au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme permettra sa mise en valeur et sa préservation.

Il sera procédé à ces modifications sous réserve de l'accord des élus.



Au lieu dit "La Moulinière", possède une parcelle de 2900 m² (parcelle 1265), classée en zone naturelle dans le nouveau PLUI. Cette parcelle est issue d'un regroupement de parcelles : p 641 - p 642 - p 987. Précédemment, classées en zone constructible. M Cadiou avait fait une demande de permis de construire sur la parcelle 987.

Demande que la parcelle soit classée en zone constructible dans le nouveau PLUI.

M Cadiou s'étonne de voir signaler un patrimoine remarquable sur sa parcelle.

Merci de prendre en compte ma demande qui vient préciser mon observation déjà prise en compte par le commissaire enquêteur.

Le PLUi me permet de réhabiliter l'habitation présente sur mon terrain. Toutefois, cela serait très coûteux car il y a un dénivelé entre l'Etang et l'Habitation existante.

Je souhaiterais donc plutôt construire une nouvelle habitation sur la parcelle 987. Je demande donc le reclassement de cette parcelle en constructible (cf. courrier ci-joint).

Les parcelles de Dominique n'étaient pas classées en zone constructible auparavant, la commune de Cures n'étant pas dotée d'un document d'urbanisme. Elle relève du Règlement National d'Urbanisme qui interdit strictement les nouvelles constructions en dehors du centre-bourg, dans un objectif de densification.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, 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.

En dehors de ces enveloppes urbaines, en zone Agricole et Naturelle, il est possible de faire évoluer les constructions à destination d'habitation existantes. Celles-ci sont toutefois soumises à des règles plus strictes que celles applicables en zone urbaine, afin de garantir le respect de l'environnement dans lequel elles s'inscrivent. Ces règles sont à retrouver à partir de la page 95 du règlement écrit.

La parcelle de Dominique, située à environ 3,6 km du centre-bourg de Cures a été classée en zone naturelle, en l'absence d'usage agricole, à l'instar des habitations environnantes. Cette zone n'a pas vocation à accueillir de nouvelles habitations.

Dès lors, Dominique a la possibilité de réhabiliter l'habitation présente sur son terrain et de construire une extension et des annexes à cette habitation, dans la limite de ce que prévoit le règlement.

Il n'est toutefois pas possible de prévoir un classement en zone constructible de ses terrains au regard de la méthodologie utilisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Il ne pourra donc pas construire de nouvelle habitation sur son terrain.



Par ailleurs, si la demande de permis de construire de Monsieur CADIAU a été accordée, ce permis reste valable pendant une durée de trois ans. Ainsi, même après l'entrée en vigueur du PLUi, Monsieur CADIAU demeure autorisé à réaliser sa construction.

Concernant le patrimoine remarquable, il s'agit ici de haies classées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Celles-ci ont été relevées dans le cadre du diagnostic bocager.

Pour rappel, 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 fin 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. 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).

C'est dans ce cadre que la haie (entre la parcelle B1264 et B1268) nous a été remontée. S'il s'agit d'une erreur, elle peut être retirée si c'est le souhait du propriétaire.



Le commissaire enquêteur m'a reçue en mairie de Cures le 1701/26 concernant l'objet ci-dessus. Je confirme donc qu'il n'y a aucun point d'eau dans les 14 lots cités ci-après : 701, 702, 703, 704, 705, 708, 709, 710, 711, 712, 822, 829, 831, 858

Je vous remercie d'en tenir compte pour éviter à l'avenir des problèmes de mise aux normes de fosse septique, par exemple.

Salutations.

M. Mme ANJUBAULT Santina et Jean-Pierre - La perrière à Cures 72240

Depuis 2007, la DREAL Pays de la Loire a réalisé une étude de pré-localisation des marais et zones humides.

Cette pré-localisation a été réalisée à l'aide d'une méthode qui repose sur la photo-interprétation de la BD Ortho, associée à une analyse du relief à l'aide d'un modèle numérique de terrain, du réseau hydrographique et des cartes géologiques. Les données recueillies ont été retranscrites à l'aide d'un logiciel cartographique.

Le travail réalisé en trois phases (calage de l'interprétation, saisie sur l'ensemble du territoire, synthèse des résultats), a permis une couverture homogène de l'ensemble du territoire. Les phases de terrains ont été très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques.

Cette méthodologie permet une pré-localisation des zones humides probables. La pré-localisation par photo-interprétation doit donc rester un pré-repérage et n'est pas assimilée à un inventaire 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) ».

Il aurait été très pertinent de réaliser une étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Toutefois, la 4CPS s'est heurtée à des difficultés substantielles dans le cadre de la réalisation de son étude bocagère. Elle n'a pas été autorisée à entrer sur les terrains agricoles.

Cela a grandement limité les possibilités de réalisation d'inventaires de terrain, et elle n'a pas pu lancer d'étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire à la suite de l'étude bocagère.

Toutefois, elle a réalisé une étude zones humides sur les secteurs destinés à être urbanisés. Ainsi, l'objectif était de réaliser les investigations de terrains sur les zones directement concernées par des projets d'urbanisation afin de garantir la conformité réglementaire tout en respectant les ressources disponibles.



L'ensemble des parcelles à analyser dans le cadre de l'étude zones humides a été inventorié et transmis au bureau d'études. Tous les secteurs en « *ouverture à l'urbanisation* » ont été inclus dans l'étude (sauf certaines exceptions). Les élus ont contacté les propriétaires concernés afin de s'assurer de leur accord pour pouvoir procéder aux relevés de terrains et au bon déroulement de l'étude.

À la suite des investigations du bureau d'étude missionné, 5 zones humides ont été identifiées et figurent au règlement graphique. Elles sont représentées par un remplissage bleu et sont légendées « Zones humides (article L. 151-23 du CU) ».



Ainsi, les éléments relevés 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.

La 4CPS ne peut pas modifier la couche de prélocalisation des zones humides établie par la DREAL sur simple demande. Un travail de terrain doit être engagé pour permettre l'inventaire des zones humides. Ce travail devra être fait dans les règles de l'art et les conditions posées par l'Etat qui sont aujourd'hui très strictes : **vérifications avec étude floristique et étude pédologique (carottage des sols et observation des types pédologiques).**

Extrait de l'étude « zones humides » réalisée sur les secteurs de projet (pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 302 et suivantes du pdf, p. 26 du document de l'étude) :

Selon la définition de l'Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 Juin 2008.

« Un espace peut être considéré comme zone humide au sens de l'article L.211 - 1 du Code de l'Environnement, pour application du L. 214 – 7 - 1 du même Code, dès qu'il présente l'un des caractères suivants :

- 3. Ses sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 ;*
- 4. Sa végétation, si elle existe est caractérisée :*
 - Soit par des espèces indicatrices de zones humides, identifiées selon la même méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 complétée, si nécessaire, par une liste additive d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant adapté par le territoire biogéographique ;*
 - Soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2. »*

Il en résulte que la présomption de l'existence d'une zone humide ne peut pas être écartée sur simple demande d'un particulier.

Un travail global sur le sujet des zones humides pourrait être engagé dans un second temps, dans le cadre d'une évolution ultérieure du document (diagnostic avec la participation de l'ensemble des acteurs concernés, recensement, cartographie SIG, perspectives).



Actuellement ce sont les 3 soues à cochons qui sont considérées comme ancienne maison d'habitation sur la parcelle ZC 93. Je vous demande donc, au vu des documents joints, de réattribuer la fonction d'habitation à l'ancienne maison d'habitation + garage. Cette modification est nécessaire avant la validation définitive de ce PLUI afin de nous permettre dans les années à venir de pouvoir réhabiliter cette ancienne ferme en maison d'habitation sans être obligé d'engager de nouvelles démarches administratives. Nous voulons avoir la possibilité de restaurer cette ancienne maison située en zone N.

merci pour cette modification à venir.

Je peux également vous transmettre des photos si besoin.

La demande de changement de destination concerne un bâtiment situé à proximité de l'enveloppe urbaine (environ 70 mètres) de la commune de La Quinte. L'objectif du projet est de transformer un ancien logement de fonction pour l'activité agricole en habitation, en respectant et conservant les qualités architecturales et patrimoniales de celui-ci.

Sous réserve de l'autorisation des services de l'État et des élus du territoire, ce projet pourrait être intégré au PLUi afin de permettre aux contributeurs de mener à bien sa réalisation. Le bâtiment ferait l'objet d'un étoilage permettant son changement de destination.

Espace soumis à la CDPENAF



Madame la Présidente de la 4CPS, Monsieur le Commissaire enquêteur,
Dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUi, le Conseil Municipal de Cures a souhaité quelques évolutions mineures s'agissant de la cartographie de certaines zones.
Vous trouverez en pièce jointe la délibération avec les différents points à revoir.
Avec l'espoir que cette demande puis être prise en considération dans le cadre du débat en cours,
Veuillez croire, Madame la Présidente et Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma considération.
Dominique AMIARD Maire

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 réglera 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.
- Supprimer la zone humide probable de la Perrière sur les parcelles A 709, A 708, A 705
- Intégrer dans la zone de loisirs l'ensemble de la parcelle AA 1.

Concernant les lagunes :

Il n'y a pas lieu de prévoir un emplacement réservé pour l'extension de la lagune. En effet, la commune est déjà propriétaire de ce terrain, elle ne peut donc le réserver pour la réalisation d'un projet. Il n'est pas nécessaire non plus de permettre un changement de zonage pour l'extension des lagunes. En effet, en zone N comme en zone A, il est précisé par le règlement que :

« Les constructions de toute nature, installations, dépôts ou ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, à l'exploitation du trafic ferroviaire et à l'intérêt collectif sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant et de ne pas dénaturer les grands espaces paysagers caractéristiques du territoire et leurs perspectives ; »

p. 80 et 97 de la pièce 4_1_Reglement_ecrit

L'usage des sols est de fait agricole ainsi le classement des parcelles suit la méthodologie adoptée par le territoire dans la définition du zonage et justifie le classement de ces parcelles en zone agricole (A).

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »)

En revanche, en cas de réalisation de la lagune, la partie dédiée à l'extension ne sera plus utilisée pour l'agriculture. Cela représentera donc une consommation d'espace agricole, dont la comptabilisation est prise en compte dans le PLUi.

Concernant le découpage de la zone urbaine :

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.

Afin de permettre aux propriétaires la réalisation de projets et de garantir un découpage de la zone urbaine plus cohérent, nous proposons de réintégrer à la zone urbaine les fonds de jardins classés en zone naturelle, sous réserve que l'Etat l'accepte dans le cadre d'un arrêté modificatif de la dérogation à l'urbanisation limitée autorisée accordée par arrêté préfectoral du 18 décembre 2025 (Pièce 0_7_2 du dossier).

Les espaces entourés en rouge indiquent les superficies de chaque fond de jardin. L'ajout de ces zones n'engendrerait pas de consommation d'espace naturels, agricole ou forestier. Les fonds de jardins sont d'une superficie raisonnée et sont déjà considérés comme des espaces consommés.



Espace soumis à la Dérogation Urbanisation Limitée

Concernant les zones humides probables :

Depuis 2007, la DREAL Pays de la Loire a réalisé une étude de pré-localisation des marais et zones humides.

Cette pré-localisation a été réalisée à l'aide d'une méthode qui repose sur la photo-interprétation de la BD Ortho, associée à une analyse du relief à l'aide d'un modèle numérique de terrain, du réseau hydrographique et des cartes géologiques. Les données recueillies ont été retranscrites à l'aide d'un logiciel cartographique.



Le travail réalisé en trois phases (calage de l'interprétation, saisie sur l'ensemble du territoire, synthèse des résultats), a permis une couverture homogène de l'ensemble du territoire. Les phases de terrains ont été très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques.

Cette méthodologie permet une pré-localisation des zones humides probables. La pré-localisation par photo-interprétation doit donc rester un pré-repérage et n'est pas assimilée à un inventaire 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) ».

Il aurait été très pertinent de réaliser une étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Toutefois, la 4CPS s'est heurtée à des difficultés substantielles dans le cadre de la réalisation de son étude bocagère. Elle n'a pas été autorisée à entrer sur les terrains agricoles.

Cela a grandement limité les possibilités de réalisation d'inventaires de terrain, et elle n'a pas pu lancer d'étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire à la suite de l'étude bocagère.

Toutefois, elle a réalisé une étude zones humides sur les secteurs destinés à être urbanisés. Ainsi, l'objectif était de réaliser les investigations de terrains sur les zones directement concernées par des projets d'urbanisation afin de garantir la conformité réglementaire tout en respectant les ressources disponibles.

L'ensemble des parcelles à analyser dans le cadre de l'étude zones humides a été inventorié et transmis au bureau d'études. Tous les secteurs en « *ouverture à l'urbanisation* » ont été inclus dans l'étude (sauf certaines exceptions). Les élus ont contacté les propriétaires concernés afin de s'assurer de leur accord pour pouvoir procéder aux relevés de terrains et au bon déroulement de l'étude.

À la suite des investigations du bureau d'étude missionné, 5 zones humides ont été identifiées et figurent au règlement graphique. Elles sont représentées par une un remplissage bleu et sont légendées « Zones humides (article L. 151-23 du CU) ».



Les pré-localisations de la DREAL 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.

La 4CPS ne peut pas modifier la couche de prélocalisation des zones humides établie par la DREAL sur simple demande. Un travail de terrain doit être engagé pour permettre l'inventaire des zones humides. Ce travail devra être fait dans les règles de l'art et les conditions posées par l'Etat qui sont aujourd'hui très strictes : **vérifications avec étude floristique et étude pédologique (carottage des sols et observation des types pédologiques).**



Extrait de l'étude « zones humides » réalisée sur les secteurs de projet (pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 302 et suivantes du pdf, p. 26 du document de l'étude) :

Selon la définition de l'Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 Juin 2008.

« Un espace peut être considéré comme zone humide au sens de l'article L.211 - 1 du Code de l'Environnement, pour application du L. 214 – 7 - 1 du même Code, dès qu'il présente l'un des caractères suivants :

- 5. Ses sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 ;*
- 6. Sa végétation, si elle existe est caractérisée :*
 - Soit par des espèces indicatrices de zones humides, identifiées selon la même méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 complétée, si nécessaire, par une liste additive d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant adapté par le territoire biogéographique ;*
 - Soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2. »*

*La méthodologie est plus détaillée dans les pages 30 et suivantes du dossier.
(Pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 331 et suivantes).*

Il en résulte que la présomption de l'existence d'une zone humide ne peut pas être écartée sur simple demande d'un particulier.

Un travail global sur le sujet des zones humides pourrait être engagé dans un second temps, dans le cadre d'une évolution ultérieure du document (diagnostic avec la participation de l'ensemble des acteurs concernés, recensement, cartographie SIG, perspectives).

Concernant le STECAL NI :

Les STECAL sont, comme leur appellation l'indique, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, dès lors qu'ils viennent permettre la réalisation d'un projet dans des zones naturelles agricoles ou forestières, à préserver.

Ils doivent faire l'objet d'un projet précis permettant de justifier le besoin de consommer de la terre agricole ou naturelle. En l'occurrence, le STECAL tel que délimité à présent permet de réaliser des projets sur des surfaces déjà consommées, entraînant donc peu d'impact sur des terres agricoles ou naturelles.

L'extension de 8000 m² du STECAL sans justification de la réalisation d'un projet déterminé paraît donc démesurée, face à l'absence de projet clairement défini sur cet espace. Sans justification supplémentaire, et sous réserve de la validation de cette analyse par les élus, le STECAL ne pourra donc pas être élargi.



Madame,

Monsieur,

Bonjour,

Suite à la modification des PLU en vue de constituer un PLUi, je me permets de vous contacter.

Au niveau du chemin communal situé route de Conlie à la chapelle saint fray, face à l'église, il existe un chemin avec une magnifique vue sur la vallée. Ce sentier de randonnée est très emprunté et apprécié des randonneurs et cyclistes. De plus, il me semble qu'il est référencé par le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées. La sanctuarisation de ces caractéristiques faisant le charme de nos villages peuvent être protégés grâce à l'article L151-23 du CU c'est pourquoi je vous contacte. Dans le cadre de la modification du PLUi, je tenais à vous faire part de ces informations en vue de maintenir un schéma et une continuité de cohérence territoriale.

Les cheminements doux identifiés au sein du PLUi correspondent principalement à ceux ayant fait l'objet de relevés pédestres, réalisés notamment dans le cadre de pratiques de randonnée.

Ces relevés ont ensuite permis la création d'itinéraires disponibles sur des plateformes spécialisées à partir desquelles il a été possible de récupérer des fichiers numériques directement exploitables dans des logiciels de cartographies SIG, notamment sous QGIS.

Le chemin évoqué par l'Association des Randonneurs est repéré au titre L. 151-38 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique du PLUi :

« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »

Il fait donc l'objet d'une protection au PLUi, qu'il n'y a pas lieu de doubler avec la protection prévue à l'article L. 151-23 du même code.



Je suis M. Guyomard, maire de Domfront en Champagne.

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).

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

La demande porte sur une parcelle en limite d'enveloppe urbaine, située entre deux parcelles bâties. Elle est située en dehors de l'enveloppe urbaine.



Néanmoins, la demande porte sur un terrain :

- Situé à proximité directe de la zone urbaine, entre deux parcelles bâties ;
- Desservi par l'eau potable, l'électricité, l'assainissement et la voirie ;
- Qui présente une superficie très limitée ;
- Qui n'est pas utilisé pour l'agriculture.



Au regard de ces éléments, il est envisageable, sous réserve de l'accord des élus et de l'Etat, dans le cadre de la demande de modification de la dérogation à l'urbanisation limitée, de répondre favorablement à la demande de Monsieur le Maire et d'ajouter une partie de cette parcelle à l'enveloppe urbaine de Domfront en Champagne.

Espace soumis à la Dérogation Urbanisation Limitée



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.

Le STECAL de Monsieur CHEMINAIS a été modifié pour donner suite à l'arrêté préfectoral du 18 décembre 2025 portant dérogation à l'urbanisation limitée.

Celui-ci, délimité en archipel permet de se conformer à l'existant. Il a été retravaillé en ce sens au sein du PLUi. Celui-ci est plus vertueux, puisqu'il prévoit la renaturation d'une surface équivalente à la surface naturelle consommée pour réaliser le projet.

Le projet pourra être intégré au PLUi, sous réserve de sa validation par les élus communautaires ainsi que par les services de l'Etat (secteur devant faire l'objet d'une dérogation à l'urbanisation limitée, après avis du Pays du Mans et de la CDPENAF).

Espace soumis à la Dérogation Urbanisation Limitée



Je suis M. Didier Brault, garagiste à Domfront en Champagne.

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.

La demande de Monsieur BRAULT porte sur la modification du zonage d'une parcelle qui fait partie de l'unité foncière dont il est propriétaire. Une partie de la parcelle est utilisée comme parking pour les véhicules du garage (en réparation, stockage ou vente). Le demandeur motive la nécessité de reclassement d'une partie de la parcelle en zone Ub du fait de la nécessité de pouvoir céder son commerce, situé en entrée de bourg de la commune de Domfront-en-Champagne.

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.

La demande porte sur une parcelle en limite d'enveloppe urbaine, située entre deux parcelles bâties. Elle est située en dehors de l'enveloppe urbaine.

Néanmoins, la demande porte sur un terrain :

- Qui présente une localisation stratégique en entrée de bourg de Domfront, qui ne peut pas devenir une friche sauf à déprécier totalement l'entrée du bourg ;
- Faisant partie d'une unité foncière bâtie ;
- Situé à proximité directe de la zone urbaine, entre deux parcelles bâties ;
- Qui présente une superficie très limitée ;
- Desservi par l'eau potable, l'électricité, l'assainissement et la voirie ;
- Qui n'est pas utilisé pour l'agriculture.





Au regard de ces éléments, il est envisageable, sous réserve de l'accord des élus et de l'Etat, dans le cadre de la demande de modification de la dérogation à l'urbanisation limitée, de répondre favorablement à la demande de Monsieur BRAULT et d'ajouter une partie de cette parcelle à l'enveloppe urbaine de Domfront en Champagne.

Espace soumis à la Dérogation Urbanisation Limitée



Il avait été émis, lors d'un conseil municipal de Conlie, le souhait de réserver la parcelle D49 dans le but de créer une voie douce (cf. Plan en annexe - parcelle située près du musée). Cette parcelle est exploitée par M. PANCHER Philippe et représentant une source de revenu, nous souhaitons qu'elle reste bien en terre agricole, ce qui est le souhait des propriétaires : M. et Mme Henri BLANCHE et Mme Sylvie PANCHER.

Nous nous étonnons également que de bonnes terres agricoles, sources de revenus pour de jeunes agriculteurs, soient réservées pour l'extension de la zone artisanale de CONLIE. Il existe d'autres parcelles appartenant à la commune et qui ne sont pas utilisées. Par ailleurs, des parcelles qui avaient été proposées en terrains constructibles et se situant dans le bourg de Conlie (dents creuses) sont restées en terres agricoles = pas de logique.

R51 / Anonyme : Maintien parcelle D49 en zone agricole

Personne du 14 janvier 2026 - Ouvert à 14h00
M. [REDACTED] Henri propriétaire de la parcelle D49
située sur la commune de CONLIE (parcelle exploitée par
M. PANCHER Philippe de CONLIE) refuse que cette
parcelle soit utilisée pour la création d'un cheminement
doux. Cette parcelle est utilisée à usage agricole et
il est demandé par M. [REDACTED] qu'aucune emprise sur
ce terrain ne soit faite. BMA

Projet de cheminement doux :

Les emplacements réservés ont été définis par les communes, sous réserve d'un besoin, et de l'accord des propriétaires. La commune de Conlie n'a retenu aucun emplacement réservé au PLUi, malgré les discussions qu'il y aurait pu y avoir sur ce sujet en conseil municipal. La commune de Conlie ne dispose d'aucun emplacement réservé. Ainsi, la parcelle D49, qui est classée en zone agricole, ne contient pas d'emplacement réservé le long de la route qui permettrait, à termes, de créer une voie douce.

Extension de la zone de 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'activités de Sillé-le-Guillaume est un espace économique d'intérêt majeur dans la classification du SCoT-AEC du Pays du Mans qui vient d'être approuvé le 27 janvier dernier (DOO – version du 12 mai 2025 soumis à enquête publique, à partir de la p.54 et plus particulièrement p.57 et 59). Son extension est prévue au SCoT-AEC.



La zone d'activité des 4C est un 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.

Extrait du diagnostic des zones d'activités – 06.2025



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 second 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.



Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous adresser la présente contribution dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLUi, et plus particulièrement concernant le projet de rocade dont le tracé figure en annexe dudit document.

Je suis propriétaire depuis 20 ans du Camping Les Tournesols, camping familial et touristique implanté sur la commune depuis plus de 50 ans et il directement concerné par le tracé envisagé, celui-ci passant en face de l'établissement.

À ce titre, je souhaite attirer votre attention sur plusieurs points qui me semblent devoir être pris en compte dans l'analyse du projet.

1. Impacts sur une activité touristique existante

Le Camping Les Tournesols est positionné sur une offre de tourisme nature, calme et familial. Le passage d'une rocade à proximité immédiate du site est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles significatives, de jour comme de nuit, altérant directement l'expérience des clients.

Ces nuisances pourraient entraîner une perte d'attractivité du site, une baisse de fréquentation et, à terme, une fragilisation économique d'une activité touristique locale déjà existante et pérenne.

2. Cohérence avec les orientations du PLUi

Le projet de rocade, tel qu'il est présenté, semble en décalage avec les orientations affichées du PLUi en faveur du développement du tourisme, de la préservation du cadre de vie et des espaces naturels, ainsi que de la valorisation d'un territoire rural attractif.

Il m'apparaît important que les documents de planification garantissent une cohérence entre les infrastructures projetées et les activités économiques locales qu'ils sont censés soutenir.

3. Impacts environnementaux et paysagers

Le tracé envisagé soulève également des interrogations quant à l'artificialisation des sols, à l'impact paysager et aux nuisances environnementales générées à proximité immédiate d'un espace touristique accueillant du public.

À ce stade, il ne m'a pas semblé que les conséquences spécifiques pour les structures touristiques existantes aient fait l'objet d'une analyse détaillée.

4. Étude des alternatives pour une modification de la fin du tracé et mesures d'atténuation

Je souhaiterais savoir si d'autres variantes de tracé ont été étudiées, notamment afin de limiter l'impact sur les activités économiques et touristiques existantes, et si des mesures de protection (écrans acoustiques, aménagements paysagers, recul du tracé) sont envisagées pour réduire les nuisances potentielles. La Mairie du Grez a fait une proposition alternative qui passerait derrière le camping et qui devait être étudiée selon M. Le Mener mais la mairie n'a aucun retour sur cette étude.

Je vous remercie de l'attention portée à ma contribution.



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, comme le précise la délibération, 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). La délibération précise également qu'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 en effet nécessaire.

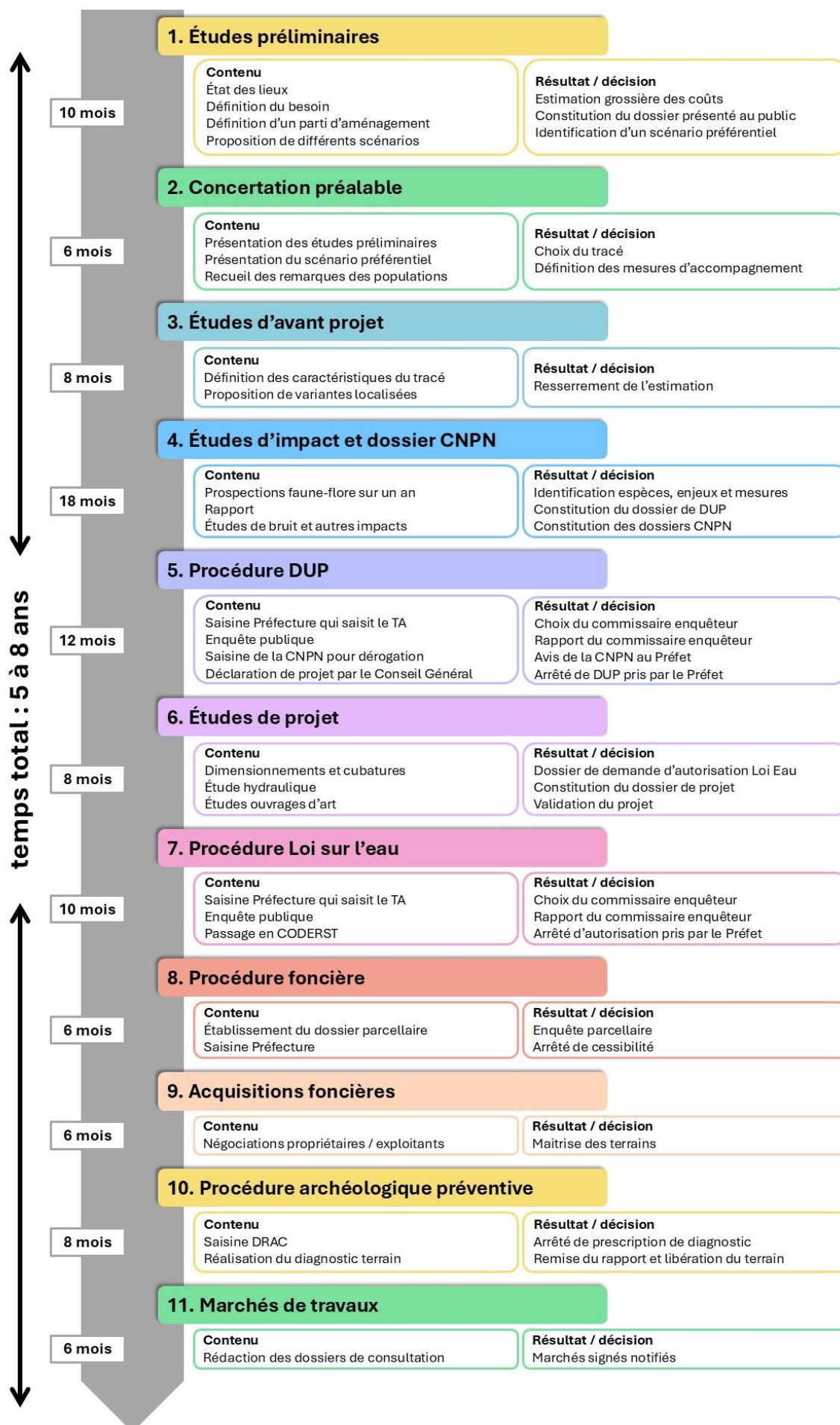
Le Département semble avoir conscience de la nécessité de réaliser des études plus complètes, notamment compte tenu des enjeux relevés, et notamment de l'impact sur l'activité touristique et les campings qui se trouvent aux abords de la future déviation.

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 déclaration d'utilité publique afin de pouvoir procéder à l'expropriation des propriétaires qui ne souhaiteraient pas céder leurs terres sur l'emprise du tracé. Il devra sans doute procéder à la réalisation d'une enquête publique pour pouvoir obtenir l'autorisation de réaliser le projet.



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



Messieurs [REDACTED] Lionel, Responsable Foncier Groupe PIGEON
 et [REDACTED] Vincent, Chef de projet Emeraude Energy
 à propos de l'ancienne carrière du Groupe PIGEON au lieu-dit
 la petite Champagne à Cures, parcelles OA0421, OA0422, OA0429 et
 OA0430, zonage prévu en NF qui ne correspond ni à la réalité
 ni aux objectifs de ce terrain, dont l'exploitation s'est terminée en 2016.
 La faible végétation spontanée, couplée à une étude de potentiel agronomique
 réalisée fin 2025, montrent le faible potentiel des parcelles.
 Dans ce cadre, nous demandons la modification du zonage en Npv afin de
 permettre une revalorisation de ce terrain dégradé et fléchi dans les objectifs
 de l'Etat via la loi APER. Cela permettra également de répondre aux
 objectif locaux de développement des ENR (PADD notamment).
 Tous ces éléments sont repris et détaillés dans le dossier papier "Demande
 de modification zonage CURES (77)" déposé ce jour lors de la permanence
 à CONLIE.
 Restant à votre disposition pour tout complément d'information au [REDACTED]
 ou [REDACTED]
 Vincent [REDACTED] 

Je soussigné Lionel [REDACTED] Responsable foncier adjoint du
 Groupe Pigeon confirme les informations ci-dessus. En
 effet, le Groupe Pigeon n'exploite plus ce terrain depuis
 10 ans et souhaite que le zonage du PLU soit

2

Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent

compatible pour le développement d'un parc photovoltaïque.
 Ce terrain n'est pas agronomiquement intéressant pour
 l'agriculture ou le boisement. D'ailleurs, rien
 ne pousse depuis 10 ans en terme de végétation haute.
 A noter qu'une rave party "sauvage" a eu
 lieu en 2022 et qu'il nous paraît plus bénéfique
 au territoire d'y installer une centrale solaire.
 Le groupe Pigeon s'associe à la demande de
 la société Emeraude Solaire.
 Merci pour votre compréhension.
 Lionel [REDACTED] 

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 ».*

Enfin, pour ce qui concerne plus particulièrement l'ancienne carrière de Cures, le zonage Nf sera modifié, pour passer en zonage N, en l'absence de boisements de parcelles et compte tenu de l'inadaptation des parcelles à l'usage agricole.

Cela permettra la réalisation du projet envisagé.

La création d'un sous-zonage Npv ne semble pas adapté, en l'absence de connaissances actualisées sur l'ensemble des projets photovoltaïques sur le territoire et compte tenu du cadre juridique actuel.

En effet, dans les espaces à vocation naturelle, agricole, pastorale ou forestière, à l'exception des installations agrivoltaïques, aucun projet photovoltaïque au sol ne peut se développer en dehors des surfaces identifiées dans le document-cadre départemental (article L. 111-29 et suivants du code de l'urbanisme et articles R.111-56 et suivants du même code).

L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2025 définit les zones concernées en Sarthe. Ce dernier définit donc déjà très strictement les espaces susceptibles d'accueillir des projets photovoltaïques.

Cet arrêté préfectoral est susceptible d'évoluer en fonction des demandes et de la volonté de l'Etat.

Il ne serait donc pas très opportun de définir un sous-secteur Npv qui se borne à reprendre les espaces visés dans l'arrêté préfectoral et qui devra être actualisé à chaque évolution de l'arrêté.

En tout état de cause, les élus ont travaillé, dans le cadre de la définition des zones d'accélération des énergies renouvelables, à déterminer quelles énergies étaient attendues sur leur territoire. Le travail réalisé sur ces ZAEr figure en annexe du projet de PLUi.

La commune de Cures a classé l'entièreté de son territoire en zone d'accélération pour l'installation de production d'énergie photovoltaïques en zone artificialisation ou dégradée. Cela donne donc une idée aux porteurs de projet du positionnement des élus sur leur projet.



Mardi 14 Janvier 2016.

M. et M. Philippe propriétaire de la parcelle A913
ou nous avons notre résidence principale nous souhaitons sur
le reste de la parcelle de 3000m² autoriser des constructions.
de cette parcelle est dans une partie déjà bien construite - et n'a aucun
contact avec des terrains agricoles (uniquement en contact avec des
terrains construits) Par ailleurs nous demandons un certificat
d'urbanisme opérationnel. Pour anticiper ce projet.
restant à votre disposition. pour tous compléments d'information
et me Dupont

Merci de votre compréhension.

La parcelle A913 est classée en zone naturelle au sein du PLUi. Bien qu'elle soit zonée comme constructible au sein du PLU de La Chapelle-Saint-Fray, l'objectif du PLUi n'est pas de reprendre les zones urbaines des PLU. En effet, la loi Climat et Résilience veille désormais à ralentir l'étalement urbain en privilégiant la densification, c'est-à-dire construire là où s'est déjà construit. Il n'est plus question de prévoir au sein du PLUi de grandes zones urbaines, permettant peut-être la construction de nouvelles habitations.

Ainsi, 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 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. C'est le cas de la parcelle A913, qui est située à environ 137 mètres de la construction la plus proche en zone urbaine.



Suivant cette méthodologie, appliquée au sein de toutes les communes du territoire, la parcelle A913, ne peut être classée en zone urbaine.



14 janvier 2026 - Mme [REDACTED] Marcelle
 Concernant parcelle B180 Le Grand Champ Bressard
 à TENNIE

La parcelle était classée en zone 1Au dans l'ancien PLU
 et j'ai bénéficié d'un certificat d'urbanisme pour 10 maisons.
 Dossier n° CU 0723512320024 signé le 28/09/2023.

Un Permis de Construire a été déposé mais non accordé
 à ce jour.

Je constate que la parcelle est toujours classée en A.
 Je demande le classement en 1Au pour mener à bien mon projet.

Est par le Commissaire enquêteur par l'avis du public

C. LEBLOUX [REDACTED] Marcelle Voir annexe (2)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Tennie date de 2014. Il a donc bientôt douze ans.

Depuis 2014, la logique d'aménagement du territoire et d'élaboration des PLU a beaucoup évoluée. Le code de l'urbanisme impose aujourd'hui un cadre strict et limitatif en termes d'urbanisation et de consommation d'espace agricole, naturel et forestier.

Il impose également le respect d'une méthodologie particulière dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme. En effet, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'est pas la reprise de plan locaux d'urbanisme existants dans un document plus large. La démarche est bien plus complexe.

Il faut analyser les dynamiques en présence sur le territoire pour concevoir un document calibré aux évolutions futures. Le nombre de logements prévus au sein du PLUi doit être justifié au regard des évolutions de population envisagées. Les zones « non construites » choisies pour accueillir des projets de constructions doivent être soigneusement identifiées et justifiées par l'absence de possibilité de construction au sein des bourgs existants

Extrait de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme : « Il [le PADD] ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du Plan Local d'Urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »



Il n'est donc pas possible de « reprendre » le contenu du PLU de Tennie dans le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

En tout état de cause, les projets d'aménagement qui figurent au PLU de Tennie n'ont pas tous été mis en œuvre malgré les douze années de vie du PLU.

C'est notamment le cas de la 2^{ème} tranche du lotissement de la Vigne (OAP la Blosserie dans le PLU actuel) ainsi que du projet prévu sur les parcelles B180, B177 et B178 (OAP la Groie du Fourneau dans le PLU actuel), qui appartiennent en partie à Marcelle.

Pour autant, le PLUi intègre le projet de la 2^{ème} tranche du lotissement de la Vigne, qui a fait partie des projets retenus dans le cadre du choix des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles par les élus au regard des critères d'arbitrage retenus (cf. Rapport_de_justification, pièce 1_2_1, p. 54 et suivantes).

Ce n'est pas le cas du projet de la Groie du Fourneau, compte tenu des besoins restreints en logement sur la commune de Tennie. Les terrains situés en 1AU et 2AU pour ce projet au PLU de Tennie sont classés en zone agricole dans le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le certificat d'urbanisme délivré en 2023 l'a été à Monsieur VELOT (annexé à la contribution), un potentiel acheteur du terrain de Marcelle. C'est également ce porteur de projet qui semble avoir déposé une demande de permis de construire pour un projet de plusieurs habitations. Toutefois, il semblerait que la demande de permis de construire n'ait pas aboutie. A notre connaissance, ce porteur de projet aurait souhaité réfléchir à un autre projet.

Marcelle ne semble donc pas porter de projet à proprement parler mais est plutôt dans une démarche de valorisation de son bien, aujourd'hui terrain « constructible » bien qu'utilisé pour l'agriculture.



11 janvier 2026

M^r M^{lle} [redacted] Jean-Claude
la verrière NEUVILLAIS

Commune de NEUVILLAIS

Pour la parcelle n° 96. Nous souhaitons qu'elle soit classée en terrain agricole - nous ne pourrions pas la cultiver en totalité par la mise en place des 2 N.T. Donc, nous avons planté un verger et nous voulons implanter un bâtiment de 100 m² pour stocker du bois, et du petit matériel de motoculture.

Pour les parcelles 287 et 288 qui sont prévues en terrain à bâtir, nous demandons qu'elles restent en terrain agricole, sachant que :

- la commune dispose d'une parcelle n° 94 et 95 (facilité d'écoulement des eaux usées par rapport à la 287 et 288)
- il ne faut pas gaspiller (artificialisation) de terrain agricole (1200 ha en Sarthe).

A

S'il s'agit bien de la parcelle AC0096, celle-ci est classée en zone naturelle (N). La zone N, n'empêche pas une terre agricole d'être exploitée, labourée ou cultivée. Elle empêche néanmoins la construction de bâtiments agricoles, qui, de fait, apparaît peu pertinente aux vues de l'emplacement de la parcelle à proximité du centre-bourg.

Le projet décrit par Jean-Claude concerne la création d'un espace de stockage et de rangement, pour faciliter l'entretien de leur verger. Le règlement de la zone N n'autorise pas ce type de construction. Ils seraient seulement autorisés à installer un abri pour animaux de 30 m² maximum et ouvert sur un côté (Pièce 4_1_Reglement_ecrit, p. 97).

L'adaptation du règlement de la zone N pour permettre l'installation de ce type de construction ne semble pas adaptée méthodologiquement : cela reviendrait à permettre de nombreuses constructions en zone N, ce que ne permet pas le code de l'urbanisme.

En tout état de cause, la construction d'un bâtiment de 100 m² pour ranger du bois et du matériel semble démesurée. Il n'apparaît donc pas possible, sous réserve de la validation de cette analyse par les élus, d'intégrer cette demande au PLUi.



Les parcelles B0287 et B0288 sont classées en zone 1AUh, c'est-à-dire en zone à urbaniser à vocation habitat. Cette zone fait l'objet d'une OAP sectorielle 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.

Les OAP sectorielles ont été retenues à l'issue d'une analyse fondée sur des critères précis, définis et arbitrés par les élus. Ces choix traduisent des orientations politiques, prenant en compte notamment les besoins en logements de la commune, ainsi que la faisabilité des projets, tant sur le plan technique que foncier.

Pour rappel, 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.

Au regard des critères énoncés, les projets proposés par la commune, dont faisait partie le projet indiqué par Jean-Claude a été retenu.

Le projet de logements s'implante en continuité directe du tissu bâti existant, garantissant une intégration cohérente au sein de la zone. Il bénéficie de la proximité directe des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications), ce qui facilite sa viabilisation. Par ailleurs, le secteur est situé à faible distance du centre-bourg, offrant un accès aisé aux services et commerces existants.

Des emplacements réservés ont été prévus afin de permettre l'aménagement et l'adaptation de la voirie assurant une desserte adaptée du site.



 Céline 14 janvier 2026
Commune de ROUEZ
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.

 Céline

Ce projet a été intégré au projet de PLUi et a fait l'objet d'une demande dans le cadre de la dérogation à l'urbanisation limitée auprès de l'Etat. Toutefois, ce dernier a considéré que le STECAL de Céline était trop consommateur d'espace naturel.

Le projet a été retravaillé afin de présenter une consommation d'espace naturel moins importante.

Sous réserve de son acceptation par l'Etat, il pourra être intégré au PLUi.

Espace soumis à la Dérogation Urbanisation Limitée



LIEU DIT la bate à ROUEZ EN CHAMPAGNE

La zone entourée en rouge sur la carte ci jointe correspond au corps de ferme (la Bête) qui n'est pas en zone naturelle et une zone humide qui n'en est pas une .

@59 / Laurent DELILLE : COMPLEMENT D'INFORMATION

Suite à notre première demande de contribution sur le lieu dit LA BÂTE A ROUEZ EN CHAMPAGNE.

Il s'agit du corps de ferme numéro de cadastre E43 qui n'est pas en zone Naturelle.

Puis parcelle numéro E315 E34 où il n'y a réellement pas de zone humide .

Ce complément d'information est à rajouter sur la première demande jointe avec une carte pour justifier l'endroit .

Cordialement

Concernant le zonage en A :

Les parcelles E0043, 0044 et E036 s'apparentent en effet à un corps de ferme. Cette erreur sera corrigée à la suite de l'enquête publique afin de permettre le reclassement de ces parcelles en zone agricole (A). **Cette parcelle se situe en zone Natura 2000 dans un secteur où le bocage est assez préservé. Il y a également une mare sur le site de l'exploitation agricole. Pour autant, le reclassement en zone agricole du siège de l'exploitation concerne un secteur très limité qui n'aura pas d'impact sur l'environnement. Il pourra donc être procédé au reclassement de la parcelle en zone agricole.**

Le repérage de la mare au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme permettra sa mise en valeur et sa préservation.

Concernant les zones humides :

Depuis 2007, la DREAL Pays de la Loire a réalisé une étude de pré-localisation des marais et zones humides.

Cette pré-localisation a été réalisée à l'aide d'une méthode qui repose sur la photo-interprétation de la BD Ortho, associée à une analyse du relief à l'aide d'un modèle numérique de terrain, du réseau hydrographique et des cartes géologiques. Les données recueillies ont été retranscrites à l'aide d'un logiciel cartographique.

Le travail réalisé en trois phases (calage de l'interprétation, saisie sur l'ensemble du territoire, synthèse des résultats), a permis une couverture homogène de l'ensemble du territoire. Les phases de terrains ont été très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques.

Cette méthodologie permet une pré-localisation des zones humides probables. La pré-localisation par photo-interprétation doit donc rester un pré-repérage et n'est pas assimilé à un inventaire 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) ».

Il aurait été très pertinent de réaliser une étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Toutefois, la 4CPS s'est heurtée à des difficultés substantielles dans le cadre de la réalisation de son étude bocagère. Elle n'a pas été autorisée à entrer sur les terrains agricoles. Cela a grandement limité les possibilités de réalisation d'inventaires de terrain, et elle n'a pas pu lancer d'étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire à la suite de l'étude bocagère.

Toutefois, elle a réalisé une étude zones humides sur les secteurs destinés à être urbanisés. Ainsi, l'objectif était de réaliser les investigations de terrains sur les zones directement concernées par des projets d'urbanisation afin de garantir la conformité réglementaire tout en respectant les ressources disponibles.

L'ensemble des parcelles à analyser dans le cadre de l'étude zones humides a été inventorié et transmis au bureau d'études. Tous les secteurs en « *ouverture à l'urbanisation* » ont été inclus dans l'étude (sauf certaines exceptions). Les élus ont contacté les propriétaires concernés afin de s'assurer de leur accord pour pouvoir procéder aux relevés de terrains et au bon déroulement de l'étude.



À la suite des investigations du bureau d'étude missionné, 5 zones humides ont été identifiées et figurent au règlement graphique. Elles sont représentées par un remplissage bleu et sont légendées « Zones humides (article L. 151-23 du CU) ».

Ainsi, les éléments relevés 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.

La 4CPS ne peut pas modifier la couche de prélocalisation des zones humides établie par la DREAL sur simple demande. Un travail de terrain doit être engagé pour permettre l'inventaire des zones humides. Ce travail devra être fait dans les règles de l'art et les conditions posées par l'Etat qui sont aujourd'hui très strictes : **vérifications avec étude floristique et étude pédologique (carottage des sols et observation des types pédologiques).**

Extrait de l'étude « zones humides » réalisée sur les secteurs de projet (pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 302 et suivantes du pdf, p. 26 du document de l'étude) :

Selon la définition de l'Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 Juin 2008.

« Un espace peut être considéré comme zone humide au sens de l'article L.211 - 1 du Code de l'Environnement, pour application du L. 214 – 7 - 1 du même Code, dès qu'il présente l'un des caractères suivants :

- 7. Ses sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 ;*
- 8. Sa végétation, si elle existe est caractérisée :*



- Soit par des espèces indicatrices de zones humides, identifiées selon la même méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 complétée, si nécessaire, par une liste additive d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant adapté par le territoire biogéographique ;
- Soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2. »

La méthodologie est plus détaillée dans les pages 30 et suivantes du dossier (Pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 331 et suivantes).

Il en résulte que la présomption de l'existence d'une zone humide ne peut pas être écartée sur simple demande d'un particulier.

Un travail global sur le sujet des zones humides pourrait être engagé dans un second temps, dans le cadre d'une évolution ultérieure du document (diagnostic avec la participation de l'ensemble des acteurs concernés, recensement, cartographie SIG, perspectives).



@60 / Florian PONCE : Requalification en Agricole – Parcelles LD L'Anglecherie (COMPLEMENT

Avec la contribution @39



Objet : Contribution à l'enquête publique sur le projet de PLUi de la 4CPS

À l'attention de Monsieur/Madame le Commissaire Enquêteur,

En ma qualité d'élue à la commune de Conlie, je souhaite par la présente exprimer mon opposition à certaines orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (4CPS).

Mon opposition se fonde sur la nécessité de maintenir une dynamique de développement cohérente pour notre commune, point d'appui essentiel du territoire. Je sollicite la révision du zonage pour les deux secteurs suivants :

1. Secteur situé derrière le ALDI (2,7 hectares)

Je demande le maintien ou le rétablissement du caractère constructible de cette parcelle de 2,7 hectares.

Ce terrain est stratégiquement fléché pour l'accueil du futur EHPAD. La centralité de ce site, sa proximité avec les services de santé existants et son accessibilité en font l'emplacement idéal pour répondre au défi du vieillissement de la population locale. Le déclasser aujourd'hui bloquerait un projet d'utilité publique majeur pour les habitants de la 4CPS.

2. Secteur de la rue Bel Ébat

Je sollicite également le classement de ce terrain en zone urbaine (UB) afin de permettre la réalisation d'un lotissement.

La commune de Conlie doit pouvoir répondre à la demande croissante de logements pour les familles. L'urbanisation du terrain de la rue Bel Ébat s'inscrit dans une logique de densification raisonnée et permet d'éviter l'étalement urbain sauvage en utilisant une dent creuse ou une extension naturelle du bourg déjà desservie par les réseaux.

Le projet de PLUi, dans sa forme actuelle, contraint excessivement les capacités d'accueil de Conlie, tant pour nos seniors que pour les nouveaux arrivants.

Je demande que ces deux secteurs soient réintégrés comme zones constructibles afin de ne pas figer le développement de notre territoire pour les dix prochaines années.

Je vous prie d'agréer, Monsieur/Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

1. Secteur situé derrière le ALDI

La demande présentée par Monsieur JUPIN a précédemment été soumise par la commune de Conlie et a déjà fait l'objet d'une réponse de la communauté de communes en septembre 2025. Le sens et les éléments de réponse n'ont pas changé.

La commune de Conlie souhaite « réserver » des terrains au PLUi pour permettre la réalisation d'un EHPAD. Une demande similaire a été présentée par la commune de Tennie.

Or, il a été décidé dans le cadre de l'élaboration du PLUi (voté par les élus communautaires en conférences des Maires le 5 mai 2025), sur recommandation de la Préfecture et de la DDT, de ne pas inscrire d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLUi pour la construction d'un EHPAD, afin de garantir neutralité et équité entre les porteurs de projets. Le PLUi sera adapté par voie de modification ou de révision une fois que le projet aura fait l'objet d'un appel à projet puis d'une sélection par l'Etat.

La parcelle de 2,7 hectares est classée en zone agricole (A) compte tenu de son usage actuel.



2. Secteur de la Rue Bel Ébat

Les parcelles D0067 et D0066 Rue Bel Ébat ne sont pas considérées comme des dents creuses. Elles sont en effet enclavées dans la zone urbaine de la commune mais constituent une surface agricole exploitée.



Ces parcelles sont situées dans l'enveloppe urbaine de la commune, mais compte tenu de leur superficie et de leur usage agricole, la réalisation d'un projet sur ces parcelles entraînerait une consommation d'espace agricole (cf. pièce 1_1_2 -p. 257 et suivantes du dossier pdf, et p. 159 et suivantes du document diagnostic inclut au dossier).

Le projet présenté aurait donc un impact important sur l'agriculture et induirait une consommation d'espace importante (presque 1,5 hectares).

Le PLU de Conlie a été approuvé pour la première fois en janvier 2012 (soit il y a 14 ans).

Le secteur en cause est classé en à urbaniser et ne fait pas l'objet d'une OAP. Un projet aurait donc pu être mis en œuvre sur ces terrains. Toutefois cela n'a pas été fait.

Dans le PLUi, les parcelles classées en 1AU font toutes l'objet d'OAP sectorielles, qui permettent 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.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, des OAP sectorielles ont été prévues :

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

Les 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.

Le secteur identifié par Monsieur JUPIN a fait l'objet d'une demande de la part de la commune de Conlie. Toutefois, il n'a pas été classé en projet prioritaire par la commune.

Les arbitrages entre tous les projets présentés n'ont pas permis de le faire figurer au PLUi.



Enfin, nous comprenons l'impression de Monsieur JUPIN indiquant que la commune dispose de peu de surfaces constructibles. Néanmoins, en prenant en compte l'ensemble des possibilités de créations de logements (densification, résorption de la vacance, logements en cours de construction, etc.), Conlie est la deuxième commune du territoire disposant du plus grand potentiel de création de logements, après Sillé-le-Guillaume.

(Plus de détails à partir de la page 51 du « 1_2_1_Rapport_de_justification »)

Il n'apparaît donc pas possible de classer ces parcelles comme des parcelles à urbaniser au PLUi, sauf à méconnaître les règles relatives à la diminution de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier ainsi qu'à l'objectif Zéro Artificialisation Nette.



Bonjour, j'ai 3 remarques majeurs :

- La parcelle agricole au milieu de beaucoup de maison d'habitation rue de Bel Ébat devrait être en Ub pour pouvoir faire un lotissement sachant qu'il y a un égout communale en plein milieu.
- La parcelle agricole derrière ALDI dans le chemin de faneu devrait être en Ue pour pouvoir développer et accueillir des services type EHPAD.
- La parcelle derrière le collège et le terrain de foot classée N devrait être classée Ue pour pouvoir répondre aux évolutions du collège et développer l'offre sportive et répondre aux associations sportives.

1. Secteur situé derrière le ALDI

La demande présentée par Monsieur ROBIDAS a précédemment été soumise par la commune de Conlie et a déjà fait l'objet d'une réponse de la communauté de communes en septembre 2025. Le sens et les éléments de réponse n'ont pas changé.

La commune de Conlie souhaite « réserver » des terrains au PLUi pour permettre la réalisation d'un EHPAD. Une demande similaire a été présentée par la commune de Tennie.

Or, il a été décidé dans le cadre de l'élaboration du PLUi (voté par les élus communautaires en conférences des Maires le 5 mai 2025), sur recommandation de la Préfecture et de la DDT, de ne pas inscrire d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLUi pour la construction d'un EHPAD, afin de garantir neutralité et équité entre les porteurs de projets. Le PLUi sera adapté par voie de modification ou de révision une fois que le projet aura fait l'objet d'un appel à projet puis d'une sélection par l'Etat.

La parcelle de 2,7 hectares est classée en zone agricole (A) compte tenu de son usage actuel.

2. Secteur de la Rue Bel Ébat

Les parcelles D0067 et D0066 Rue Bel Ébat ne sont pas considérées comme des dents creuses. Elles sont en effet enclavées dans la zone urbaine de la commune mais constituent une surface agricole exploitée.



Ces parcelles sont situées dans l'enveloppe urbaine de la commune, mais compte tenu de leur superficie et de leur usage agricole, la réalisation d'un projet sur ces parcelles entraînerait une consommation d'espace agricole (cf. pièce 1_1_2 -p. 257 et suivantes du dossier pdf, et p. 159 et suivantes du document diagnostic inclut au dossier).

Le projet présenté aurait donc un impact important sur l'agriculture et induirait une consommation d'espace importante (presque 1,5 hectares).

Le PLU de Conlie a été approuvé pour la première fois en janvier 2012 (soit il y a 14 ans). Le secteur en cause est classé en à urbaniser et ne fait pas l'objet d'une OAP. Un projet aurait donc pu être mis en œuvre sur ces terrains. Toutefois cela n'a pas été fait.



Dans le PLUi, les parcelles classées en 1AU font toutes l'objet d'OAP sectorielles, qui permettent 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.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, des OAP sectorielles ont été prévues :

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

Les 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.

Le secteur identifié par Monsieur ROBIDAS a fait l'objet d'une demande de la part de la commune de Conlie. Toutefois, il n'a pas été classé en projet prioritaire par la commune.

Les arbitrages entre tous les projets présentés n'ont pas permis de le faire figurer au PLUi.

Il n'apparaît donc pas possible de classer ces parcelles comme des parcelles à urbaniser au PLUi, sauf à méconnaître les règles relatives à la diminution de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier ainsi qu'à l'objectif Zéro Artificialisation Nette.

3. Secteur situé derrière le collège

La parcelle située derrière le collège présente une superficie importante et correspond actuellement à un terrain non-bâti. Au regard de la méthodologie retenue pour définir l'enveloppe urbaine des communes, cette parcelle ne peut pas être intégrée à la zone urbaine existante (cf. page 44 de la pièce « 1_2_1_Rapport de justification »).

Afin de répondre aux besoins futurs du collège notamment en matière d'équipements, une zone à urbaniser à moyen terme (2AUe) a été définie sur les parcelles 0A0346 et 0A3400, situées en face du gymnase, de l'autre côté de la route. Ce classement vise à anticiper la construction d'un équipement sans pour autant ouvrir immédiatement le secteur à l'urbanisation.

Néanmoins, à la suite de la contribution de la commune de Conlie, il est probable, qu'après arbitrage des élus communautaires cette zone soit reclassée en zone agricole et que la zone identifiée par Monsieur ROBIDAS soit reclassée en zone 2AU afin de permettre, à terme, la réalisation d'un équipement sportif.

Dans l'hypothèse où les élus accepteraient cette demande, le secteur serait soumis à la réalisation d'une étude « zone humide » afin de vérifier l'absence de milieux humides. Par ailleurs, une partie de la parcelle située le long de la RD304 est inconstructible en raison des marges de recul imposées par la voirie. La levée de cette contrainte nécessiterait l'obtention d'une dérogation délivrée par le Département.



Bonjour,

A l'étude du projet les parcelles N° 664+663+754 sont mises en catégories Nf.

Par contre la parcelle N°665 est mise en catégorie N.

Nous vous demandons de passer la parcelle N°665 en catégorie Nf comme c'est le cas des autres parcelles ci-dessus référencées.

Par contre la parcelle N°573 doit rester en catégorie N.

Cette demande a été signalée au commissaire enquêteur lors de mon rendez-vous en mairie de Domfront en Champagne à 14h00 le vendredi 09 janvier 2026.

Nous vous mettons un extrait du plan cadastral en pièce jointe.

Merci de prendre en compte cette demande.

Bien cordialement,

Mr et Mme Daniel MELOT (propriétaires des parcelles N° 573 + 665)

1 LD LA FORET DE TUCE - 72240 DOMFRONT EN CHAMPAGNE

muriel.daniel.melot@gmail.com

06 76 49 58 25

La parcelle B0665 est en effet une parcelle boisée. Dans ce cas, il s'agit d'une erreur de nos services qui sera corrigée après l'enquête publique (reclassement en Nf).



La 4CPS souhaite un "développement mesuré et adapté des énergies renouvelables sur son territoire" et en même temps "préserver et valoriser la ruralité du territoire", "protéger les sites naturels de qualité", "préserver la richesse patrimoniale, culturelle et naturelle". A ces titres l'expansion de sites éoliens au delà des sites existants (Conlie) présente un risque car les projets envisagés reviennent à ajouter 2 ou 3 éoliennes de grande hauteur sur des parcelles éparpillées, mitant ainsi les paysages. Un nombre plus important de communes devrait présenter une exclusion des projets éoliens, dont Bernay-Neuvy en Champagne.

Sur les zones d'accélération et d'exclusion annexées au PLUi :

L'article L. 151-42-1 du code de l'urbanisme dispose que :

« I.-Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable, y compris leurs ouvrages de raccordement, est soumise à conditions, dès lors que ces installations sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.

II.-Dans les communes des départements pour lesquels a préalablement été arrêtée une cartographie des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie et lorsque l'avis du comité régional de l'énergie a estimé, dans les conditions prévues au même article L. 141-5-3, que les zones d'accélération identifiées par ladite cartographie sont suffisantes pour l'atteinte des objectifs régionaux établis en application de l'article L. 141-5-1 du même code, le règlement peut également délimiter des secteurs d'exclusion d'installations d'énergies renouvelables, dès lors qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant. Les secteurs délimités en application du présent II sont applicables uniquement aux projets dont la demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente est déposée après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont le règlement comporte de tels secteurs. Les secteurs délimités en application du présent II ne sont pas applicables aux procédés de production d'énergies renouvelables en toiture ou aux procédés de chaleur à usage individuel. »

Il en résulte que le PLUi peut imposer des règles à respecter pour l'implantation d'éoliennes dans certains secteurs, sous réserve de justifier, au regard des règles d'urbanisme, du bien-fondé de ces règles.

Le PLUi, en l'état, ne peut pas interdire l'implantation d'éolienne de manière générale et absolue sur son territoire ou même sur un secteur de son territoire. En effet, pour la Sarthe, le comité régional ne s'est pas prononcé sur la suffisance des zones d'accélération. Il n'est donc pas possible de définir des secteurs d'exclusion dans le règlement graphique du PLUi. Le préfet de la Sarthe le précise d'ailleurs dans son [arrêté préfectoral](#) du 11 février 2025 portant arrêt des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables ainsi que de leurs ouvrages connexes.

Toutefois, les communes de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé ont travaillé sur les zones d'accélération pour les énergies renouvelables ainsi que sur des zones d'exclusion, dans un souci de complétude du dossier. En effet, le travail demandé par l'Etat, dans des délais très contraints et suivant des modalités exigeantes (organisation d'une concertation) a permis aux communes de mener un travail de réflexion global et approfondi sur le développement des énergies renouvelables sur leur territoire. En réfléchissant avec leur population sur le développement des énergies renouvelables, les communes ont naturellement été amenées à définir des zones d'accélération mais également des zones d'exclusion. Les zones d'accélération définies ne peuvent être interprétées séparément des zones d'exclusion. On ne peut avoir une réflexion globale sur un sujet donné et se borner à communiquer une partie seulement du travail (les zones d'accélération) même s'il s'agit de ce qui est demandé.



Ainsi, chaque commune a délibéré sur la délimitation de zones d'accélération des énergies renouvelables ainsi que sur la délimitation de zones d'exclusion. Le travail réalisé a été annexé au PLUi, pour une totale transparence tant envers le public qu'envers les porteurs de projet. Il ne fait toutefois pas partie du règlement et n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sur les règles prévues au PLUi pour garantir la préservation des paysages :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi met en avant un objectif substantiel de préservation des paysages et souligne que :

« On peut également relever le nombre très restreint de zones favorables au développement de l'énergie éolienne afin de concilier l'objectif de développement des énergies renouvelables à celui de préservation de la biodiversité et des paysages. Les élus du territoire considèrent que le territoire a déjà suffisamment développé cette énergie » (Pièce 2_ PADD, p. 35).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative aux continuités écologiques met en avant l'importance de préserver les éléments de paysage sur le territoire de la 4CPS.

Le règlement graphique du PLUi identifie les lignes de crêtes et fronts rocheux, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, en tant qu'élément de paysage à préserver (Pièce 4_1_Reglement_ecrit, p. 11-12 et Pièce 4_2_Règlement_graphique).

Le règlement du PLUi prévoit, tant en zone agricole qu'en zone naturelle que :

« Les constructions de toute nature, installations, dépôts ou ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, à l'exploitation du trafic ferroviaire et à l'intérêt collectif sous réserve de s'intégrer de manière.

Harmonieuse dans le paysage environnant et de ne pas dénaturer les grands espaces paysagers caractéristiques du territoire et leurs perspectives » (Pièce 4_1_Reglement_ecrit, p. 80 et 97).

Ces règles, qui ne sont pas une interdiction pure et simple d'implantation d'un projet éolien, conditionnent l'autorisation de ce dernier à son intérêt général ainsi qu'à une bonne intégration paysagère, sans dénaturation des espaces existants.



Bonjour,

Veuillez trouver en pièce jointe la contribution de la commune de Conlie comprenant les diverses observations.

Vous souhaitant bonne réception.

Cordialement.

Commune de Conlie

A titre liminaire, il convient de rappeler que depuis 2014 (date de dernière modification du PLU de Conlie), la logique d'aménagement du territoire et d'élaboration des PLU a beaucoup évolué. Le code de l'urbanisme impose aujourd'hui un cadre strict et limitatif en termes d'urbanisation et de consommation d'espace agricole, naturel et forestier.

Il impose également le respect d'une méthodologie particulière dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme. En effet, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'est pas la reprise de plan locaux d'urbanisme existants dans un document plus large. La démarche est bien plus complexe.

Il faut analyser les dynamiques en présence sur le territoire pour concevoir un document calibré aux évolutions futures. Le nombre de logements prévus au Plan Local d'Urbanisme doit être justifié au regard des évolutions de population envisagées. Les zones « non construites » choisies pour accueillir des projets de constructions doivent être soigneusement identifiées et justifiées par l'absence de possibilité de construction au sein des bourgs existants.

Extrait de l'art. L. 151-5 code de l'urbanisme : « Il [le PADD] ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du Plan Local d'Urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

Il n'est donc pas possible de « reprendre » le contenu du PLU de Conlie dans le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Il n'est pas non plus possible de prévoir des zones 2AU ou AU pour « réserver » des terrains pour la réalisation de projets qui n'existent pas encore. En tout état de cause, il faut préciser qu'un zonage 2AU implique *a minima* une modification du PLUi pour permettre l'utilisation du secteur en 2AU (article L. 153-38 du code de l'urbanisme) voire, en fonction des délais entre l'approbation du PLUi et l'émergence du projet, une révision du PLUi (article L. 153-31 al.4 du code de l'urbanisme).

L'élaboration d'un PLUi se fait à l'échelle communautaire, avec la participation de l'ensemble des élus : il ne s'agit pas de mettre en commun sans aucun arbitrage les souhaits des élus de chaque commune.

Il est compréhensible que la commune de Conlie se sente limitée dans son développement au sein du PLUi, compte tenu des nouvelles règles à respecter et au regard des très nombreuses zones AU qui figurent dans son PLU (et n'ont, en grande partie, pas été urbanisée en l'espace de 14 ans).

Toutefois, il convient de rappeler que la commune de Conlie est bien positionnée en commune pôle du territoire, et que dans cet objectif un nombre important de logements (le 2^{ème} derrière Sillé-le-Guillaume), d'équipements et de services ont été prévus sur la commune.

(Plus de détails à partir de la page 51 du 1_2_1_Rapport_de_justification).



1. Sur l'évolution d'un secteur susceptible d'accueillir un équipement sportif

La localisation d'un équipement sportif dans la continuité des équipements existants plutôt que de l'autre côté de la route apparaît pertinente. L'acquisition en cours du terrain par la commune positionne idéalement le projet. Sous réserve de la validation par les élus, cette modification pourra être intégrée au PLUi.

2. Sur un projet de création de logements rue Bel Ebat

Les parcelles D0067 et D0066 Rue Bel Ébat ne sont pas considérées comme des dents creuses. Elles sont en effet enclavées dans la zone urbaine de la commune mais constituent une surface agricole exploitée.



Ces parcelles sont situées dans l'enveloppe urbaine de la commune, mais compte tenu de leur superficie et de leur usage agricole, la réalisation d'un projet sur ces parcelles entraînerait une consommation d'espace agricole (cf. pièce 1_1_2 -p. 257 et suivantes du dossier pdf, et p. 159 et suivantes du document diagnostic inclut au dossier).

Le projet présenté aurait donc un impact important sur l'agriculture et induirait une consommation d'espace importante (presque 1,5 hectare).

Le PLU de Conlie a été approuvé pour la première fois en janvier 2012 (soit il y a 14 ans). Le secteur en cause est classé en à urbaniser et ne fait pas l'objet d'une OAP.

Un projet aurait donc pu être mis en œuvre sur ces terrains. Toutefois cela n'a pas été fait.

Dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les parcelles classées en 1AU font toutes l'objet d'OAP sectorielles, qui permettent 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.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, des OAP sectorielles ont été prévues :

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

Les 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.

Le secteur identifié par a fait l'objet d'une demande de la part de la commune de Conlie. Toutefois, il n'a pas été classé en projet prioritaire par la commune.



Les arbitrages entre tous les projets présentés n'ont pas permis de le faire figurer au PLUi.

Il n'apparaît pas possible de classer ces parcelles comme des parcelles à urbaniser au PLUi, sauf à méconnaître les règles relatives à la diminution de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier ainsi qu'à l'objectif Zéro Artificialisation Nette.

3. Sur un projet de construction d'un EPHAD

La demande présentée par la commune de Conlie a déjà fait l'objet d'une réponse de la communauté de communes en septembre 2025. Le sens et les éléments de réponse n'ont pas changé.

La commune de Conlie souhaite « réserver » des terrains au PLUi pour permettre la réalisation d'un EHPAD. Une demande similaire a été présentée par la commune de Tennie.

Or, il a été décidé dans le cadre de l'élaboration du PLUi (voté par les élus communautaires en conférences des Maires le 5 mai 2025), sur recommandation de la Préfecture et de la DDT, de ne pas inscrire d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLUi pour la construction d'un EHPAD, afin de garantir neutralité et équité entre les porteurs de projets. Le PLUi sera adapté par voie de modification ou de révision une fois que le projet aura fait l'objet d'un appel à projet puis d'une sélection par l'Etat.

La parcelle de 2,7 hectares est classée en zone agricole (A) compte tenu de son usage actuel.

4. Sur un projet de création de parking et d'un petit lotissement

La commune de Conlie envisage la création d'un parking le long de la route départementale afin d'offrir une offre de stationnement supplémentaire pour les usagers de la gare.



Ce projet ne peut être ajouté au PLUi en l'état, compte tenu de son état d'avancement.

En effet, la création d'un STECAL ou d'une zone constructible au PLUi pour réaliser cet équipement, en cours de réflexion apparaît prématurée compte tenu notamment :

- De son caractère incertain, au regard de l'état des réflexions ;
- De la consommation d'espace naturel supplémentaire ;
- De la règle de retrait des 75 mètres à respecter le long de la voie départementale, qui longe le terrain présélectionné par les élus ;
- Des questions de sécurité publique, notamment pour les futurs usagers du parking (implique que les usagers traversent la

Départementale à environ 100 mètres du parking pour rejoindre la gare).

- De la nécessité de le soumettre à la dérogation à l'urbanisation limitée et à un avis de la CDPENAF.

Ce projet pourra être intégré au PLUi une fois que des études auront été réalisées pour conforter le choix de créer un parking à cet endroit, au regard de l'ensemble des contraintes à prendre en considération.

Concernant le projet de logements sur la parcelle B715, le zonage actuel permet la réalisation du projet.



Toutefois, cela vient alourdir le nombre de logements prévus au PLUi, alors même que le PLUi prévoit un nombre de logements suffisants pour répondre aux besoins réels estimés du territoire.

Au regard de la localisation du projet en densification, de sa dimension mesurée et du fait que Conlie est une commune pôle cette modification paraît cependant envisageable sous réserve que le projet s'inscrive bien dans l'esprit du PLUi.

Il convient de rappeler que, en application du SCoT-AEC du Pays du Mans, approuvé le 27 janvier dernier, les opérations de plus de 5000m² dans les communes pôles d'équilibres périurbains, ce qui est le cas de Conlie, doivent respecter une **densité minimale de 20 logements à l'hectare**.

Une OAP sera donc ajoutée pour permettre le respect de cette règle.

5. Sur le retrait de pastillage sur deux commerces

Au regard des éléments mis en avant par la commune, il apparaît pertinent de modifier le projet pour retirer les deux pastilles « commerce » demandées dès lors qu'elles sont justifiées par :

- L'impossibilité de réinstaller une activité dans les locaux (pour l'ancienne banque : locaux trop exigus ; pour le Pepino : vacant depuis de trop nombreuses années, sans repreneurs).
- La volonté de travailler de la commune pour éviter la vacance de ces locaux.

6. Sur le changement de zonage de la parcelle située 2 rue de Gaucher

Techniquement, il peut être fait droit à cette demande qui sera satisfaite sous réserve de validation par les élus.



Bonjour,

Suite au passage du commissaire enquêteur le 6 janvier 2023 à la mairie de Tennie, nous avons la possibilité de faire une demande de contribution.

Ma demande concerne une parcelle de mon terrain qui se situe sur la commune de Tennie. Mon terrain étant divisé en 2 parcelles (parcelle 000 E 173 et parcelle 000 E 877) La parcelle concernée par ma demande est la parcelle 000E173 qui est actuellement classée An.

Je suis artisan commerçant dans l'alimentaire depuis 30 ans à Tennie et je souhaiterais pouvoir installer sur cette parcelle proche de mon domicile un bâtiment me permettant de réaliser les préparations et la transformation de mes produits à la vente.

Ayant déjà fait des démarches depuis 2020 auprès de la 4CPS, ayant rencontré la personne en charge de la révision du PLUi à l'époque, il avait déposé ma demande qui avait obtenue un avis favorable auprès de la commission. Mais une réorganisation auprès de la 4CPS a remis tout en question sur cet avis.

J'ai donc repris contacte auprès de Mme Besançon. Après plusieurs rencontres avec Mr Patry Maire de Tennie en lui exposant mon projet, il me donne un avis favorable à mon projet.

Un permis de construire a déjà été déposé en Mairie le 7 mai 2024.

Je reste à votre disposition pour toutes demandes d'informations complémentaires.

Je vous remercie de bien vouloir étudier à nouveau ma demande afin de modifier en STECAL pour pouvoir modifier ma parcelle sur le PLUi.

Cordialement

Le contributeur a construit un entrepôt à vocation de transformation et conservation de volaille en 2019, sans autorisation, en zone « agricole naturelle » du PLU de Tennie. Le projet se situe en zone Natura 2000, entouré d'espaces boisés.

L'élaboration du PLUi n'a pas vocation à régulariser des constructions illégales. Des courriers ont déjà été échangés avec le dépositaire de cette contribution à ce sujet. Au regard des enjeux du site, le PLUi prévoit un classement en zone naturelle de ces parcelles, qui ne permet pas la construction d'une telle entreprise.

Compte tenu des caractéristiques du site et des enjeux réglementaires en cause, il semble techniquement inadapté de prévoir un STECAL au PLUi pour régulariser la construction illégale d'un entrepôt industriel en Zone Natura 2000. Sous réserve de validation de cette analyse par les élus, la demande du contributeur ne pourra pas donner lieu à modification du projet de PLUi.



C67 / Dominique : Demande le reclassement d'une parcelle classée en constructible

Avec la contribution 040



@68 / Anonyme : Demande de réintégration dans l'enveloppe urbaine d'une même unité foncière

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

@77 / Francis COULON : Demande réintégration dans enveloppe urbaine d'une même unité foncière

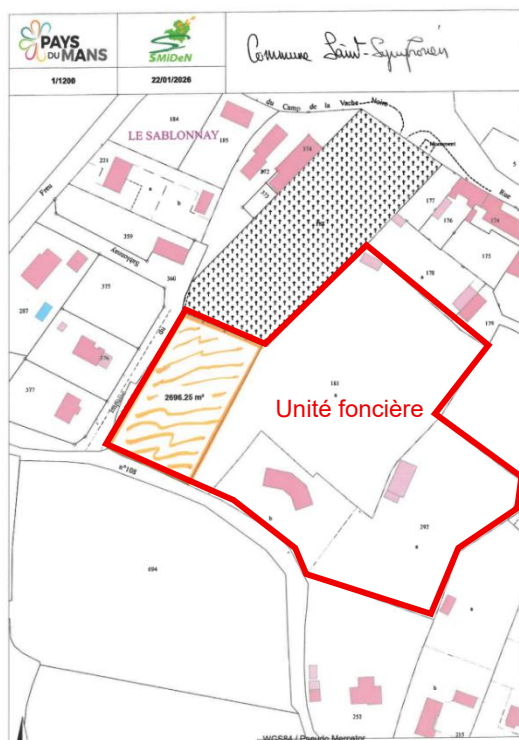
Mr COULON Francis, Maire de Saint-Symphorien,

Suite à la contribution demandée par Mr et Mme MARCAIS Olivier (voir ci-dessous le contexte), le conseil municipal et moi-même, nous nous sommes aperçu de notre erreur concernant la préparation du PLUi et la classification de la parcelle Section AB n° 181a. En effet il est demandé de réintégrer en terrain constructible cette parcelle totalement ou partiellement comme indiqué sur le plan sachant que cette parcelle est placée idéalement pour de nouvelles constructions sur notre commune (Les réseaux eaux, électricité et assainissement ainsi que la voirie étant déjà à proximité pour d'autres constructions).

Merci d'avance de tenir compte de notre requête

Cordialement

Mr COULON Francis



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.

Cependant, le traitement des grandes parcelles (égale ou supérieure à 5000 m²) est plus complexe. Elles sont d'une taille telle qu'elles sont considérées comme des espaces non consommés même si elles sont situées au sein de l'enveloppe urbaine. Elles constituent ainsi un espace agricole ou naturel à préserver au sein des enveloppes urbaines, sauf à faire l'objet d'un projet structurant pour lequel une Orientation d'Aménagement et de Programmation aura été définie.

La demande porte sur une parcelle enclavée dans l'enveloppe urbaine :

- Faisant partie d'une unité foncière bâtie ;
- Qui n'est pas utilisée pour l'agriculture ;
- Qui présente une localisation stratégique dans le bourg de Saint-Symphorien ;
- Desservi par l'eau potable, l'électricité, l'assainissement et la voirie ;

Au regard de ces éléments, il est envisageable, sous réserve de l'accord des élus et de l'Etat, dans le cadre de la demande de modification de la dérogation à l'urbanisation limitée, de répondre favorablement à la demande et d'ajouter une partie comme dessinée sur le plan joint (environ 2700 m²), de cette parcelle à l'enveloppe urbaine Saint-Symphorien pour permettre aux demandeurs de réaliser leur projet.

La parcelle AB0181 ne peut pas entièrement être intégrée à l'enveloppe compte tenu de sa superficie totale.

Espace soumis à la Dérogation Urbanisation Limitée



Bonjour,

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.

Cordialement,

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 sur la Dérogation à l'Urbanisation Limitée.

Afin de permettre aux propriétaires la réalisation de projets et de garantir un découpage de la zone urbaine plus cohérent, il semble pertinent de réintégrer à la zone urbaine le fond de jardin correspondant à la parcelle AA0033 appartenant à l'unité foncière formée par les parcelles AA0066 et AA0033, conformément à la méthodologie mise en place par la 4CPS, sous réserve de la validation par les élus et d'une autorisation de l'Etat dans ce sens.

Espace soumis à la Dérogation Urbanisation Limitée



Bonjour,

Je suis propriétaire à Neuville-en-charnie de la parcelle 0B 1247 dont une partie est classée Zone Constructible. Il semblerait que le PLUI supprimerait cette zone or j'ai pour projet à moyen/long terme de construire sur cette zone un bâtiment en ossature bois d'environ 5m*15m (75m²) qui servirait d'atelier de menuiserie. Habitant une maison atypique (Domespace) ne pouvant être agrandie par des extensions et possédant déjà en annexes et dépendances un carport de 36m² ainsi qu'un chalet de 16m² sur la même parcelle, les règles du PLUI autorisant les constructions d'annexes et extensions en zone Naturelle ne me permettrait plus de réaliser ce projet. Je demande donc la conservation de cette zone constructible.

Cordialement

Le règlement précise bien que la limite des 80 m² s'applique aux demandes d'annexes présentées à compter de la date d'approbation du PLUi. Ainsi, ce Monsieur pourra quand même faire son annexe, malgré les annexes existantes (p.98 du règlement : Les constructions annexes aux habitations dans la mesure où leur emprise totale (comptée à partir de la date d'approbation du PLUi) pour l'unité foncière ne dépasse pas 80m²)).



Bonjours, étant propriétaire des parcelles 605 "PRE DES GUERANGEOS" et 607 "PRE DE LA CLAIE" sur la commune de ROUEZ ces parcelles sont en zone Ap j'aurais pour projet a moyen long terme d'avoir possibilité d'y créer mon exploitation agricole en construisant un bâtiment poule pondeuse (6 000 poules) sur la parcelle 607, également un bâtiment stockage et bureaux. En complément d'activité j'aimerais réaliser une pension équestre sur le reste des prairies

Les parcelles ont été classées en Ap selon la méthodologie définie par la 4CPS.

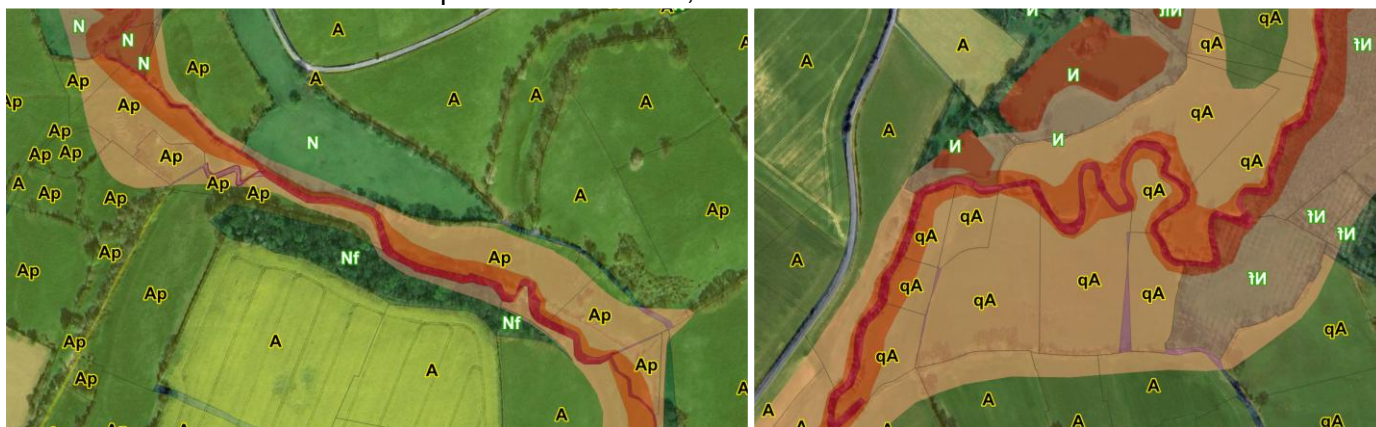
La zone Ap correspond à des espaces agricoles présentant des caractéristiques écologiques spécifiques qu'il convient de préserver. Cette sous-zone autorise donc l'exploitation des terres agricoles mais interdit la création de toutes nouvelles constructions et installations agricoles. La zone Ap est ainsi inconstructible.

La délimitation de cette zone a été réalisée en prenant en compte différents critères. D'abord, les zones Ap ont été travaillées à partir des déclarations à la Politique Agricole Commune (PAC). Dans un premier temps, toutes les prairies permanentes de plus de 5 ans ont été extraites.

En effet, les prairies sont, après les forêts, les réservoirs les plus importants de biodiversité en offrant des habitats riches et diversifiés aux espèces animales et végétales. Ce sont de véritables puits de carbone et leur préservation est essentielle. Très nombreuses sur le territoire de la 4CPS, il convenait d'appliquer des critères cumulatifs permettant de justifier le classement de celle-ci en zone agricole protégée.

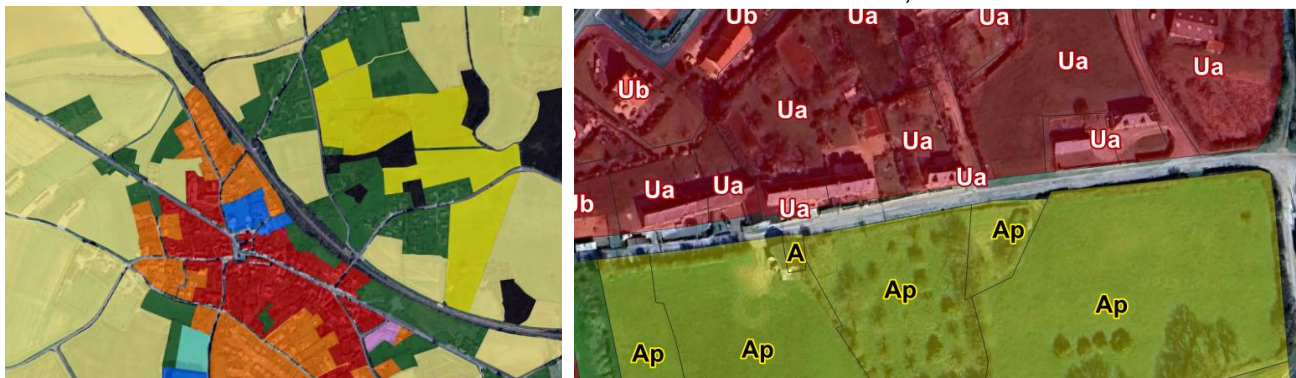
Ainsi, différents critères ont été appliqués. Les parcelles classées en Ap doivent, en effet, comporter au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- Situées au sein de zones d'expansion des crues ;



*Parcelles classées en Ap car localisées dans les zones d'expansion des crues.
Source : Google Satellite / Zonage 4CPS*

- Proximité immédiate des cours d'eau et des zones humides probables prélocalisées par la DREAL ;
- Proximité immédiate avec des secteurs d'habitation en zone urbaine ;



*Parcelles classées en Ap (en jaune foncé sur l'image de gauche) localisées à proximité des habitations.
Source : Google satellite / Zonage 4CPS.*



- Création d'espaces de transition avec des secteurs naturels, contribuant au maintien des continuités écologiques du territoire



Parcelles classées en Ap localisées au sein des espaces de transition entre les zones naturelles (N) et les zones agricoles (A).
Source : Google satellite / Zonage 4CPS.

Les parcelles identifiées répondent aux critères cités précédemment. Néanmoins, afin de permettre la réalisation du projet de ce contributeur, il est possible de changer le classement des parcelles classées Ap en A afin d'autoriser la construction de bâtiments agricoles.



L'implantation projetée des bâtiments agricoles est située à 400 mètres du bâtiment le plus proche au sein du centre-bourg.

Cette distance est suffisante pour ne pas engendrer de nuisances sonores et olfactives. La distance minimale aux habitations tierces selon les normes ICPE est de 100 mètres. La Chambre d'Agriculture préconise plutôt 150 mètres.

Ainsi, il est envisageable de procéder au reclassement d'une partie des parcelles en zone agricole (A) pour permettre au contributeur la réalisation de son projet.



A l'attention de Monsieur/Madame le commissaire enquêteur

En tant que conseiller municipal de Crissé, je souhaite effectuer quelques remarques sur le déroulement de cette enquête publique. La durée de présence du commissaire enquêteur n'a été que d'une heure en mairie de Crissé le 12 01 2026 de 11h à 12 h.

Ayant 6 personnes présentes en même temps, souhaitant faire des observations, le commissaire enquêteur n'a pas pu prendre leurs doléances, par manque de temps. Il les a invités à écrire leurs observations sur le registre numérique. Son temps de présence était beaucoup trop insuffisant. L'accès au registre numérique n'est pas intuitif et limite donc le dépôt de remarques. Des personnes âgées ont fait le même grief. Ils dénonçaient aussi le manque de publicité dans la commune pour la date de présence du commissaire enquêteur, le lundi 12 janvier 2026 de 11h à 12h en mairie de Crissé.

C'était leur seul moyen d'accès au dépôt de remarques sur le projet de PLUi sachant qu'ils n'ont pas d'accès numérique et qu'ils sont limités dans leurs déplacements.

Je souhaiterais attirer votre attention sur le projet de classement du foncier sur le registre graphique.

Tout d'abord, il est compliqué de se repérer sur la carte sachant qu'il n'y a ni lieu-dit, ni référence cadastrale.

Suite à un repérage difficile, j'ai pu observer que certaines de mes parcelles agricoles, étant agriculteur, déclarées à la PAC depuis 15 ans, ont été classées en zone Naturelle et non en Agricole (parcelles B380-381-382-782). Pourquoi ? Je souhaite leur classement en zone agricole.

De plus, de nombreuses parcelles sont impactées par le placement de zones humides probables qui ne sont pas avérées (les parcelles B380-381-782 ne sont pas humides, les parcelles B270-370-382-389 ne le sont que partiellement, et non totalement comme indiqué).

La parcelle B378 est impactée par un classement en zone humide irréaliste sachant qu'elle se situe en hauteur (dénivelé de 2 mètres supérieur aux parcelles 380 et B782) et sur une zone de rochers schisteux. Comment a été réalisé le placement des zones humides ?

Il est bien indiqué dans le projet de règlement écrit, que le positionnement des zones humides n'est que probable ; et donc non avéré sans étude sur le terrain. Je souhaiterais le retrait de ce classement en zones humides de mes parcelles.

Je vous prie d'agréer, Monsieur/Madame le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées

Sur le déroulement de l'enquête publique :

L'enquête publique a été organisée dans le respect des règles prévues par le code de l'environnement.

Un affichage a été fait dans toutes les mairies du territoire. Des affichages complémentaires ont été réalisés aux endroits stratégiques (Super U de Saint-Remy-de-Sillé, superettes, bords de route, panneaux d'affichages électroniques, etc.). Des articles ont été publiés dans la presse locale en plus des parutions réglementaires.

Des permanences ont eu lieu dans toutes les communes du territoire entre le début de l'enquête, au 19 décembre 2025 et ce jusqu'à la fin de l'enquête, le 23 janvier 2026. Il y a eu 28 permanences (pour 46H15 de permanences). Pour les permanences susceptibles d'accueillir beaucoup de monde, les commissaires enquêteurs ont assuré la permanence à deux.

Les commissaires enquêteurs ont pu recevoir l'ensemble des personnes qui se sont présentées sur les lieux de permanence. Lorsqu'il y avait du monde aux permanences, ces derniers sont restés plus longtemps afin de bien recevoir les observations de chaque personne présente.



D'ailleurs, Monsieur Gaignard a pu rencontrer le commissaire enquêteur et faire part de ses observations, même s'il n'a pas souhaité enregistrer sa contribution avec ce dernier mais a préféré la déposer en ligne.

Les participants à l'enquête, sauf Monsieur Gaignard, n'ont pas rencontré, à notre connaissance de difficultés particulières pour déposer leurs observations. Quelques personnes se sont présentées à la communauté de communes pour consulter le registre et déposer des observations sur place. Ils ont pu se faire assister par un agent de la collectivité lorsque c'était nécessaire.

Enfin, il était également possible d'adresser les contributions par courrier.

La communauté de communes a mobilisé tous les moyens possibles pour permettre la bonne information du public et sa participation à l'enquête.

Sur le zonage en zone naturelle de certaines parcelles :

La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement :

- Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Lorsque des parcelles agricoles enregistrées à la PAC comme prairies permanentes depuis plus de 5 ans présentaient des caractéristiques écologiques et environnementales fortes, elles ont fait l'objet d'un zonage spécifique. C'est la zone Ap. Elle représente une partie minime de la zone agricole.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone Ap page 83 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Les autres parcelles, ne constituant ni des espaces urbains ni des espaces à urbaniser ont été classés en zone Naturelle.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone N page 97 « 1_2_1_Rapport de justification »)



Les parcelles indiquées par Monsieur Gaignard sont des parcelles enregistrées à la PAC pour de la prairie permanente. Elles sont situées à proximité d'un cours d'eau, le long d'un corridor de biodiversité. Elles incluent pour certaines des zones humides probables. Compte tenu de ces enjeux, il n'apparaît pas pertinent de reclasser ces parcelles en zone agricole.

En tout état de cause, le classement en zone naturelle n'interdit pas l'utilisation de la parcelle à des fins agricole. Il interdit cependant les constructions de bâtiments agricoles.



Sur la pré-localisation DREAL :

Depuis 2007, la DREAL Pays de la Loire a réalisé une étude de pré-localisation des marais et zones humides.

Cette pré-localisation a été réalisée à l'aide d'une méthode qui repose sur la photo-interprétation de la BD Ortho, associée à une analyse du relief à l'aide d'un modèle numérique de terrain, du réseau hydrographique et des cartes géologiques. Les données recueillies ont été retranscrites à l'aide d'un logiciel cartographique.

Le travail réalisé en trois phases (calage de l'interprétation, saisie sur l'ensemble du territoire, synthèse des résultats), a permis une couverture homogène de l'ensemble du territoire. Les phases de terrains ont été très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques.

Cette méthodologie permet une pré-localisation des zones humides probables. La pré-localisation par photo-interprétation doit donc rester un pré-repérage et n'est pas assimilé à un inventaire 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) ».

Il aurait été très pertinent de réaliser une étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Toutefois, la 4CPS s'est heurtée à des difficultés substantielles dans le cadre de la réalisation de son étude bocagère. Elle n'a pas été autorisée à entrer sur les terrains agricoles.

Cela a grandement limité les possibilités de réalisation d'inventaires de terrain, et elle n'a pas pu lancer d'étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire à la suite de l'étude bocagère.

Toutefois, elle a réalisé une étude zones humides sur les secteurs destinés à être urbanisés. Ainsi, l'objectif était de réaliser les investigations de terrains sur les zones directement concernées par des projets d'urbanisation afin de garantir la conformité réglementaire tout en respectant les ressources disponibles.

L'ensemble des parcelles à analyser dans le cadre de l'étude zones humides a été inventorié et transmis au bureau d'études. Tous les secteurs en « *ouverture à l'urbanisation* » ont été inclus dans l'étude (sauf certaines exceptions). Les élus ont contacté les propriétaires concernés afin de s'assurer de leur accord pour pouvoir procéder aux relevés de terrains et au bon déroulement de l'étude.

À la suite des investigations du bureau d'étude missionné, 5 zones humides ont été identifiées et figurent au règlement graphique. Elles sont représentées par un remplissage bleu et sont légendées « Zones humides (article L. 151-23 du CU) ».



Ainsi, les éléments relevés par Monsieur Gaignard 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.

La 4CPS ne peut pas modifier la couche de prélocalisation des zones humides établie par la DREAL sur simple demande. Un travail de terrain doit être engagé pour permettre l'inventaire des zones humides. Ce travail devra être fait dans les règles de l'art et les conditions posées par l'Etat qui sont aujourd'hui très strictes : **vérifications avec étude floristique et étude pédologique (carottage des sols et observation des types pédologiques).**

Extrait de l'étude « zones humides » réalisée sur les secteurs de projet (pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 302 et suivantes du pdf, p. 26 du document de l'étude) :

Selon la définition de l'Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 Juin 2008.

« Un espace peut être considéré comme zone humide au sens de l'article L.211 - 1 du Code de l'Environnement, pour application du L. 214 – 7 - 1 du même Code, dès qu'il présente l'un des caractères suivants :

9. Ses sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 ;

10. Sa végétation, si elle existe est caractérisée :

- Soit par des espèces indicatrices de zones humides, identifiées selon la même méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 complétée, si nécessaire, par une liste additive d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant adapté par le territoire biogéographique ;*
- Soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2. »*

*La méthodologie est plus détaillée dans les pages 30 et suivantes du dossier.
(Pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 331 et suivantes).*

Il en résulte que la présomption de l'existence d'une zone humide ne peut pas être écartée sur simple demande d'un particulier.

Un travail global sur le sujet des zones humides pourrait être engagé dans un second temps, dans le cadre d'une évolution ultérieure du document (diagnostic avec la participation de l'ensemble des acteurs concernés, recensement, cartographie SIG, perspectives).



A l'intention de Madame/Monsieur le commissaire enquêteur,

Etant propriétaire foncier sur la commune de Saint de Sillé, j'ai eu quelques difficultés à me repérer sur le plan du projet graphique du PLUi

sachant qu'il n'y a ni référence cadastrale, ni lieu dit. Avec insistance, j'ai pu m'y retrouver et constater le classement de ma parcelle

(AE 135) en Zone Naturelle. Ceci me surprend sachant que ce foncier est entouré de maisons d'habitations, il constitue une "dent creuse"

dans l'agglomération et aurait une vocation à la construction. L'état (loi ZAN) demande une densification et une réduction de la consommation d'espace .

L'urbanisation de cette zone serait plus logique, plutôt que de consommer de l'espace agricole en périphérie de bourg. Cette parcelle est presque

viabiliser sachant qu'elle est traversée par un collecteur d'égout et desservie par des réseaux électriques.

Je vous prie d'agréer, Madame/Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments les plus respectueux

La parcelle AE135, d'une superficie de 9353 m² est enclavée dans la zone urbaine.

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.

Le traitement des grandes parcelles (égale ou supérieure à 5000 m²) est plus complexe. Elles sont d'une taille telle qu'elles sont considérées comme des espaces non consommés même si elles sont situées au sein de l'enveloppe urbaine. Elles constituent ainsi un espace agricole ou naturel à préserver au sein des enveloppes urbaines, sauf à faire l'objet d'un projet structurant pour lequel une Orientation d'Aménagement et de Programmation aura été définie.

Pour rappel, 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.

La parcelle AE135 est enclavée dans l'enveloppe urbaine.

Elle est desservie par les réseaux mais les chemins d'accès semblent étroits et insuffisants pour permettre la desserte d'un projet d'aménagement global et ambitieux qui présenterait une densité minimale de 17 logements à l'hectare. Elle n'a donc pas été retenue par la commune de Saint-Rémy-de-Sillé pour positionner un projet d'aménagement global.



Veuillez modifier le nom de la « rue de Mezieres » par rue de Mezieres sous Lavardin comme indiqué sur le panneau de celle-ci.
C'est le nom qui apparaît sur nos titres de propriété et notre adresse postale.

Dossier hydratop 200072718_1.4.2_Etude_zones_humides.pdf

Le dossier Hydratop est le dossier d'études des zones humides sur les secteurs pour lesquels une ouverture à l'urbanisation est prévue. Il ne fige pas le nom des rues au PLUi, qui ne règlemente d'ailleurs par ces derniers.

Le nom de la rue figurera au règlement graphique qui s'affichera sur le Géoportail de l'Urbanisme.



Benoit et Marlène THIBAUT exploitants agricoles au sein de l'EARL THIBAUT des parcelles :

B1005 Le champ du plat d'étain 00 ha 45a 16ca

B500 Le champ du Haut Herve 00 ha 52a 75

B499 le champ rousselet 00 ha 58a 75ca

B1001 (le champ du plat d'Etain) 00 ha 47a 55 ca

B1006 (le champ des quatres) 01 ha 34a 39 ca

B999 (le champ Rousselet) 00 ha 40a 67 ca

Soit un total de 3ha7927

Nous nous opposons à l'extension de la zone d'activité.

Nous demandons que ces parcelles soient classées en zone agricole afin de garantir la pérennité de notre exploitation agricole.

En effet ces terres fertiles et à proximité immédiate de notre site Chèvrerie sont essentielles pour garantir la production fourragère et céréalière nécessaire à l'alimentation de nos 200 chèvres laitières.

La préservation de l'agriculture française commence à l'échelle locale.

En tant que citoyen, je m'interroge également sur l'aménagement de l'extension de la zone actuelle avec l'impossibilité de construire une bande de 75 mètres le long de la D304, ce qui engendre un gaspillage de près d'un demi-hectare de terrain viabilisé (un quart de l'extension) aux frais des contribuables, pour rappel cout de l'extension de la zone : 450 000 € pour deux entreprises implantées à ce jour (entreprises déjà Conlinoise = pas de création d'emploi)

Il est par ailleurs incohérent de classer des terrains constructibles en l'absence de maîtrise foncière et avec des propriétaires (indivision Thibault) qui ne sont pas vendeurs.

Le projet de PLUi comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour l'extension de la zone d'activité de Conlie. Elle prévoit notamment l'extension de la zone sur 3,8 hectares, 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, répondent à un besoin intercommunal de pouvoir accueillir de l'emploi supplémentaire et donc, des familles.

Focus SCoT

La zone d'activités de Sillé-le-Guillaume est un espace économique d'intérêt majeur dans la classification du SCoT-AEC du Pays du Mans qui vient d'être approuvé le 27 janvier dernier (DOO – version du 12 mai 2025 soumis à enquête publique, à partir de la p.54 et plus particulièrement p.57 et 59). Son extension est prévue au SCoT-AEC.



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 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 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 second 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.

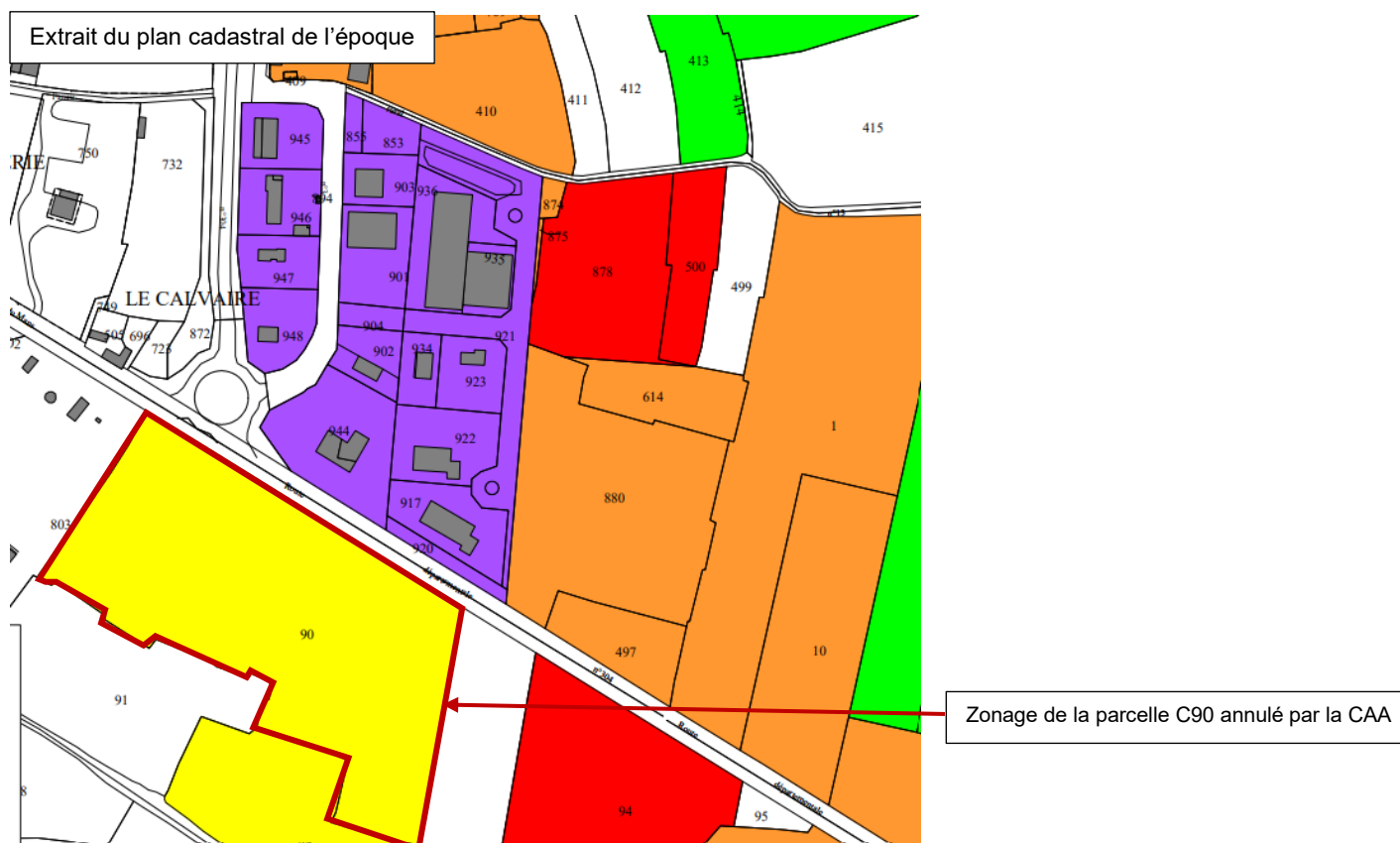
En troisième lieu, concernant la qualité des terres cultivées, la 4CPS a bien conscience des enjeux, toutefois, il s'agit du seul emplacement logique pour l'extension de la zone d'activité, qui est un projet d'intérêt général majeur à l'échelle de la 4CPS.



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 vus opposé un sursis à statuer. Si ces terres étaient les plus fertiles, les propriétaires auraient sans doute prévu ce projet sur des terres moins précieuses.

Enfin en dernier lieu, concernant l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes : il doit être interprété en ayant bien en tête les données cadastrales de l'époque. En effet, la Cour a invalidé une extension de la zone d'activité de l'autre côté de la route (parcelle C90) mais n'a pas remis en cause le reste du zonage prévoyant l'accueil d'activité (cf. considérant 11.).



Madame, Monsieur,

Suite à l'enquête publique du PLUi, je souhaite que les haies classées sur les parcelles cadastrales A737, A738 et A1336 n'apparaissent pas dans le PLUi.

Pour l'instant, ces haies de 1m20 à 1m50 servent à protéger les volailles en production de Loué, du vent. Suivant l'évolution du cahier des charges de production, celles-ci peuvent être amenées à être déplacées : mise en place de volières avec les épisodes de grippe aviaire, modification des bâtiments avec l'évolution de la consommation de volailles, etc.

Pour toutes ces raisons, je vous demande de faire la modification.

Pour rappel, 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 fin 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. 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).

C'est dans ce cadre que la haie (entre la parcelle B1264 et B1268) nous a été remontée. S'il s'agit d'une erreur, elle sera retirée si c'est le souhait du propriétaire.



@77 / Francis COULON : Demande réintégration dans enveloppe urbaine d'une même unité foncière

Avec la contribution @68



Contribution orale déposée lors de la permanence de la commission d'enquête le 23/01/2026 à Sillé le Guillaume.

La déposante intervient pour le compte de sa fille habitant le secteur de la Rigaudière, riveraine du projet d'OAP. Des riverains se sont opposés à la création de ce lotissement dans une pétition, qui a eu pour conséquence le tenue d'une réunion avec le promoteur, qui s'est avérée stérile. L'objet de la pétition était l'annulation pure et simple du permis de construire accordé pour ce projet. Selon la déposante, le permis de construire a été déposé dans étude de sols préalable, la crainte étant le risque d'infiltrations, le secteur étant déjà impacté par la présence de sources et d'écoulements naturels. La déposante précise que la mairie est au courant du sujet.

Plusieurs projets en cours de construction font l'objet d'OAP dans le PLUi. C'est notamment le cas des Rigaudières à Sillé-le-Guillaume. L'objectif est de sécuriser le projet : tant qu'il n'est pas achevé et que le permis d'aménager comme les permis de construire associés sont susceptibles d'être annulés (en cas de recours) ou modifiés, il est nécessaire de prévoir une OAP pour s'assurer de la réalisation des projets.

De plus, cette façon de procéder permet de comptabiliser plus facilement la consommation d'espace s'il y en a et le nombre de logements construits, sur la période 2021-2031.

Le PLUi doit tenir compte des projets déjà engagés et ne peut pas revenir dessus.
Il n'est pas possible de zoner en Ub en l'absence de constructions finalisées.

Les arguments d'Éliane ne remettent pas en cause le projet de PLUi en lui-même mais l'exécution d'un permis d'aménager et d'un permis de construire. Il lui appartient d'engager des démarches contre ses autorisations si tel est son souhait.



Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUI de la communauté de communes de la champagne Conlinoise et du pays de Sillé, nous souhaitons formuler plusieurs observations, en qualité de propriétaire des parcelles B766, 401, 776, 790, 792 et 811 concernant les dispositions envisagées pour la zone Az, telle que définie dans le projet de règlement du futur PLUI.

En premier lieu, nous regrettons le passage de ces parcelles en zone Agricole alors que le classement antérieur les positionnait en zone Urbaine.

L'activité du site est en effet à la fois agricole du fait du silo et de l'activité collecte de céréales mais aussi commerciale. Notre magasin à enseigne Agrial, est destinés au monde agricole, mais aussi ouverte au grand public. Il est essentiel que l'activité « artisanat et commerce » reste autorisée dans cette zone (Dispositions applicables aux zones agricoles – Partie 13 : Dispositions applicables au secteur AZ – section 1 : destinations et sous destinations des constructions – sous-section 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations).

En p92, la volumétrie limite l'emprise au sol des constructions envisagées à 1000 m². Une capacité d'agrandissement des constructions existantes de +30%, peut-elle être intégrée au règlement afin de ne pas pénaliser le développement d'acteurs en place ?

Ces demandes s'intègrent parfaitement dans le cadre des enjeux identifiés sur cette parcelle en P5 du STECAL :

- Destination : commerce et activité agricole
- « Le STECAL a pour objectif de maintenir l'activité existante et de permettre son développement »

Par ailleurs, les parcelles B766 et B401 font partie intégrante de notre site. Elles étaient auparavant classées en zone Ua et sont essentielles dans le cadre d'une évolution globale de notre site. Nous demandons expressément qu'elles soient réintégrées dans le zonage Az.

De même, nous demandons l'exemption de la parcelle B766 des marges de recul des voiries.

Nous vous remercions donc de bien vouloir étudier nos demandes, et notamment l'évolution des prescriptions de la Az afin de permettre une meilleure adéquation entre le règlement écrit et les enjeux retenus par le STECAL sur notre propriété.

AGRIAL était en effet classé en zone urbaine au sein du PLU de Conlie. Ce reclassement n'est plus permis au sein du règlement graphique. En effet, 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).

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. C'est le cas de des parcelles du site AGRIAL.

Ainsi, suivant cette méthodologie, appliquée au sein de toutes les communes du territoire, les parcelles du site AGRIAL, situées trop loin du centre-bourg n'ont pas pu être intégrées à la zone urbaine.

Néanmoins, afin de permettre le développement de l'activité du site, un STECAL a été prévu. Celui-ci permet de **manière exceptionnelle** des constructions en zone agricole ou naturelle. Ce STECAL a été délimité au plus proche de l'activité existante afin **d'éviter toute nouvelle consommation d'espace agricole**. En effet, il apparaît clairement une différence d'usage des sols sur l'image satellite. Une partie de la parcelle B0792 et la parcelle B0811 sont utilisées à des fins agricoles. Elles s'apparentent à des terres cultivées. Autoriser l'extension du site AGRIAL sur cet espace engendrerait une consommation de terre agricole importante, aujourd'hui très freinée par la loi Zéro Artificialisation Nette.

Il en résulte qu'il n'est pas envisageable techniquement de procéder au reclassement des parcelles B0792 et B0811 en Az.

En tout état de cause le STECAL prévu pour le site est zoné en zone AZ, qui permet la construction de « commerce de gros » (présent sur le site), d'entrepôt, de bureau, d'industrie, de silo. Le règlement permet donc une évolution du site. **Afin d'assouplir les conditions d'évolution du site, il peut être fait droit à admettre en zone Az la destination « artisanat et commerce de détails ».**



De plus, sous réserve de l'accord des élus et pour faire droit à la remarque pertinente du contributeur, il est **proposé d'actualiser les règles relatives à l'emprise au sol des bâtiments existants afin de permettre leur évolution dans le STECAL comme suit** (proposition de modification en rouge).

« L'emprise au sol doit être strictement proportionnée à l'usage de la construction envisagée (contraintes techniques et pratiques à justifier. Elle est limitée à 1000 m² pour toute nouvelle construction au sein de ces secteurs.

L'évolution des constructions existante est autorisée dans la limite de 30% d'augmentation de l'emprise au sol totale des bâtiments présents sur le site à date d'approbation du PLUi ».



Madame, Monsieur,

En tant qu'habitant de Conlie et exploitant agricole, je souhaite exprimer deux éléments :

- 1- Je suis en accord sur le nouveau classement des terres de mon exploitation. C'est un bon retour des choses dans le but de protéger une zone de productions présente et future.
- 2- Par contre, je ne suis pas favorable à l'agrandissement de la zone artisanale, située route de Mans, qui n'a pas lieu d'être. Il y a une consommation de terres agricoles. Nous pouvons constater sur la zone actuelle et future, un gaspillage des surfaces. En effet, les espaces verts sont trop importants entre chaque bâtiment.

Sur notre commune, il est nécessaire de penser à préserver les surfaces agricoles ainsi que les sites d'exploitation.

Cordialement

Le projet de PLUi comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour l'extension de la zone d'activité de Conlie. Elle prévoit notamment l'extension de la zone sur 3,8 hectares, 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, répondent à un besoin intercommunal de pouvoir accueillir de l'emploi supplémentaire et donc, des familles.

Focus SCoT

La zone d'activités de Sillé-le-Guillaume est un espace économique d'intérêt majeur dans la classification du SCoT-AEC du Pays du Mans qui vient d'être approuvé le 27 janvier dernier (DOO – version du 12 mai 2025 soumis à enquête publique, à partir de la p.54 et plus particulièrement p.57 et 59). Son extension est prévue au SCoT-AEC.

La zone d'activité des 4C est un 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 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 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 second 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.



L'ensemble de nos remarques et demandes sont formulées dans un courrier en pièce jointe.

E82 / Sandrine RIGAUDIERE : Demande de modifications zones Nf

Madame, Monsieur, Vous trouverez ci-joint la version PDF du courrier déposé sur le registre numérique ce jour (cf. accusé réception en infra). Vous remerciant par avance, pour l'attention que vous porterez à celui-ci. Cordialement, Sandrine RIGAUDIERE de CHARMASSE PIERRE CHARRON SA Responsable foncier 57 rue Pierre Charron 75008 PARIS Std : 01.42.89.51.89 Port. : 06.24.86.81.71 De : registre@registre-numerique.fr <registre@registre-numerique.fr>
Envoyé : vendredi 23 janvier 2026 15:22
À : s.rigaudiere@pierrecharron.com
Objet : Validation du dépôt de votre contribution sur le registre numérique d'enquête publique Registre Numérique, validez votre adresse email [Registre-Numerique-mail.jpg] REGISTRE NUMÉRIQUE D'ENQUÊTE PUBLIQUE ELABORATION DU PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA CHAMPAGNE CONLINOISE ET DU PAYS DE SILLÉ Bonjour Madame, Monsieur, Nous vous remercions de votre participation à l'enquête ELABORATION DU PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA CHAMPAGNE CONLINOISE ET DU PAYS DE SILLÉ en cours. Votre contribution à bien été enregistrée :
Objet : Demande de modifications zones Nf
Contribution : L'ensemble de nos remarques et demandes sont formulées dans un courrier en pièce jointe. DERNIÈRE ÉTAPE POUR FINALISER LE DÉPÔT DE VOTRE CONTRIBUTION SUR LE REGISTRE NUMÉRIQUE D'ENQUÊTE PUBLIQUE En cliquant sur le lien ci-après, vous validerez l'envoi de votre formulaire et la publication de votre contribution sur le registre numérique d'enquête publique. VALIDER Si le bouton n'apparaît pas ci-dessus, vous pouvez copier ce lien dans la barre de votre navigateur :
https://www.registre-numerique.fr/plui-4cps/verification?token=606096fc65d0e455293d6a5a51b19de7&mail=s.rigaudiere%40pierrecharron.com&uuid=86eae5b-9d30-4bb5-a984-f4b964306aa6&utm_source=validation&utm_medium=email La commission d'enquête se tient à disposition du public lors des permanences dont le calendrier figure à l'arrêté d'ouverture d'enquête accessible depuis la page d'accueil du registre numérique. Le registre dématérialisé d'enquête publique est un service de PubliLégal © 2014 - 2026 19, rue Lagrange 75005 Paris - www.registre-numerique.fr Vous recevez cet email suite au dépôt d'une contribution sur le registre numérique. si vous ne souhaitez plus recevoir d'emails concernant cette procédure, vous pouvez l'indiquer en cliquant ici

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 ».*

Les carrières concernées par la mise en place de cette prescription sont : la carrière de Cures, la carrière de Bernay-Neuvy-en-Champagne, la carrière de Sillé-le-Guillaume, la carrière de Lavardin, la mine d'or de Rouez et la carrière de Voutré.

La carrière de Voutré est également traitée comme une SUP.

Celle-ci a été délimitée selon les documents fournis par Madame TRIBOUDEAU dans le cadre de la contribution @83 et E84. Elle comprend des espaces encore non explorés ou exploités mais bénéficiant d'autorisations de défrichement pour l'exploitation future des parcelles.



Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint nos observations écrites.

Celles-ci portent notamment sur la prise en compte des carrières autorisées par arrêtés préfectoraux, la cohérence du zonage et des annexes du PLUi avec les autorisations ICPE en vigueur, ainsi que sur certaines incohérences relevées dans le règlement graphique, l'état initial de l'environnement et les servitudes.

Nous vous remercions par avance de bien vouloir enregistrer ce courrier au registre de l'enquête publique.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

E84 / Audrey TRIBOUDEAU : Elaboration du PLUI de la 4CPS_observations Société des Carrières de Voutré

Bonjour, Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint nos observations écrites. Celles-ci portent notamment sur la prise en compte des carrières autorisées par arrêtés préfectoraux, la cohérence du zonage et des annexes du PLUi avec les autorisations ICPE en vigueur, ainsi que sur certaines incohérences relevées dans le règlement graphique, l'état initial de l'environnement et les servitudes. Nous vous remercions par avance de bien vouloir enregistrer ce courrier au registre de l'enquête publique. Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire. Audrey
TRIBOUDEAU chef de projet 06.77.44.58.04 02.43.01.53.00 www.carrieresdelouest.fr

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.

Les erreurs de zonage avec un classement en zone Nf au lieu de N seront corrigées également, les carrières exploitées comme les anciennes carrières ayant vocation à être en zone naturelle.



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 ».*

Les carrières concernées par la mise en place de cette prescription sont : la carrière de Cures, la carrière de Bernay-Neuvy-en-Champagne, la carrière de Sillé-le-Guillaume, la carrière de Lavardin, la mine d'or de Rouez et la carrière de Voutré.

La carrière de Voutré est également traitée comme une SUP.

Celle-ci a été délimitée selon les documents fournis par Madame TRIBOUDEAU dans le cadre de la contribution @83 et E84. Elle comprend des espaces encore non explorés ou exploités mais bénéficiant d'autorisations de défrichement pour l'exploitation future des parcelles.



A la lecture du document sur les taux de rétention appliqués au foncier disponible dans l'enveloppe urbaine de la commune de Neuvillalais je constate que ma parcelle située au 3 rue de Mézières sous Lavardin a été classée en partie: potentiel mutable dans le type de foncier disponible.

Je refuse ce classement et je demande que ma parcelle reste en totalité dans la zone urbaine habitable.

Cordialement

Les taux de rétention font partie du travail réalisé dans le cadre de l'identification du potentiel mutable et des dents creuses au sein du diagnostic relatif à la consommation d'espace. Ils évaluent la probabilité que les espaces identifiés accueillent dans le futur des constructions (cf. pièce 1_1_2 -p. 257 et suivantes du dossier pdf, et p. 159 et suivantes du document diagnostic inclut au dossier).

La plupart des dents creuses et potentiels mutables identifiés, au sein des enveloppes urbaines, sont classés en zone urbaine constructible (Ua ou Ub principalement).

La parcelle de Monsieur Dermenghem est classée en zone Ub, zone urbaine constructible (et habitable).



Bonjour, sur la parcelle de Mezieres, sous Lavardin au lieu-dit pron la parcelle C 10 09 est actuellement classé zone naturelle forestière alors que c'est une parcelle agricole, cultivé. Je veux que l'on change la classification et la repasser en parcelle agricole.

À Neuvillalais au lieu-dit Vignolles, je souhaite que les maisons non habitées pour le moment, puissent être rénové et habiter dans les années prochaine ainsi que les granges qui ne servent plus à l'activité agricole dans la totalité du hameau

La parcelle C1009, effectivement déclarée à la PAC, sera reclassée en zone agricole, conformément à la méthodologie adoptée lors de l'élaboration du règlement graphique.

La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement :

- Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Cette parcelle se trouve le long d'un corridor écologique à créer, pour autant, le reclassement en agricole de la parcelle ne fait pas obstacle à la mise en œuvre d'actions pour créer ce corridor, dès lors, il est possible de procéder au reclassement de la parcelle en zone agricole.

Concernant le projet au lieu-dit des Vignolles à Neuvillalais, nous ne disposons pas de suffisamment d'informations pour intégrer le projet au PLUi. Afin de permettre un changement de destination il faut que nous ayons la capacité d'identifier clairement le bâtiment.

Nous avons contacté les contributeurs et n'avons pas obtenu de réponse.



Je n'ai pas retrouvé dans les différents documents, les fossés des routes, des rues, de Sainte Sabine et de Mézières sous Lavardin alors qu'il y a moins de 20 ans ceux ci existaient et jouaient pleinement leur rôle de rétention des eaux qui provenaient des terres, pâtures adjacentes.

En juin 2005(environ) comme suite à un orage violent il se créa des zones de rétention d'eau, de surface importante, entre la route de Mézières sous Lavardin et la route de Sainte Sabine où a eu lieu une coulée de boue. Le 20 mai 2022 un épisode important de grêle a bloqué l'intersection de la rue de Mézières sous Lavardin, de la rue des sports et de la route de Sainte Sabine qui a entraîné l'inondation des sous sols et caves des maisons du secteur.

Il est donc nécessaire et impératif de nettoyer, réhabiliter ces kilomètres de fossés afin de leur redonner leur importance dans l'écologie, la biodiversité.

Cordialement

Il est totalement anormale de ne pas pouvoir écrire son adresse postale complète pour cause d'un menu déroulant erroné, mal renseigné!

3 rue de Mézières sous Lavardin

Le code de l'urbanisme régit l'édification des constructions et installations et les activités de ces dernières.

L'article L. 101-3 du code de l'urbanisme précise bien « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.* »

Le nettoyage et l'entretien des fossés incombent aux autorités compétentes en application du code de l'environnement et relève d'autres réglementations.



Il y a très peu de zones protégées sur le territoire. Les arbres et les haies sont des espaces à protéger pour favoriser l'enrichissement de la biodiversité. Avec les changements climatiques, il apparaît important de maintenir l'existant et de le protéger afin de ralentir les ruissellements de l'eau et permettre à celle-ci de s'infiltrer. Il est important de protéger en bord de route, en rupture de pente et bord de cours d'eau.

Le diagnostic n'est pas suffisamment travaillé, tant sur les haies que sur les zones humides, il aurait du y avoir un inventaire de terrain de recensement réel de l'existant à protéger.

Par ailleurs, la biodiversité reste fragilisée par la mise en place de zones d'énergies renouvelables. Depuis la mise en place des éoliennes, les oiseaux migrateurs habituellement de passage sur les terres agricoles autour ne sont plus présents. De plus, la 4CPS souhaite préserver et valoriser le territoire et préserver la richesse patrimoniale, culturelle et naturelle. La multiplication des sites éoliens au delà des sites déjà existants (celui de Conlie) avec des éoliennes de grande hauteur sur des sites éparpillés sur le territoire dénature notre patrimoine et notre identité.

Zones humides et haies :

Depuis 2007, la DREAL Pays de la Loire a réalisé une étude de pré-localisation des marais et zones humides.

Cette pré-localisation a été réalisée à l'aide d'une méthode qui repose sur la photo-interprétation de la BD Ortho, associée à une analyse du relief à l'aide d'un modèle numérique de terrain, du réseau hydrographique et des cartes géologiques. Les données recueillies ont été retranscrites à l'aide d'un logiciel cartographique.

Le travail réalisé en trois phases (calage de l'interprétation, saisie sur l'ensemble du territoire, synthèse des résultats), a permis une couverture homogène de l'ensemble du territoire. Les phases de terrains ont été très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques.

Cette méthodologie permet une pré-localisation des zones humides probables. La pré-localisation par photo-interprétation doit donc rester un pré-repérage et n'est pas assimilé à un inventaire 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) ».

Ainsi, l'entièreté du territoire devait être soumis à la réalisation d'une étude zones humides. Toutefois, la 4CPS s'est heurté à des difficultés substantielles dans le cadre de la réalisation de son étude bocagère. Elle n'a pas été autorisée à entrer sur les terrains agricoles. Cela a grandement limité les possibilités de réalisation d'inventaires de terrain, et elle n'a pas pu lancer d'étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire à la suite de l'étude bocagère.

Afin de conduire une étude zones humides sur l'ensemble du territoire, la mise en place d'une animation territoriale avec instauration d'un climat de confiance est indispensable.



Sur le développement de l'éolien :

L'article L. 151-42-1 du code de l'urbanisme dispose que :

« I.-Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable, y compris leurs ouvrages de raccordement, est soumise à conditions, dès lors que ces installations sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.

II.-Dans les communes des départements pour lesquels a préalablement été arrêtée une cartographie des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie et lorsque l'avis du comité régional de l'énergie a estimé, dans les conditions prévues au même article L. 141-5-3, que les zones d'accélération identifiées par ladite cartographie sont suffisantes pour l'atteinte des objectifs régionaux établis en application de l'article L. 141-5-1 du même code, le règlement peut également délimiter des secteurs d'exclusion d'installations d'énergies renouvelables, dès lors qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant. Les secteurs délimités en application du présent II sont applicables uniquement aux projets dont la demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente est déposée après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont le règlement comporte de tels secteurs. Les secteurs délimités en application du présent II ne sont pas applicables aux procédés de production d'énergies renouvelables en toiture ou aux procédés de chaleur à usage individuel. »

Il en résulte que le PLUi peut imposer des règles à respecter pour l'implantation d'éoliennes dans certains secteurs, sous réserve de justifier, au regard des règles d'urbanisme, du bien-fondé de ces règles.

Le PLUi, en l'état, ne peut pas interdire l'implantation d'éolienne de manière générale et absolue sur son territoire ou même sur un secteur de son territoire. En effet, pour la Sarthe, le comité régional ne s'est pas prononcé sur la suffisance des zones d'accélération. Il n'est donc pas possible de définir des secteurs d'exclusion dans le règlement graphique du PLUi. Le préfet de la Sarthe le précise d'ailleurs dans son [arrêté préfectoral](#) du 11 février 2025 portant arrêt des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables ainsi que de leurs ouvrages connexes.

Toutefois, les communes de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé ont travaillé sur les zones d'accélération pour les énergies renouvelables ainsi que sur des zones d'exclusion, dans un souci de complétude du dossier. En effet, le travail demandé par l'Etat, dans des délais très contraints et suivant des modalités exigeantes (organisation d'une concertation) a permis aux communes de mener un travail de réflexion global et approfondi sur le développement des énergies renouvelables sur leur territoire. En réfléchissant avec leur population sur le développement des énergies renouvelables, les communes ont naturellement été amenées à définir des zones d'accélération mais également des zones d'exclusion. Les zones d'accélération définies ne peuvent être interprétées séparément des zones d'exclusion. On ne peut avoir une réflexion globale sur un sujet donné et se borner à communiquer une partie seulement du travail (les zones d'accélération) même s'il s'agit de ce qui est demandé.

Ainsi, chaque commune a délibéré sur la délimitation de zones d'accélération des énergies renouvelables ainsi que sur la délimitation de zones d'exclusion. Le travail réalisé a été annexé au PLUi, pour une totale transparence tant envers le public qu'envers les porteurs de projet. Il ne fait toutefois pas partie du règlement et n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.



Sur l'éolien et la préservation des paysages :

Le Projet d'aménagement et de développement durables du PLUi met en avant un objectif substantiel de préservation des paysages et souligne que :

« On peut également relever le nombre très restreint de zones favorables au développement de l'énergie éolienne afin de concilier l'objectif de développement des énergies renouvelables à celui de préservation de la biodiversité et des paysages. Les élus du territoire considèrent que le territoire a déjà suffisamment développé cette énergie » (pièce 2_PADD, p.35).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative aux continuités écologiques met en avant l'importance de préserver les éléments de paysage sur le territoire de la 4CPS.

Le règlement graphique du PLUi identifie les lignes de crêtes et fronts rocheux, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, en tant qu'élément de paysage à préserver (pièce 4_1_Reglement_ecrit, p. 11-12 et Pièce 4_2_Règlement_graphique).

Le règlement du PLUi prévoit, tant en zone agricole qu'en zone naturelle que :

« Les constructions de toute nature, installations, dépôts ou ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, à l'exploitation du trafic ferroviaire et à l'intérêt collectif sous réserve de s'intégrer de manière.

Harmonieuse dans le paysage environnant et de ne pas dénaturer les grands espaces paysagers caractéristiques du territoire et leurs perspectives » (pièce 4_1_Reglement_ecrit, p. 80 et 97).

Ces règles, qui ne sont pas une interdiction pure et simple d'implantation d'un projet éolien, conditionnent l'autorisation de ce dernier à son intérêt général ainsi qu'à une bonne intégration paysagère, sans dénaturation des espaces existants.



A Mézières sous Lavardin ma parcelle C 293, est classé en zone naturelle du P LU I, je souhaite qu'elle redevienne constructible comme avant.

La parcelle de Madame TABOY n'était pas classée en zone constructible auparavant, la commune de Mézières-sous-Lavardin n'étant pas dotée d'un document d'urbanisme. Elle relève du Règlement National d'Urbanisme qui interdit strictement les nouvelles constructions en dehors du centre-bourg dans un objectif de densification.

La parcelle de Madame TABOY a donc été classée en zone naturelle, en l'absence d'usage agricole. Cette zone n'a pas vocation à être densifiée. En effet, la politique actuelle de l'État vise à favoriser le développement des centres-bourgs et à lutter contre le mitage du territoire.

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 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. C'est le cas de la parcelle C0293, qui est située à environ 70 mètres de la construction la plus proche en zone urbaine.



Suivant cette méthodologie, appliquée au sein de toutes les communes du territoire, la parcelle A913, ne peut être classée en zone urbaine.

Enfin, le classement en zone N n'interdit pas la réalisation d'annexes ou d'extensions. Celles-ci sont toutefois soumises à des règlements plus stricts que celles applicables en zone urbaine, afin de garantir le respect de l'environnement dans lequel elles s'inscrivent. Ces règles sont à retrouver à partir de la page 95 du règlement écrit.



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.

La zone agricole ne permet pas la création de gîte. Pour qu'un tel projet soit autorisé, il doit faire l'objet d'un STECAL permettant exceptionnellement la réalisation de projets non-autorisé en zone agricole ou naturelle.

La demande porte sur la transformation, au sein d'un ensemble bâti existant, d'un bâtiment. Elle n'entraîne pas de consommation d'espace agricole ou naturel. De plus, l'habitation existante ne dispose pas d'une vocation agricole.

Le projet pourra être intégré au PLUi, sous réserve de sa validation par les élus communautaires ainsi que par les services de l'Etat (secteur devant faire l'objet d'une dérogation à l'urbanisation limitée, après avis du Pays du Mans et de la CDPENAF).

Espace soumis à la Dérogation Urbanisation Limitée



Cette parcelle susceptible d'accueillir une entreprise locale située près de la gare de Sillé le Guillaume, demande de pouvoir y installer son entreprise semi agricole collecte de céréales des agriculteurs et vente de produits en magasin,

je vous demande de requalifier cette parcelle pour répondre à cette entreprise afin de pouvoir la délocaliser du centre ville.

La parcelle AD249 est située derrière le super U de Saint-Remy-de-Sillé. L'espace qui accueille le Super U est considéré au sein du SCOT du Pays du Mans comme un secteur d'implantation périphérique. Ce dernier n'a pas vocation à s'étendre, comme le précise le Document d'orientation et d'objectifs (Pièce 1.3, p.76) :

PR27D- Prescription 27D – SIP relais

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

Ces espaces, auront pour vocation d'accueillir du commerce répondant aux besoins d'achats occasionnels, hebdomadaires voire quotidiens dans les conditions fixées par le DAACL. Les périmètres des SIP relais seront pris en compte dans les documents d'urbanisme conformément au DAACL.

Le développement commercial s'établira en renouvellement urbain sans consommation d'ENAF, par une optimisation du foncier (mutualisation stationnement, densification, friches commerciales, requalification...) et avec une production EnR.

Au sein du périmètre du SIP relais connecté avec l'habitat, le développement de la multifonctionnalité pourra être encouragé, avec l'accueil des fonctions économiques (restauration, artisanat, production), loisirs (hors cinéma).

La desserte en transports en commun sera à développer, si possible, le développement des modes actifs sera facilité en lien avec la centralité et les quartiers environnants ainsi qu'au sein de la zone.

L'orientation d'aménagement artisanal, commercial et logistique reprend les principes du SCOT et précise donc que l'objectif au sein des SIP est l'optimisation foncière en renouvellement urbain (OAP thématique DAACL p.7 et 32). Il n'est donc pas question d'étendre les SIP existantes.



Commune de Saint-Rémy de Sillé. Le déposant demande de modifier le zonage des parcelles B181, B187 et B186 qui font partie d'un champ plus vaste cultivé de la même manière.

Conteste le classement en zone humide des parcelles B185 et B181 cultivées et drainées.

A cet endroit en fond de parcelle 181 figure un tronçon hydrographique qui n'est en fait qu'un ouvrage busé depuis très longtemps.

La parcelle AH 31 figure en zone urbanisée alors qu'il s'agit d'un champ cultivé.

La parcelle AH 32 est classée en N alors que c'est une parcelle agricole.

Concernant le zonage en zone agricole (A) :

Les parcelles B0181, B0187 et B0186, effectivement déclarées à la PAC, seront reclassées en zone agricole, conformément à la méthodologie adoptée lors de l'élaboration du règlement graphique.

La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement :

- Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée.

Les parcelles se situent dans un secteur où le bocage est assez préservé. Pour autant, le reclassement en zone agricole des parcelles concerne un secteur très limité qui n'aura pas d'impact sur l'environnement. Il pourra donc être procédé au reclassement des parcelles en zone agricole.

Concernant les zones humides :

Depuis 2007, la DREAL Pays de la Loire a réalisé une étude de pré-localisation des marais et zones humides.

Cette pré-localisation a été réalisée à l'aide d'une méthode qui repose sur la photo-interprétation de la BD Ortho, associée à une analyse du relief à l'aide d'un modèle numérique de terrain, du réseau hydrographique et des cartes géologiques. Les données recueillies ont été retranscrites à l'aide d'un logiciel cartographique.

Le travail réalisé en trois phases (calage de l'interprétation, saisie sur l'ensemble du territoire, synthèse des résultats), a permis une couverture homogène de l'ensemble du territoire. Les phases de terrains ont été très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques.

Cette méthodologie permet une pré-localisation des zones humides probables. La pré-localisation par photo-interprétation doit donc rester un pré-repérage et n'est pas assimilée à un inventaire 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) ».

Il aurait été très pertinent de réaliser une étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Toutefois, la 4CPS s'est heurtée à des difficultés substantielles dans le cadre de la réalisation de son étude bocagère. Elle n'a pas été autorisée à entrer sur les terrains agricoles.

Cela a grandement limité les possibilités de réalisation d'inventaires de terrain, et elle n'a pas pu lancer d'étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire à la suite de l'étude bocagère.

Toutefois, elle a réalisé une étude zones humides sur les secteurs destinés à être urbanisés. Ainsi, l'objectif était de réaliser les investigations de terrains sur les zones directement concernées par des projets d'urbanisation afin de garantir la conformité réglementaire tout en respectant les ressources disponibles.

L'ensemble des parcelles à analyser dans le cadre de l'étude zones humides a été inventorié et transmis au bureau d'études. Tous les secteurs en « *ouverture à l'urbanisation* » ont été inclus dans l'étude (sauf certaines exceptions). Les élus ont contacté les propriétaires concernés afin de s'assurer de leur accord pour pouvoir procéder aux relevés de terrains et au bon déroulement de l'étude.



À la suite des investigations du bureau d'étude missionné, 5 zones humides ont été identifiées et figurent au règlement graphique. Elles sont représentées par une un remplissage bleu et sont légendées « Zones humides (article L. 151-23 du CU) ».

Ainsi, les éléments relevés 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.

La 4CPS ne peut pas modifier la couche de prélocalisation des zones humides établie par la DREAL sur simple demande. Un travail de terrain doit être engagé pour permettre l'inventaire des zones humides. Ce travail devra être fait dans les règles de l'art et les conditions posées par l'Etat qui sont aujourd'hui très strictes : **vérifications avec étude floristique et étude pédologique (carottage des sols et observation des types pédologiques).**

Extrait de l'étude « zones humides » réalisée sur les secteurs de projet (pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 302 et suivantes du pdf, p. 26 du document de l'étude) :

Selon la définition de l'Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 Juin 2008.

« Un espace peut être considéré comme zone humide au sens de l'article L.211 - 1 du Code de l'Environnement, pour application du L. 214 – 7 - 1 du même Code, dès qu'il présente l'un des caractères suivants :

11. Ses sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 ;



12. Sa végétation, si elle existe est caractérisée :

- *Soit par des espèces indicatrices de zones humides, identifiées selon la même méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 complétée, si nécessaire, par une liste additive d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant adapté par le territoire biogéographique ;*
- *Soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2. »*

*La méthodologie est plus détaillée dans les pages 30 et suivantes du dossier.
(Pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 331 et suivantes).*

Il en résulte que la présomption de l'existence d'une zone humide ne peut pas être écartée sur simple demande d'un particulier.

Un travail global sur le sujet des zones humides pourrait être engagé dans un second temps, dans le cadre d'une évolution ultérieure du document (diagnostic avec la participation de l'ensemble des acteurs concernés, recensement, cartographie SIG, perspectives).

Concernant les tronçons hydrographiques :

Les tronçons hydrographiques sont des données issues de la BDTOPO. Les données proviennent de produits existants (BD Carto, BD Alti, RGE ALTI), de restitution photogrammétrique de la BD Ortho ou de produits externes à l'IGN (comme le cadastre par exemple). Il n'apparaît ni pertinent, au regard de la méthodologie utilisée, ni même possible de retravailler ces couches, au même titre que les prélocalisations des zones humides par la DREAL.

Concernant la parcelle AH0031 et AH0032 :

Il est proposé de redécouper la parcelle de sorte à séparer l'habitation de la partie cultivée. Ainsi la parcelle cultivée figurera, sous réserve de la validation des élus, en zone agricole (A) du PLUi et l'habitation sera classée en zone urbaine (Ub), conformément à la méthodologie adoptée pour définir les enveloppes urbaines (disponible à partir de la page 44 de la pièce 1_2_1_Rapport de justification »).

La parcelle AH0032, enregistrée à la PAC sera reclassée en zone agricole.



Pezé : Les parcelles B594 et B595 doivent être passées de N en A (champ cultivé)

Conteste la ZH identifiée sur la parcelle B730

Concernant le zonage en zone agricole (A) :

Les parcelles B0594 et B0595, effectivement déclarées à la PAC, seront reclassées en zone agricole, conformément à la méthodologie adoptée lors de l'élaboration du règlement graphique.

La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement :

- Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée.

Dans ce cas, il s'agit d'une erreur de nos services qui sera corrigée après l'enquête publique. **Elles ne présentent pas d'enjeu particulier au regard de continuités écologiques du territoire. Elles peuvent donc être reclassées en zone agricole.**

Concernant les zones humides :

Depuis 2007, la DREAL Pays de la Loire a réalisé une étude de pré-localisation des marais et zones humides.

Cette pré-localisation a été réalisée à l'aide d'une méthode qui repose sur la photo-interprétation de la BD Ortho, associée à une analyse du relief à l'aide d'un modèle numérique de terrain, du réseau hydrographique et des cartes géologiques. Les données recueillies ont été retranscrites à l'aide d'un logiciel cartographique.

Le travail réalisé en trois phases (calage de l'interprétation, saisie sur l'ensemble du territoire, synthèse des résultats), a permis une couverture homogène de l'ensemble du territoire. Les phases de terrains ont été très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques.

Cette méthodologie permet une pré-localisation des zones humides probables. La pré-localisation par photo-interprétation doit donc rester un pré-repérage et n'est pas assimilé à un inventaire 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) ».

Il aurait été très pertinent de réaliser une étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Toutefois, la 4CPS s'est heurtée à des difficultés substantielles dans le cadre de la réalisation de son étude bocagère. Elle n'a pas été autorisée à entrer sur les terrains agricoles.

Cela a grandement limité les possibilités de réalisation d'inventaires de terrain, et elle n'a pas pu lancer d'étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire à la suite de l'étude bocagère.

Toutefois, elle a réalisé une étude zones humides sur les secteurs destinés à être urbanisés. Ainsi, l'objectif était de réaliser les investigations de terrains sur les zones directement concernées par des projets d'urbanisation afin de garantir la conformité réglementaire tout en respectant les ressources disponibles.

L'ensemble des parcelles à analyser dans le cadre de l'étude zones humides a été inventorié et transmis au bureau d'études. Tous les secteurs en « *ouverture à l'urbanisation* » ont été inclus dans l'étude (sauf certaines exceptions). Les élus ont contacté les propriétaires concernés afin de s'assurer de leur accord pour pouvoir procéder aux relevés de terrains et au bon déroulement de l'étude.



À la suite des investigations du bureau d'étude missionné, 5 zones humides ont été identifiées et figurent au règlement graphique. Elles sont représentées par un remplissage bleu et sont légendées « Zones humides (article L. 151-23 du CU) ».

Ainsi, les éléments relevés 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.

La 4CPS ne peut pas modifier la couche de prélocalisation des zones humides établie par la DREAL sur simple demande. Un travail de terrain doit être engagé pour permettre l'inventaire des zones humides. Ce travail devra être fait dans les règles de l'art et les conditions posées par l'Etat qui sont aujourd'hui très strictes : **vérifications avec étude floristique et étude pédologique (carottage des sols et observation des types pédologiques).**

Extrait de l'étude « zones humides » réalisée sur les secteurs de projet (pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 302 et suivantes du pdf, p. 26 du document de l'étude) :

Selon la définition de l'Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 Juin 2008.

« Un espace peut être considéré comme zone humide au sens de l'article L.211 - 1 du Code de l'Environnement, pour application du L. 214 – 7 - 1 du même Code, dès qu'il présente l'un des caractères suivants :

13. Ses sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 ;

14. Sa végétation, si elle existe est caractérisée :



- Soit par des espèces indicatrices de zones humides, identifiées selon la même méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 complétée, si nécessaire, par une liste additive d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant adapté par le territoire biogéographique ;
- Soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2. »

La méthodologie est plus détaillée dans les pages 30 et suivantes du dossier.

(Pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 331 et suivantes).

Il en résulte que la présomption de l'existence d'une zone humide ne peut pas être écartée sur simple demande d'un particulier.

Un travail global sur le sujet des zones humides pourrait être engagé dans un second temps, dans le cadre d'une évolution ultérieure du document (diagnostic avec la participation de l'ensemble des acteurs concernés, recensement, cartographie SIG, perspectives).



Conteste la présence de zones humides sur Le Grez parcelles A1182, A957, A26, A1068, AD45. Par ailleurs les haies de parcelles A293 et A244 doivent rester exploitables.

conteste la présence de zones humides sur Rouessé : parcelles A293 et A244 prairies bovins. Par ailleurs les haies des parcelles A296 et A48 doivent rester exploitables.

Concernant les zones humides :

Depuis 2007, la DREAL Pays de la Loire a réalisé une étude de pré-localisation des marais et zones humides.

Cette pré-localisation a été réalisée à l'aide d'une méthode qui repose sur la photo-interprétation de la BD Ortho, associée à une analyse du relief à l'aide d'un modèle numérique de terrain, du réseau hydrographique et des cartes géologiques. Les données recueillies ont été retranscrites à l'aide d'un logiciel cartographique.

Le travail réalisé en trois phases (calage de l'interprétation, saisie sur l'ensemble du territoire, synthèse des résultats), a permis une couverture homogène de l'ensemble du territoire. Les phases de terrains ont été très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques.

Cette méthodologie permet une pré-localisation des zones humides probables. La pré-localisation par photo-interprétation doit donc rester un pré-repérage et n'est pas assimilé à un inventaire 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) ».

Il aurait été très pertinent de réaliser une étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Toutefois, la 4CPS s'est heurtée à des difficultés substantielles dans le cadre de la réalisation de son étude bocagère. Elle n'a pas été autorisée à entrer sur les terrains agricoles.

Cela a grandement limité les possibilités de réalisation d'inventaires de terrain, et elle n'a pas pu lancer d'étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire à la suite de l'étude bocagère.

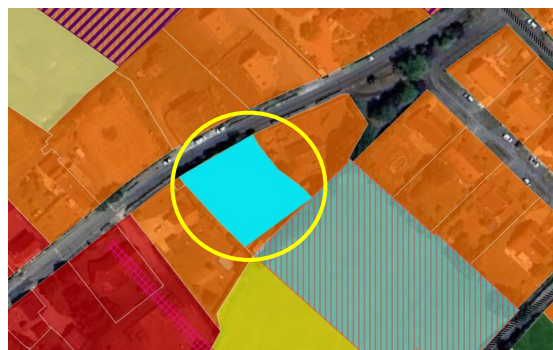
Toutefois, elle a réalisé une étude zones humides sur les secteurs destinés à être urbanisés. Ainsi, l'objectif était de réaliser les investigations de terrains sur les zones directement concernées par des projets d'urbanisation afin de garantir la conformité réglementaire tout en respectant les ressources disponibles.

L'ensemble des parcelles à analyser dans le cadre de l'étude zones humides a été inventorié et transmis au bureau d'études. Tous les secteurs en « *ouverture à l'urbanisation* » ont été inclus dans l'étude (sauf certaines exceptions). Les élus ont contacté les propriétaires concernés afin de s'assurer de leur accord pour pouvoir procéder aux relevés de terrains et au bon déroulement de l'étude.



À la suite des investigations du bureau d'étude missionné, 5 zones humides ont été identifiées et figurent au règlement graphique. Elles sont représentées par un remplissage bleu et sont légendées « Zones humides (article L. 151-23 du CU) ».

Ainsi, les éléments relevés 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.

La 4CPS ne peut pas modifier la couche de prélocalisation des zones humides établie par la DREAL sur simple demande. Un travail de terrain doit être engagé pour permettre l'inventaire des zones humides. Ce travail devra être fait dans les règles de l'art et les conditions posées par l'Etat qui sont aujourd'hui très strictes : **vérifications avec étude floristique et étude pédologique (carottage des sols et observation des types pédologiques).**

Extrait de l'étude « zones humides » réalisée sur les secteurs de projet (pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 302 et suivantes du pdf, p. 26 du document de l'étude) :

Selon la définition de l'Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 Juin 2008.

« Un espace peut être considéré comme zone humide au sens de l'article L.211 - 1 du Code de l'Environnement, pour application du L. 214 – 7 - 1 du même Code, dès qu'il présente l'un des caractères suivants :

15. Ses sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 ;

16. Sa végétation, si elle existe est caractérisée :

- Soit par des espèces indicatrices de zones humides, identifiées selon la même méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 complétée, si nécessaire, par une liste additive d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant adapté par le territoire biogéographique ;*
- Soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2. »*

*La méthodologie est plus détaillée dans les pages 30 et suivantes du dossier.
(Pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 331 et suivantes).*

Il en résulte que la présomption de l'existence d'une zone humide ne peut pas être écartée sur simple demande d'un particulier.

Un travail global sur le sujet des zones humides pourrait être engagé dans un second temps, dans le cadre d'une évolution ultérieure du document (diagnostic avec la participation de l'ensemble des acteurs concernés, recensement, cartographie SIG, perspectives).

Concernant les haies :

Le classement des haies au titre de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme n'empêche pas celles-ci d'être exploitées. La gestion de celle-ci est soumise à des règles spécifiques détaillées en pages 9 à 11 de la pièce « 4_1_Reglement_ecrit ».



Mesdames, messieurs,

J'ai bien noté que concernant les STECAL, il en est prévu à vocation économique, à vocation loisirs, liés à des activités rurales non agricoles, liés à des équipements publics ou d'intérêt collectif, mais sauf erreur de ma part, aucun STECAL prévu à vocation habitat, notamment pour des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, n'est intégré au nouveau PLUi.

Dans le cadre de la transition énergétique, dont vous appuyez le bien fondé et la nécessité dans votre rapport, il me semble que ce type d'habitat a toute sa légitimité dans notre environnement futur.

(À titre d'exemple, je me permets de vous mettre en pièce jointe l'annexe du PLUi de la communauté de communes des Coëvrons qui intègre pleinement ce type de STECAL).

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ce point.

Les STECAL sont, comme leur appellation l'indique, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, dès lors qu'ils viennent permettre la réalisation d'un projet dans des zones naturelles agricoles ou forestières, à préserver.

Ils doivent faire l'objet d'un projet précis permettant de justifier le besoin de consommer de la terre agricole ou naturelle.

En l'absence de projet d'habitat – résidences démontables en zone naturelle ou agricole porté à notre connaissance, il n'y avait pas lieu de prévoir des STECAL à cet effet. Si nous avons reçu une telle demande, elle aurait été prise en considération dans le PLUi.

En tout état de cause, les règles des zones A et N permettent l'évolution de ce type d'habitat lorsqu'il est autorisé et existant sur notre territoire.

Au regard des contraintes de non-consommation d'espace naturel, agricole et forestiers et de l'objectif Zéro Artificialisation Nette, nous ne pouvons pas prévoir de STECAL dédié sans besoin identifié ni demande en ce sens.



Le déposant signale que sur la commune de Mézières sous Lavardin, pour la parcelle A40, un chemin communal séparant Neuvillalais de Vernie n'est pas porté.
Ce chemin arrive sur la crête de Vore pour accéder à sa parcelle. Ce chemin commence sur la voie communale de Vignole à Chaligné.
Une section de ce chemin étant labouré, j'emprunte la partie labourée pour m'occuper de mes ruches.
Le déposant demande le rétablissement sur la carte de ce chemin communal.

Les cheminements doux identifiés au sein du PLUi correspondent principalement à ceux ayant fait l'objet de relevés pédestres, réalisés notamment dans le cadre de pratiques de randonnée. Ces relevés ont ensuite permis la création d'itinéraires disponibles sur des plateformes spécialisées à partir desquelles il a été possible de récupérer des fichiers numériques directement exploitables dans des logiciels de cartographies SIG, notamment sous QGIS.

En revanche, nous ne disposons pas de données cartographiques homogènes, au format SIG, concernant l'ensemble des chemins ruraux ou communaux du territoire. Ceux-ci ont été recensés par certaines communes uniquement, le plus souvent sous forme de documents papier ou de cartes non géoréférencées, ne permettant pas une intégration directe et fiable dans un système d'information géographique (SIG).

Par ailleurs, le caractère intercommunal du PLUi rend difficilement justifiable l'identification des chemins ruraux ou communaux uniquement au sein des communes disposant de données exploitables.

Une telle différenciation entraînerait une disparité de traitement entre les communes et nuirait à la cohérence globale du document d'urbanisme intercommunal.

Un travail sur ce sujet pourrait être engagé dans un second temps, dans le cadre d'une évolution ultérieure du document (diagnostic, recensement, cartographie SIG des chemins, perspectives).



Commune de DOMFRONT EN CHAMPAGNE - 20/01/2025.

Monsieur Jean - la rue de la Chapelle S^e SRAV.

Notre maison est adjacente à un terrain de 2000m² (Parcelle 1005).

Ce terrain est classé en zone naturelle (N1005).

Sur ce terrain on nous a imposé le statut d'agriculteur.

Ce terrain a été acheté en terrain constructible, et maintenant avec le nouveau PLU il devient non constructible. Qui nous rembourse la différence de prix? nous avons le projet de faire une construction de 150m² mais nous avons demandé un Certificat d'Urbanisme Opérationnel (C.U.O.).

Je vous prie de prendre ma demande pour une réhabilitation de ce terrain en constructible.

Chantal Jean

Jean est propriétaire d'un terrain situé en dehors de l'enveloppe urbaine de Domfront-en-Champagne, dans un hameau situé à l'extérieur du bourg.



La propriété de Jean est classée en zone naturelle au sein du PLUi. Si la propriété de Jean a pu être classée un temps en zone constructible au sein du Plan d'Occupation des Sols de Domfront-en-Champagne (aujourd'hui caduc), il n'est pas possible de reclasser cette parcelle en parcelle constructible.



Il n'est pas certain que son terrain soit toujours « constructible » compte tenu du régime du Règlement National d'Urbanisme qui s'applique aujourd'hui.

La loi Climat et Résilience veille désormais à ralentir l'étalement urbain en privilégiant la densification, c'est-à-dire construire là où sont concentrées les constructions existantes. Il n'est plus question de prévoir au sein du PLUi de grandes zones urbaines, permettant peut-être la construction de nouvelles habitations, en extension sur des zones à vocation agricole, naturelle ou forestière.

Ainsi, 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).

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.

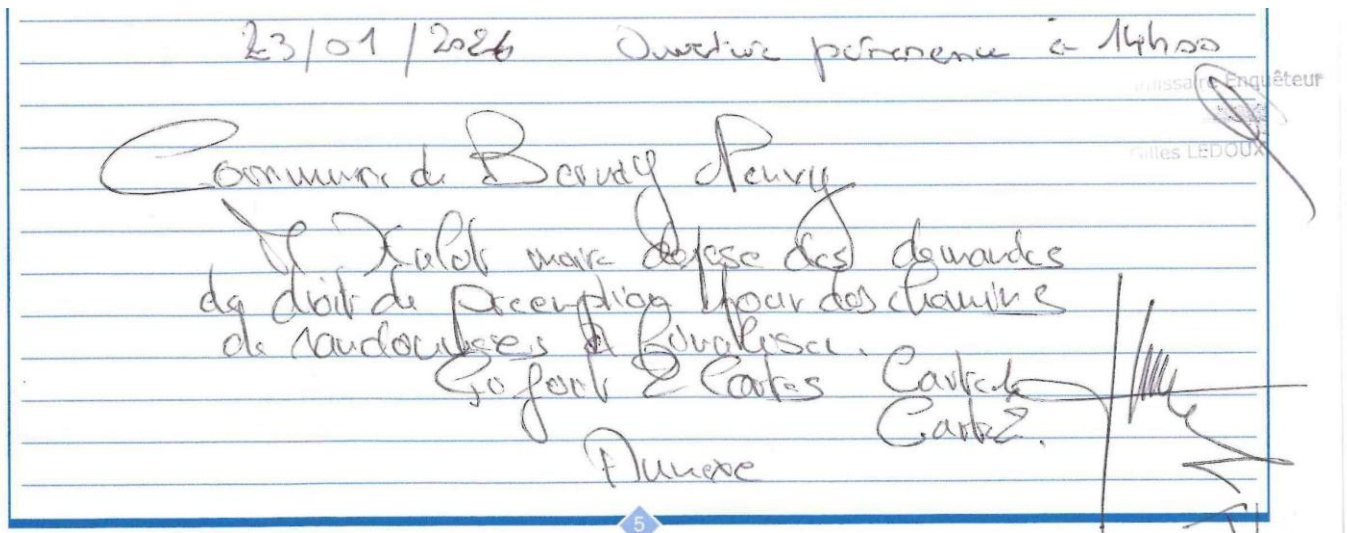
Étape 2 : première définition de l'enveloppe urbaine



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. C'est le cas de la propriété de Jean, qui est située à environ 250 mètres de la construction la plus proche en zone urbaine.





Les cheminements doux identifiés au sein du PLUi correspondent principalement à ceux ayant fait l'objet de relevés pédestres, réalisés notamment dans le cadre de pratiques de randonnée. Ces relevés ont ensuite permis la création d'itinéraires disponibles sur des plateformes spécialisées à partir desquelles il a été possible de récupérer des fichiers numériques directement exploitables dans des logiciels de cartographies SIG, notamment sous QGIS.

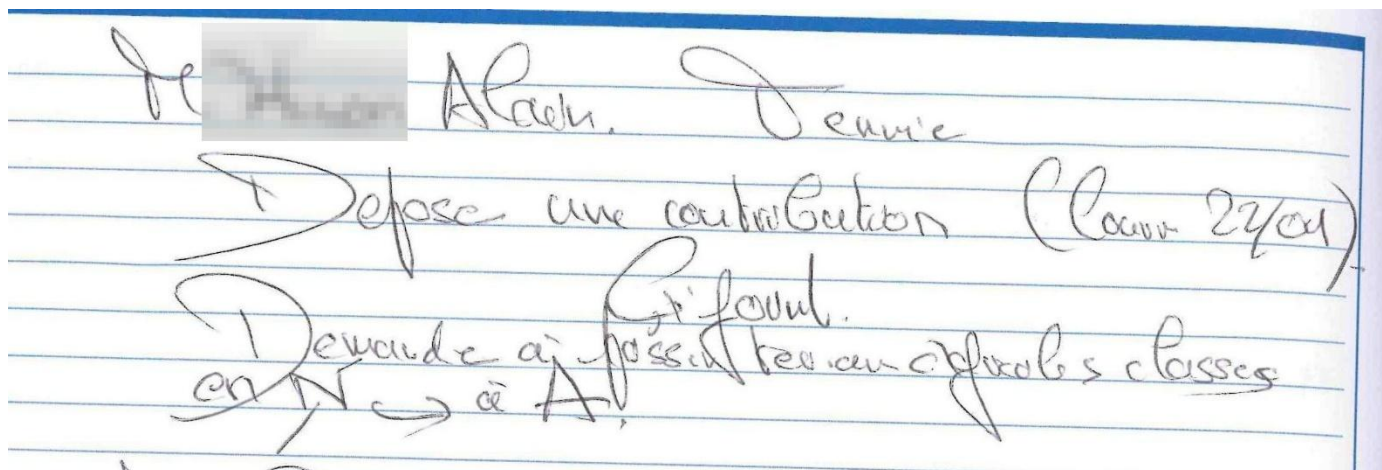
Les chemins évoqués par Monsieur HULOT sont repérés au titre L. 151-38 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique du PLUi :

« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »

Ce repérage permet de préserver et valoriser les chemins de randonnées existants.





La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement :

- Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Lorsque des parcelles agricoles enregistrées à la PAC comme prairies permanentes depuis plus de 5 ans présentaient des caractéristiques écologiques et environnementales fortes, elles ont fait l'objet d'un zonage spécifique. C'est la zone Ap. Elle représente une partie minime de la zone agricole.

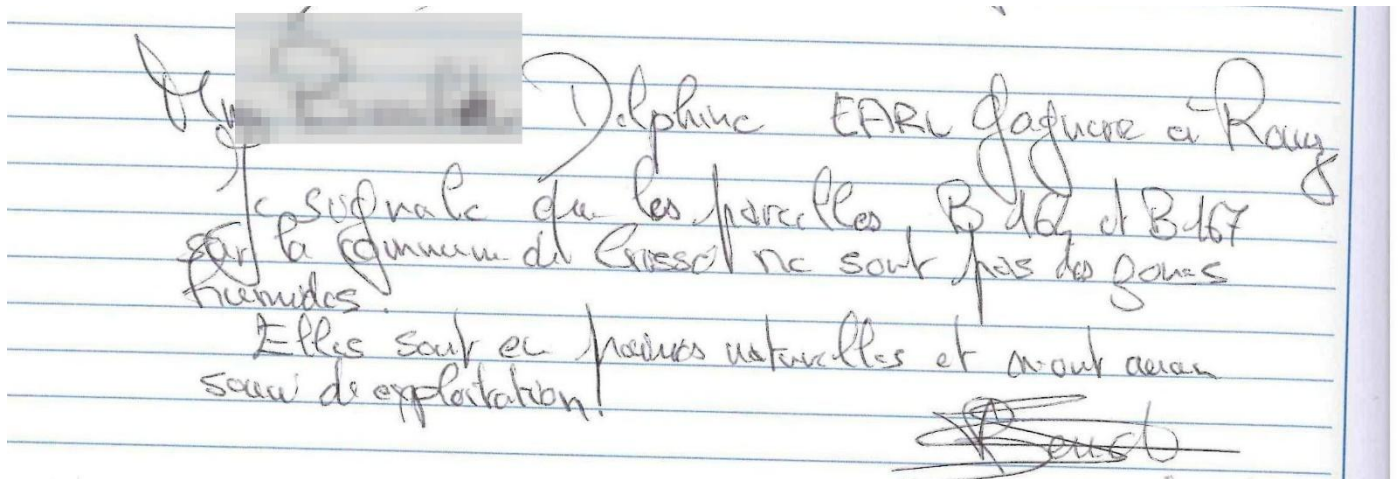
(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone Ap page 83 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Les autres parcelles, ne constituant ni des espaces urbains ni des espaces à urbaniser ont été classés en zone Naturelle.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone N page 97 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Ainsi, bien que les parcelles mentionnées par Alain ne soient pas déclarées à la PAC elles s'apparentent en effet à un usage agricole. Nous sommes favorables à intégrer sa demande au sein du PLUi. Un classement en zone agricole (A) des parcelles semblent plus adapté. Elles ne présentent pas d'enjeu particulier au regard de continuités écologiques du territoire. Elles peuvent donc être reclassées en zone agricole.





Depuis 2007, la DREAL Pays de la Loire a réalisé une étude de pré-localisation des marais et zones humides.

Cette pré-localisation a été réalisée à l'aide d'une méthode qui repose sur la photo-interprétation de la BD Ortho, associée à une analyse du relief à l'aide d'un modèle numérique de terrain, du réseau hydrographique et des cartes géologiques. Les données recueillies ont été retranscrites à l'aide d'un logiciel cartographique.

Le travail réalisé en trois phases (calage de l'interprétation, saisie sur l'ensemble du territoire, synthèse des résultats), a permis une couverture homogène de l'ensemble du territoire. Les phases de terrains ont été très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques.

Cette méthodologie permet une pré-localisation des zones humides probables. La pré-localisation par photo-interprétation doit donc rester un pré-repérage et n'est pas assimilé à un inventaire 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) ».

Il aurait été très pertinent de réaliser une étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Toutefois, la 4CPS s'est heurtée à des difficultés substantielles dans le cadre de la réalisation de son étude bocagère. Elle n'a pas été autorisée à entrer sur les terrains agricoles.

Cela a grandement limité les possibilités de réalisation d'inventaires de terrain, et elle n'a pas pu lancer d'étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire à la suite de l'étude bocagère.

Toutefois, elle a réalisé une étude zones humides sur les secteurs destinés à être urbanisés. Ainsi, l'objectif était de réaliser les investigations de terrains sur les zones directement concernées par des projets d'urbanisation afin de garantir la conformité réglementaire tout en respectant les ressources disponibles.



L'ensemble des parcelles à analyser dans le cadre de l'étude zones humides a été inventorié et transmis au bureau d'études. Tous les secteurs en « *ouverture à l'urbanisation* » ont été inclus dans l'étude (sauf certaines exceptions). Les élus ont contacté les propriétaires concernés afin de s'assurer de leur accord pour pouvoir procéder aux relevés de terrains et au bon déroulement de l'étude.

À la suite des investigations du bureau d'étude missionné, 5 zones humides ont été identifiées et figurent au règlement graphique. Elles sont représentées par un remplissage bleu et sont légendées « Zones humides (article L. 151-23 du CU) ».



Ainsi, les éléments relevés 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.

La 4CPS ne peut pas modifier la couche de prélocalisation des zones humides établie par la DREAL sur simple demande. Un travail de terrain doit être engagé pour permettre l'inventaire des zones humides. Ce travail devra être fait dans les règles de l'art et les conditions posées par l'Etat qui sont aujourd'hui très strictes : **vérifications avec étude floristique et étude pédologique (carottage des sols et observation des types pédologiques).**

Extrait de l'étude « zones humides » réalisée sur les secteurs de projet (pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 302 et suivantes du pdf, p. 26 du document de l'étude) :

Selon la définition de l'Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 Juin 2008.

« Un espace peut être considéré comme zone humide au sens de l'article L.211 - 1 du Code de l'Environnement, pour application du L. 214 – 7 - 1 du même Code, dès qu'il présente l'un des caractères suivants :

17. Ses sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 ;

18. Sa végétation, si elle existe est caractérisée :

- Soit par des espèces indicatrices de zones humides, identifiées selon la même méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 complétée, si nécessaire, par une liste additive d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant adapté par le territoire biogéographique ;*

- Soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2. »*

*La méthodologie est plus détaillée dans les pages 30 et suivantes du dossier.
(Pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 331 et suivantes).*

Il en résulte que la présomption de l'existence d'une zone humide ne peut pas être écartée sur simple demande d'un particulier.

Un travail global sur le sujet des zones humides pourrait être engagé dans un second temps, dans le cadre d'une évolution ultérieure du document (diagnostic avec la participation de l'ensemble des acteurs concernés, recensement, cartographie SIG, perspectives).



Arnaud. exploitant agricole
 gère Lamy Frères à Les Claux
 20000
 en propriété. (AD 1 AD 5. avec un bâtiment d'exploitation.
 Actuellement classé en X, souhaite un classement A.
 en location AD 8.
 Actuellement en X, souhaite un classement A.

(Suite). Comm. de Sillé-le-
 Guillaume

A 69
 A 78
 A 83
 A 82
 A 84
 A 85
 A 86

Fertilité en humide.
 Ces sont des cultures drainées dans
 les années 1980.

C629 et C630 Couvrir les Spectacles ceptés
 les une pour humide.

C 8 les 2 haies latérales à droite et à gauche
 coupé sur prescription de maître de Sillé pour
 passage de fibre optique.

A 126 et A 82/A 84 Plus de haies arborées
 parallèles depuis
 plus de 20 ans.



Concernant le classement en A :

La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement :

- Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Lorsque des parcelles agricoles enregistrées à la PAC comme prairies permanentes depuis plus de 5 ans présentaient des caractéristiques écologiques et environnementales fortes, elles ont fait l'objet d'un zonage spécifique. C'est la zone Ap. Elle représente une partie minime de la zone agricole.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone Ap page 83 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Les autres parcelles, ne constituant ni des espaces urbains ni des espaces à urbaniser ont été classés en zone Naturelle.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone N page 97 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Les autres parcelles, ne constituant ni des espaces urbains, ni des espaces à urbaniser ont été classés en zone Naturelle. C'est le cas des parcelles A641, A639, A637, et A635 qui ne sont pas déclarées à la PAC.

Ainsi, les parcelles AD0001 et AD005, ont été classées en zone naturelle, en l'absence d'usage agricole, à l'instar des habitations environnantes. Dès lors, ce classement offre la possibilité de réhabiliter l'habitation présente sur son terrain et de construire une extension et des annexes à cette habitation, dans la limite de ce que prévoit le règlement. Il n'est toutefois pas possible de prévoir un classement en zone agricole de ses terrains qui n'ont de fait pas de vocation agricole et qui sont situés au cœur d'un hameau.



La parcelle AD0008 est effectivement enregistrée à la PAC. Le zonage de celle-ci sera corrigé. Néanmoins, l'entièreté de la parcelle ne sera pas classée en zone agricole (A). Elle comprend une habitation qui doit être classée de la même manière que les autres habitations environnantes, c'est-à-dire en zone naturelle (N) (comme sur le plan ci-joint).



Concernant les zones humides :

Depuis 2007, la DREAL Pays de la Loire a réalisé une étude de pré-localisation des marais et zones humides.

Cette pré-localisation a été réalisée à l'aide d'une méthode qui repose sur la photo-interprétation de la BD Ortho, associée à une analyse du relief à l'aide d'un modèle numérique de terrain, du réseau hydrographique et des cartes géologiques. Les données recueillies ont été retranscrites à l'aide d'un logiciel cartographique.

Le travail réalisé en trois phases (calage de l'interprétation, saisie sur l'ensemble du territoire, synthèse des résultats), a permis une couverture homogène de l'ensemble du territoire. Les phases de terrains ont été très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques.

Cette méthodologie permet une pré-localisation des zones humides probables. La pré-localisation par photo-interprétation doit donc rester un pré-repérage et n'est pas assimilée à un inventaire 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) ».

Il aurait été très pertinent de réaliser une étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Toutefois, la 4CPS s'est heurtée à des difficultés substantielles dans le cadre de la réalisation de son étude bocagère. Elle n'a pas été autorisée à entrer sur les terrains agricoles.

Cela a grandement limité les possibilités de réalisation d'inventaires de terrain, et elle n'a pas pu lancer d'étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire à la suite de l'étude bocagère.

Toutefois, elle a réalisé une étude zones humides sur les secteurs destinés à être urbanisés. Ainsi, l'objectif était de réaliser les investigations de terrains sur les zones directement concernées par des projets d'urbanisation afin de garantir la conformité réglementaire tout en respectant les ressources disponibles.

L'ensemble des parcelles à analyser dans le cadre de l'étude zones humides a été inventorié et transmis au bureau d'études. Tous les secteurs en « *ouverture à l'urbanisation* » ont été inclus dans l'étude (sauf certaines exceptions). Les élus ont contacté les propriétaires concernés afin de s'assurer de leur accord pour pouvoir procéder aux relevés de terrains et au bon déroulement de l'étude.

À la suite des investigations du bureau d'étude missionné, 5 zones humides ont été identifiées et figurent au règlement graphique. Elles sont représentées par un remplissage bleu et sont légendées « Zones humides (article L. 151-23 du CU) ».



Ainsi, les éléments relevés 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.

La 4CPS ne peut pas modifier la couche de prélocalisation des zones humides établie par la DREAL sur simple demande. Un travail de terrain doit être engagé pour permettre l'inventaire des zones humides. Ce travail devra être fait dans les règles de l'art et les conditions posées par l'Etat qui sont aujourd'hui très strictes : **vérifications avec étude floristique et étude pédologique (carottage des sols et observation des types pédologiques).**

Extrait de l'étude « zones humides » réalisée sur les secteurs de projet (pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 302 et suivantes du pdf, p. 26 du document de l'étude) :

Selon la définition de l'Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 Juin 2008.

« Un espace peut être considéré comme zone humide au sens de l'article L.211 - 1 du Code de l'Environnement, pour application du L. 214 – 7 - 1 du même Code, dès qu'il présente l'un des caractères suivants :

19. Ses sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 ;

20. Sa végétation, si elle existe est caractérisée :

- Soit par des espèces indicatrices de zones humides, identifiées selon la même méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 complétée, si nécessaire, par une liste additive d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant adapté par le territoire biogéographique ;*
- Soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2. »*

*La méthodologie est plus détaillée dans les pages 30 et suivantes du dossier.
(Pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 331 et suivantes).*

Il en résulte que la présomption de l'existence d'une zone humide ne peut pas être écartée sur simple demande d'un particulier.

Un travail global sur le sujet des zones humides pourrait être engagé dans un second temps, dans le cadre d'une évolution ultérieure du document (diagnostic avec la participation de l'ensemble des acteurs concernés, recensement, cartographie SIG, perspectives).

Concernant les haies :

Après vérification de chacune des parcelles identifiées par Monsieur LAUNAY, les haies identifiées ont en effet été supprimées. Il n'est donc pas pertinent d'identifier l'ancien linéaire au sein du PLUi au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Il est pertinent d'amender le PLUi en ce sens.



M. [REDACTED] Armel à Curas - dépôt d'un courrier
amixé au juge

Pour rappel, 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 fin 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. 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).

**C'est dans ce cadre que la haie (entre la parcelle B1264 et B1268) nous a été remontée.
S'il s'agit d'une erreur, elle sera retirée conformément au souhait du propriétaire.**



⑥ Mr [REDACTED] Fabien - Agriculteur exploitant

Je retire ma première disposition n°(3) ci dessus (erreur codage couleur)
Vous trouverez ci-joint un courrier listant toutes les anomalies que j'ai pu observer sur le registre graphique du PLUi concernant mon exploitation agricole. Merci de les rectifier.

Concernant les zones humides :

Depuis 2007, la DREAL Pays de la Loire a réalisé une étude de pré-localisation des marais et zones humides.

Cette pré-localisation a été réalisée à l'aide d'une méthode qui repose sur la photo-interprétation de la BD Ortho, associée à une analyse du relief à l'aide d'un modèle numérique de terrain, du réseau hydrographique et des cartes géologiques. Les données recueillies ont été retranscrites à l'aide d'un logiciel cartographique.

Le travail réalisé en trois phases (calage de l'interprétation, saisie sur l'ensemble du territoire, synthèse des résultats), a permis une couverture homogène de l'ensemble du territoire. Les phases de terrains ont été très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques.

Cette méthodologie permet une pré-localisation des zones humides probables. La pré-localisation par photo-interprétation doit donc rester un pré-repérage et n'est pas assimilé à un inventaire 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) ».

Il aurait été très pertinent de réaliser une étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Toutefois, la 4CPS s'est heurtée à des difficultés substantielles dans le cadre de la réalisation de son étude bocagère. Elle n'a pas été autorisée à entrer sur les terrains agricoles.

Cela a grandement limité les possibilités de réalisation d'inventaires de terrain, et elle n'a pas pu lancer d'étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire à la suite de l'étude bocagère.

Toutefois, elle a réalisé une étude zones humides sur les secteurs destinés à être urbanisés. Ainsi, l'objectif était de réaliser les investigations de terrains sur les zones directement concernées par des projets d'urbanisation afin de garantir la conformité réglementaire tout en respectant les ressources disponibles.



L'ensemble des parcelles à analyser dans le cadre de l'étude zones humides a été inventorié et transmis au bureau d'études. Tous les secteurs en « *ouverture à l'urbanisation* » ont été inclus dans l'étude (sauf certaines exceptions). Les élus ont contacté les propriétaires concernés afin de s'assurer de leur accord pour pouvoir procéder aux relevés de terrains et au bon déroulement de l'étude.

À la suite des investigations du bureau d'étude missionné, 5 zones humides ont été identifiées et figurent au règlement graphique. Elles sont représentées par un remplissage bleu et sont légendées « Zones humides (article L. 151-23 du CU) ».



Ainsi, les éléments relevés 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.

La 4CPS ne peut pas modifier la couche de prélocalisation des zones humides établie par la DREAL sur simple demande. Un travail de terrain doit être engagé pour permettre l'inventaire des zones humides. Ce travail devra être fait dans les règles de l'art et les conditions posées par l'Etat qui sont aujourd'hui très strictes : **vérifications avec étude floristique et étude pédologique (carottage des sols et observation des types pédologiques).**

Extrait de l'étude « zones humides » réalisée sur les secteurs de projet (pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 302 et suivantes du pdf, p. 26 du document de l'étude) :

Selon la définition de l'Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 Juin 2008.

« Un espace peut être considéré comme zone humide au sens de l'article L.211 - 1 du Code de l'Environnement, pour application du L. 214 – 7 - 1 du même Code, dès qu'il présente l'un des caractères suivants :

21. Ses sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 ;

22. Sa végétation, si elle existe est caractérisée :

- Soit par des espèces indicatrices de zones humides, identifiées selon la même méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 complétée, si nécessaire, par une liste additive d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant adapté par le territoire biogéographique ;*

- Soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2. »*

*La méthodologie est plus détaillée dans les pages 30 et suivantes du dossier.
(Pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 331 et suivantes).*

Il en résulte que la présomption de l'existence d'une zone humide ne peut pas être écartée sur simple demande d'un particulier.

Un travail global sur le sujet des zones humides pourrait être engagé dans un second temps, dans le cadre d'une évolution ultérieure du document (diagnostic avec la participation de l'ensemble des acteurs concernés, recensement, cartographie SIG, perspectives).



Concernant le classement des terres A-N :

La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement :

- Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Lorsque des parcelles agricoles enregistrées à la PAC comme prairies permanentes depuis plus de 5 ans présentaient des caractéristiques écologiques et environnementales fortes, elles ont fait l'objet d'un zonage spécifique. C'est la zone Ap. Elle représente une partie minime de la zone agricole.

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone Ap page 83 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Les autres parcelles, ne constituant ni des espaces urbains ni des espaces à urbaniser ont été classés en zone naturelle (N).

(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone N page 97 « 1_2_1_Rapport de justification »)

Les parcelles indiquées par Fabien s'apparentent en effet à des parcelles agricoles cultivés ou occupées par un bâtiment d'exploitation. De plus, elles ne présentent pas d'enjeux naturels spécifiques. Nous sommes favorables à réintégrer les parcelles en zone agricole.

Concernant les haies :

Après vérification de chacune des parcelles identifiées par Monsieur LEMERCIER, les haies identifiées ont en effet été supprimées. Il n'est donc pas pertinent d'identifier l'ancien linéaire au sein du PLUi au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Nous sommes favorables à corriger le PLUi en ce sens.

Concernant les tronçons hydrographiques :

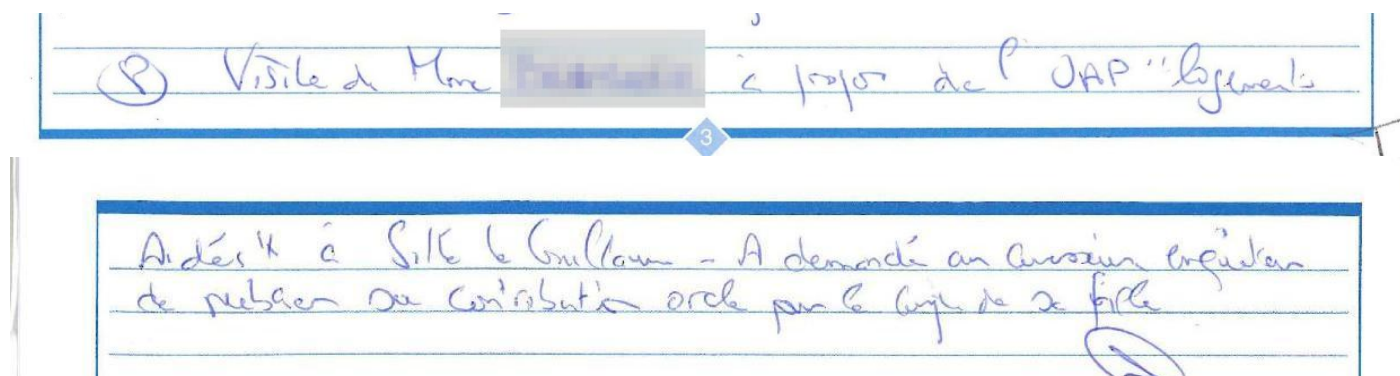
Les tronçons hydrographiques sont des données issues de la BDTOPO. Les données proviennent de produits existants (BD Carto, BD Alti, RGE ALTI), de restitution photogrammétrique de la BD Ortho ou de produits externes à l'IGN (comme le cadastre par exemple). Il apparaît donc non pertinent au regard de la méthodologie utilisée, voire impossible, de retravailler ces couches, au même titre que les prélocalisations des zones humides par la DREAL.



⑦ RV Téléphonique avec Mme [REDACTED] (Agrial)
à propos de 3 observations sur le compte de
St. Conlie. Fera une contribution sur le
registre électronique

Avec la contribution @79





Plusieurs projets en cours de construction font l'objet d'OAP dans le PLUi. C'est notamment le cas des Rigaudières à Sillé-le-Guillaume. L'objectif est de sécuriser le projet : tant qu'il n'est pas achevé et que le permis d'aménager comme les permis de construire associés sont susceptibles d'être annulés (en cas de recours) ou modifiés, il est nécessaire de prévoir une OAP pour s'assurer de la réalisation des projets.

De plus, cette façon de procéder permet de comptabiliser plus facilement la consommation d'espace s'il y en a et le nombre de logements construits, sur la période 2021-2031.

Le PLUi doit tenir compte des projets déjà engagés et ne peut pas revenir dessus.
Il n'est pas possible de zoner en Ub en l'absence de constructions finalisées.

Les arguments du contributeur ne remettent pas en cause le projet de PLUi en lui-même mais l'exécution d'un permis d'aménager et d'un permis de construire. Il lui appartient d'engager des démarches contre ses autorisations si tel est son souhait.

