

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

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

réalisée du 19 décembre 2025 au 23 janvier 2026

- Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (4CPS)
- Plans de Délimitation des Abords (Bernay-Neuvy, Domfront-en-Champagne et Tennie)
- Abrogation des cartes communales de Neuville-en-Charnie, Pezé-le-Robert et Saint-Symphorien



2ème Partie - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS

Décision du Tribunal Administratif de NANTES n° E25000233/72 du 21/11/25
Arrêté CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé N°2025167ARRAG du 27/11/25

Destinataires :

- Mme la présidente de la CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé
- M. le Président du tribunal administratif de NANTES

Sommaire

A] CONCLUSIONS et AVIS sur le projet de PLUi de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé.....	4
1. Rappels sommaires.....	4
2. Appréciations sur le déroulement de la procédure.....	10
2.1. Appréciation de la qualité formelle du dossier.....	10
2.2. Les délibérations des communes concernées.....	11
2.3. L’avis de la MRAe.....	11
2.4. Les avis des personnes publiques associées (PPA).....	12
2.5. L’enquête publique.....	12
3. Appréciation du projet par l’examen des thématiques apparues lors de l’enquête... ..	16
3.1. Thématique « consommation d’espaces » - Mise en œuvre du ZAN.....	16
3.2. Environnement.....	28
3.3. Energie et changement climatique.....	37
3.4. Le patrimoine.....	39
4. Appréciation globale du projet.....	41
4.1. Les enseignements de l’enquête publique.....	41
4.2. Compatibilité avec les documents supérieurs.....	42
4.3. Points forts et points de vigilance.....	42
5. Synthèse des conclusions.....	44
AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION SUR LE PROJET DE PLUi.....	52
B] CONCLUSIONS et AVIS sur le projet d’abrogation des cartes communales de Neuville-en-Charnie, Pezé-le-Robert et de Saint-Symphorien.....	55
1. Rappels sommaires.....	55
1.1. Rappel du cadre juridique et réglementaire.....	55
1.2. Les principales caractéristiques du PLUi.....	56
2. Le déroulement de l’enquête.....	57
Le bilan de l’enquête.....	58
3. Conclusions motivées de la commission d’enquête.....	60
3.1. Sur le dossier d’enquête.....	60
3.2. Sur l’organisation et le déroulement de l’enquête.....	61
3.3. Sur le dépôt des observations, leur mise à disposition du public.....	62
3.4. Points forts et points perfectibles.....	63

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION SUR LE PROJET D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE SAINT-SYMPHORIEN, PEZE-LE ROBERT ET NEUVILLETTE-EN-CHARNIE	64
C] CONCLUSIONS et AVIS sur les projets de création de Périmètres Délimités des Abords pour l'église Saint-Laurent à Bernay-Neuvy en Champagne, pour l'église Saint-Front et le presbytère à Domfront-en-Champagne et pour l'église Saint-Corneille et Saint-Cyprien, la Motte et Basse-cour médiévales à Tennie	65
1. Rappels sommaires	65
1.1. Rappel du cadre juridique et réglementaire.....	65
1.2. Principales caractéristiques du projet de PLUi.....	66
1.3. Caractéristiques du PDA de Tennie	67
1.4. Caractéristiques du PDA de Domfront.....	68
1.5. Caractéristiques du PDA de Bernay-Neuvy	69
2. Le déroulement de l'enquête.....	70
Le bilan de l'enquête.....	71
3. Consultation des propriétaires	71
4. Conclusions motivées de la commission d'enquête	72
4.1. Sur le dossier d'enquête	72
4.2. Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête.....	72
4.3. Sur la mise à disposition du public et le dépôt des observations	73
4.4. Sur le projet de PDA de Tennie	74
4.5. Sur le projet de PDA de Domfront-en-Champagne	74
4.6. Sur le projet de PDA de Bernay-Neuvy	75
AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION SUR LE PROJET DE CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS A TENNIE.....	76
AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION SUR LE PROJET DE CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS A DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE.....	77
AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION SUR LE PROJET DE CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS A BERNAY-NEUVY EN CHAMPAGNE.....	78

Abréviations utilisées (voir la 1^{ère} partie « RAPPORT »)

A] CONCLUSIONS et AVIS sur le projet de PLUi de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

1. Rappels sommaires

Désignation et organisation de l'enquête

Par décision n° E25000233/72 du 21 novembre 2025, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné la commission composée de M. Gilles LEDOUX (président), M. Olivier RICHARD et M. Thierry LAMBERT pour mener une enquête publique unique portant sur :

- L'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (4CPS).
- L'abrogation de 3 cartes communales : celles de Saint-Symphorien, de Pezé-le-Robert et de Neuville-en-Charnie.
- La création de 3 Périmètres Délimités des Abords (PDA) : pour l'église Saint-Laurent de Bernay-Neuvy, l'église Saint-Front et son presbytère de Domfront-en-Champagne, ainsi que l'église Saint-Corneille et Saint-Cyprien et la motte médiévale de Tennie.

L'arrêté n° 2025167ARRAG en date du 27 novembre 2025 signé par la Présidente de la 4CPS a prescrit l'ouverture de l'enquête et fixé son organisation. La période effective d'enquête a été fixée du 19 décembre 2025 (9h00) au 23 janvier 2026 (17h00) soit une durée de 35 jours.

Bien qu'arrêté en mai 2025, le SCoT-AEC du Pays du Mans n'était pas encore approuvé au moment de l'élaboration du PLUi, d'où la nécessité d'une dérogation préfectorale pour ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. La demande de dérogation à l'urbanisation limitée a été déposée le 1er septembre 2025. Par arrêté du 18 décembre 2025, le Préfet a accordé la dérogation pour 70 secteurs, mais a imposé des ajustements pour 3 secteurs (Abbaye de Champagne à Rouez, Champ du Chêne à Saint-Rémy-de-Sillé, et hébergements atypiques à Domfront).

Pour l'abrogation des cartes communales, la collectivité s'est appuyée sur une pratique visant à intégrer cette abrogation directement dans la délibération finale d'approbation du PLUi, suite à une enquête publique unique.

Les présentes conclusions ne portent que sur le projet de PLUi. L'abrogation des cartes communales et les Périmètres Délimités des Abords et font l'objet de conclusions séparées dans les paragraphes B] et C] plus bas.

Le territoire

Le PLUi porte sur le territoire de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (4CPS). Ce territoire regroupe 24 communes situées dans le département de la Sarthe, en région Pays de la Loire :

Commune	Habitants	Commune	Habitants
Bernay-Neuvy-en-Champagne	862	Neuvillalais	590
Conlie	1899	Neuvillette-en-Charnie	293
Crissé	587	Parennes	508
Cures	485	Pezé-le-Robert	370
Degré	784	Rouessé-Vassé	813
Domfront en Champagne	1034	Rouez	771
La Chapelle-Saint-Fray	441	Ruillé-en-Champagne	322
La Quinte	777	Sainte-Sabine-sur-Longève	763
Lavardin	735	Saint-Rémy-de-Sillé	831
Le Grez	397	Saint-Symphorien	562
Mézières-sous-Lavardin	695	Sillé-le-Guillaume	2305
Mont-Saint-Jean	640	Tennie	1057

Caractéristiques clés du territoire :

Superficie : 431 km².

Population : 17 966 habitants (au 1er janvier 2021).

Localisation : À la frontière entre un espace rural et l'aire d'attraction de la métropole du Mans, avec des dynamiques contrastées entre l'Est (périurbain, proche du Mans) et l'Ouest (plus rural et en déclin démographique).

Communes principales : Sillé-le-Guillaume et Conlie, qui jouent un rôle de pôles économiques et de services pour les communes environnantes.

Historique et concertation préalable

Le processus de création du PLUi a connu plusieurs étapes clés sur une décennie complète. La Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise a prescrit initialement l'élaboration du PLUi le 16 novembre 2015. Suite à la fusion avec la Communauté de Communes du Pays de Sillé, le périmètre d'élaboration a été élargi à l'ensemble des 24 communes de la 4CPS le 2 mai 2017. Le 28 février 2022 : Le conseil communautaire a relancé officiellement la procédure avec des objectifs actualisés, notamment pour intégrer la loi du 22 août 2021 (loi Climat et Résilience) et les enjeux de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Le 8 septembre 2025, le projet de PLUi a été arrêté une première fois par le conseil communautaire. Le 24 novembre 2025, le projet a été réarrêté à l'identique afin de poursuivre la procédure vers une approbation finale souhaitée avant les élections municipales de mars 2026.

La concertation a couvert une période continue de 2022 à 2025, avec une intensification des échanges en 2024–2025 pour finaliser le projet avant l'enquête publique. Un site internet

dédié (<https://plui.4cps.fr/>) et une page Facebook/LinkedIn ont été ouverts à l'attention du public. Deux réunions publiques ont été organisées à chaque étape majeure de l'élaboration du PLUi.

Des articles ont été publiés dans la presse locale, les bulletins communautaires et des magazines distribués dans les boîtes aux lettres. Un registre papier a été mis à disposition du public au siège à Conlie, complété par un formulaire en ligne et une adresse mail dédiée.

Les réunions publiques ont attiré entre 40 et 70 participants par session. Environ 100 observations ont été recueillies au total principalement sur les thématiques suivantes :

- objectifs de réduction de la consommation d'espace et les attentes des habitants (volonté de tranquillité, espaces de jardin).
- limitation des zones constructibles (perçue comme une atteinte au droit de propriété),
- la préservation des terres agricoles,
- la gestion forestière
- l'implantation d'éoliennes.

Une trentaine d'observations concernaient spécifiquement l'opposition au projet de contournement de Sillé-le-Guillaume.

Conclusions de la commission sur l'historique du projet et la concertation préalable

La commission relève la période de 10 ans pour mener à bien le projet, interrompu par la fusion avec la Communauté de Communes voisine et son intégration dans le Pays du Mans. Cette interruption n'a pas été bénéfique pour la mobilisation des acteurs et en même temps, cette accélération en vue d'une approbation rapide en vue d'échéances électorales proches a pu provoquer quelques réactions de forte opposition, dans la classe politique comme dans la population et le monde agricole en particulier. Néanmoins, le dispositif et les moyens alloués à la concertation tout au long du projet depuis 2022 nous paraissent très satisfaisants.

Le projet de PLUi arrêté

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (4CPS) vise à organiser le développement du territoire de manière équilibrée et durable. Il s'inscrit dans une logique de préservation des ressources naturelles, de développement économique et de qualité de vie pour les habitants. Les éléments clés du projet de PLUi sont synthétisés dans le tableau ci-après :

Thématique	Contexte	Objectifs/Stratégie
Démographie et Habitat	Augmentation démographique : hausse modérée de 0,9 % de sa population d'ici 2040. Besoin en logements d'environ 730 pour répondre à cette croissance et au desserrement des ménages.	150 logements vacants remobilisés. 580 logements neufs à construire : Densification : 255 logements Changement de destination : 5 logements Extension urbaine : 164 logements ➔ Consommation foncière de 15,56 ha Fixation d'une densité minimale pour les nouvelles opérations : . Communes pôles (Conlie, Sillé-le-Guillaume) : 20 logements/ha . Bourgs d'appui et communes péri-urbaines : 17 logements/ha . Communes rurales : 15 logements/ha.
Consommation d'espace	Zéro Artificialisation Nette (ZAN) Réduction de 56 % de la consommation d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) d'ici 2031 par rapport à la décennie précédente (2011-2021). Consommation déjà effective (2021-2025) : 7,6 ha. Le territoire se caractérise par une vocation agricole marquée, avec une Surface Agricole Utile (SAU) couvrant 70,3 % de sa superficie totale, soit 30 195 hectares. La SAU est en déclin constant, avec une perte de 11,6 % depuis 1988, une tendance qui s'accélère.	Réduction de 56 % de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) d'ici 2031 par rapport à la décennie précédente (2011-2021) ➔ Objectif : Limiter la consommation à 68,9 ha pour 2021-2031 (contre 156,7 ha entre 2011 et 2021). Potentiel restant : 61,3 ha jusqu'en 2031. Seuils de logements économes en espace (parcelles ≤ 400 m², logements collectifs ou seniors) : . Conlie : 40 à 50 %. . Sillé-le-Guillaume : 30 à 40 %. . Bourgs d'appui : 20 à 30 %. Projets d'équipement ciblés sur des besoins publics précis : ➔ centre de secours (SDIS) à Rouez (0,95 ha) ➔ le pôle sportif à Domfront (0,9 ha) ➔ Maison d'Assistants Maternelles (MAM) à Bernay-Neuvy. La superficie ouverte à l'urbanisation passe de 204,7 hectares à 43,48 hectares.

Économie et emploi	Déséquilibre emploi/actifs Environ 4 200 emplois pour 8 500 actifs résidents (objectif : réduire cette dépendance extérieure).	Développement des zones d'activités : ➔ Extension de la zone d'activité de Sillé-le-Guillaume : 13,41 ha (en 3 tranches) ➔ Extension de la zone d'activité de Conlie : 3,8 ha ➔ 16 STECAL visant à accompagner le développement économique, touristique ou public tout en limitant le mitage du territoire.
Énergie et transition écologique	Consommation énergétique (2022) : 350 GWh, avec une répartition sectorielle : . Transport routier : 37 %. . Résidentiel : 33 %. . Agricole : 13 %. . Tertiaire : 9 %. Production d'EnR 2022 : 119 GWh (soit 33 % de la consommation totale, bien supérieur à la moyenne départementale de 12%). Mix EnR : - Éolien terrestre : 47,8 %. - Méthanisation : 17,3 %. - Bois-énergie : 15,9 %.	Objectifs énergétiques : ➔ Réduction de la consommation d'énergie : -30 % d'ici 2030 et -50 % d'ici 2050. ➔ Réduction des émissions de GES : -40 % d'ici 2030 et -80 % d'ici 2050. ➔ Part des EnR dans la consommation : 37 % en 2030, 100 % en 2050. Développement des ENR : éolien, méthanisation, bois-énergie
Mobilité et déplacements	Autosolisme : 37 % de la consommation d'énergie du territoire.	Voies vertes et chemins de randonnée ➔ 3,8 ha réservés aux voiries ➔ 5,9 ha aux liaisons douces Objectif : réduire la dépendance à la voiture en favorisant les transports collectifs et les modes doux.

Patrimoine et environnement	Zones naturelles protégées : . PNR Normandie-Maine : 7 communes intégrées . Natura 2000 : 3 sites désignés (dont le Bocage à Osmoderma eremita). . ZNIEFF : 26 zones de type I et 5 de type II. Le territoire subit une érosion de son bocage (73 km arasés entre 2005 et 2019). Une démarche participative en collaboration avec la Chambre d'Agriculture a permis de recenser et qualifier 285,5 km de haies, <u>soit 11,44 % du linéaire total du territoire</u>, ainsi que 161 arbres isolés.	Biodiversité : ➔ Préservation des haies bocagères (58 m/ha en moyenne), zones humides, et massifs forestiers. ➔ Charte bocagère : Engagement pour la plantation et l'entretien des haies. ➔ OAP « continuités écologiques » Patrimoine : ➔ Périmètres Délimités des Abords (PDA) : 3 PDA pour protéger le patrimoine (Bernay-Neuvy-en-Champagne, Domfront-en-Champagne, Tennie). ➔ OAP « Patrimoine »
Armature urbaine et organisation territoriale	Une armature territoriale a été définie dans le SCoT-AEC du Pays du Mans. Le PLUi de la 4CPS prend en compte cette armature qui est un outil stratégique et opérationnel qui permet à la 4CPS de concilier développement économique, qualité de vie, et préservation de l'environnement. Elle est essentielle pour atteindre les objectifs du PLUi, notamment en matière de sobriété foncière, de réduction de l'étalement urbain, et de transition écologique.	Communes pôles : Conlie et Sillé-le-Guillaume (concentration des habitants, commerces, équipements et services). Bourgs d'appui : Rouez, Domfront-en-Champagne, Rouessé-Vassé, Tennie, Bernay-Neuvy-en-Champagne. Communes péri-urbaines : Sainte-Sabine-sur-Longève, La Chapelle-Saint-Fray, Lavardin, Degré, La Quinte. Communes rurales : 14 communes (ex. : Ruillé-en-Champagne, Saint-Symphorien).

Projets structurants		Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) : Sillé-le-Guillaume (redynamisation du centre-bourg). Contournement de Sillé-le-Guillaume (10 ha) Projet de reconstruction de l'EHPAD de Tennie avec une augmentation du nombre de places (<u>localisation indécise à ce stade du projet</u>) et de développement des résidences dédiées aux seniors (à Rouez notamment). Abrogation des cartes communales : Neuville-en-Charnie, Pezé-le-Robert, Saint-Symphorien
----------------------	--	---

2. Appréciations sur le déroulement de la procédure

2.1. Appréciation de la qualité formelle du dossier

Le dossier a été réalisé conformément à l'article R.153-8 du Code de l'urbanisme qui lui-même renvoie à l'article R.123-8 du Code de l'environnement. Il comporte bien les avis recueillis dans le cadre de la procédure. Ce dossier, très volumineux (plus de 3000 pages), mais bien structuré et complet n'a clairement pas été examiné dans sa version papier en mairie ou lors des permanences. La version numérique, très aisément accessible à partir du registre numérique mis à disposition par la 4CPS, a vraisemblablement été plus étudiée au vu des contributions reçues.

Néanmoins, le public a pu avoir des difficultés à trouver certaines informations entre l'évaluation environnementale, le document de justification et d'autres documents plus spécifiques et donc plus faciles à identifier. Certains oublis ou certaines erreurs ont pu être relevés sur des points bien spécifiques par le public mais au moins ces points étaient traités en détail.

Beaucoup de remarques ont été faites oralement sur la difficulté à lire les cartes du règlement graphique (ou par écrit, Chambre d'Agriculture notamment), même avec l'aide des cartes au format A0 fournies par la 4CPS. La superposition de couches altérait parfois la couleur du zonage. L'absence de parcellaire ne permettait pas de situer précisément les propriétés de contributeurs. Heureusement, la 4CPS a mis à disposition de la commission un outil numérique permettant des recoupements bien précieux. Le personnel des mairies avait été sollicité pour permettre de répondre au public sur ces aspects graphiques.

La commission partage néanmoins l'avis de la DDT sur le peu de lisibilité de mettre les indicateurs de suivi du PLUi dans l'évaluation environnementale.

Conclusions de la commission sur la qualité du dossier d'enquête

La commission salue la complétude et la qualité du dossier et les efforts fournis par la 4CPS pour permettre une bonne information du public malgré des documents graphiques peu lisibles. Sur la composition du dossier lui-même, pour plus de visibilité, elle recommande de créer un document spécifique, hors de l'évaluation environnementale regroupant les indicateurs de suivi du PLUi, à l'instar de ce qu'a produit le Pays du Mans pour le SCoT-AEC par exemple (RECOMMANDATION N°1)

2.2. Les délibérations des communes concernées

Les 24 communes de la 4CPS ont répondu à la consultation de la Communauté de Communes. Tennie et Conlie ont rendu un avis défavorable. La Chapelle-Saint-Fray et La Quinte ont émis un avis favorable avec réserves. 9 communes ont rendu un avis favorable avec un certain nombre d'observations. Beaucoup de ces observations, des réserves et des oppositions sont remontées aussi lors de l'enquête publique. La 4CPS, dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de la commission, a rendu des analyses exhaustives permettant de resituer chaque contribution et d'y apporter une réponse circonstanciée.

Conclusions de la commission sur la qualité du dossier d'enquête

La commission considère qu'au-delà de toute la phase de concertation, les communes ont pu s'exprimer, tant au travers de leurs délibérations, qu'au travers de l'enquête publique et surtout qu'une réponse motivée techniquement et réglementairement a été donnée, souvent favorable d'ailleurs. Il n'en reste pas moins que la diminution parfois drastique des zones constructives par rapport aux PLU en cours crée des tensions difficilement réductibles par une simple clarification des enjeux.

2.3. L'avis de la MRAe

La MRAe qui ne fait pas partie des PPA, rappelons-le, a rendu un avis circonstancié. La commission relève un avis extrêmement critique du projet de PLUi par le fait que le territoire de la 4CPS présente des enjeux environnementaux très sensibles. Il en résulte des demandes de compléments importants : études environnementales, voire incidence Natura 2000 sur chaque secteur de chaque projet, adaptation aux enjeux, remise en cause du calcul des consommations d'ENAF, des besoins en logement, l'identification des haies bocagères, des zones humides, des cours d'eau... Du point de vue de la commission d'enquête publique, cet avis (pour le moins partagé) est de nature à remettre en cause tout le projet. De manière transparente et responsable, la 4CPS a produit un mémoire en réponse très précis tant sur le

contexte de l'élaboration du PLUi, que sur les mesures prises, et que sur les compléments à fournir après l'approbation du PLUi.

Conclusions de la commission sur la réponse apportée à l'avis de l'autorité environnementale.

La commission considère que bien qu'étant loin d'être satisfaisante, la réponse apportée par la 4CPS démontre son engagement ferme sur les enjeux environnementaux depuis le début de l'élaboration du PLUi. La 4CPS a apporté une réponse transparente et responsable montrant sa conscience des manquements mais aussi sa volonté de progresser, notamment dans un climat apaisé avec la profession agricole et les élus.

2.4. Les avis des personnes publiques associées (PPA)

Sur les 35 PPA consultés, 9 ont répondu (Etat, CDPENAF, DDT, Conseil Départemental, PNR Normandie Maine, Chambre d'Agriculture, Pays du Mans (porteur du SCoT-AEC nouvellement approuvé), CLE Sarthe Amont et Syndicat Mixte Vègre, Deux Fonts, Gée, L'avis de l'Etat portait l'avis de la DDT, de l'UDAP (architecture et patrimoine), de Natran (transport de gaz), de SNIA (aviation civile), et de RTE (transport d'électricité).

La 4CPS a pris en compte ou au moins répondu à l'ensemble des améliorations demandées par les PPA.

Concernant l'avis pour le moins réservé de la Chambre d'Agriculture, la 4CPS a produit un mémoire en réponse spécifique porté au dossier d'enquête, ce qui, une fois de plus, a été dans le sens de la transparence et de la responsabilité. Ce mémoire a par ailleurs été utile pour répondre au public, agriculteurs, dont quelques-uns revendicatifs par moment. Les thématiques abordées par la Chambre d'Agriculture ont tous été abordés pendant l'enquête publique et ont fait l'objet d'une analyse par la commission d'enquête soit dans le cadre des réponses individuelles, soit dans le traitement des thématiques principales apparues.

Conclusions de la commission sur la réponse apportée à l'avis des PPA.

La commission considère que la 4CPS a procédé aux consultations réglementaires et a été particulièrement attentive à l'avis des PPA. Elle a fait preuve de transparence et de responsabilité en produisant dans le dossier, de manière volontaire, un mémoire en réponse à l'avis réservé de la Chambre d'Agriculture, dont les thèmes ont été récurrents tout au long de ces 35 jours d'enquête.

2.5. L'enquête publique

L'enquête publique a été menée conformément à l'article 1 de l'arrêté 2025167ARRAG de la 4CPS en date du 27 novembre 2025, portant ouverture et organisation de l'enquête

publique unique. Elle s'est déroulée du vendredi 19 Décembre 2025 à 9h00 au vendredi 23 janvier 2026 à 17 h00, soit durant une période de 35 jours au total.

Le siège de l'enquête a été établi au siège de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (4CPS), à Conlie, 2 Rue de Gaucher (72240).

La commission d'enquête a tenu 28 permanences dont 3 au siège de la 4CPS à Conlie, 2 à la mairie de Sillé-le-Guillaume (lieu de permanence secondaire), et 23 en complément dans les communes.

Un ou plusieurs membres de la commission d'enquête se sont tenus à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales, sur les lieux d'enquête et aux jours suivants :

LIEU		Date	CE
Siège de l'enquête	Pôle intercommunal	Vendredi 19 Décembre 9H-12H	TL
Lieu de permanence secondaire	Mairie de Sillé-le-Guillaume	Lundi 22 décembre 14H-17H	OR
Permanence unique	Mairie de Tennie	Mardi 6 janvier 10H30-12H00	TL
Permanence unique	Mairie de Rouez	Mardi 6 janvier 14H-15H30	TL
Permanence unique	Mairie de Bernay-Neuvy	Mardi 6 janvier 16H-17H30	TL
Permanence unique	Mairie de la Quinte	Vendredi 9 janvier 9H-10H30	OR
Permanence unique	Mairie de la Chapelle-Saint-Fray	Vendredi 9 janvier 11h-12h30	OR
Permanence unique	Mairie de Lavardin	Vendredi 9 janvier 14h00 -15h30	OR
Permanence unique	Mairie de Domfront-en-Champagne	Vendredi 9 janvier 14h-15h30	TL
Permanence unique	Mairie de Mont-Saint-Jean	Lundi 12 janvier 9H-10H15	GL
Permanence unique	Mairie de Crissé	Lundi 12 janvier 11H-12H	GL
Permanence unique	Mairie de Saint-Remy-de-Sillé	Lundi 12 janvier 14H-15H30	GL
Permanence unique	Mairie de Pezé-le-Robert	Lundi 12 janvier 16H-17H	GL
Permanence unique	Mairie de Sainte-Sabine	Lundi 12 janvier 16H30-17H30	OR
Permanence unique	Mairie de Degré	Lundi 12 janvier 18H00-19H00	OR
Permanence unique	Mairie de Le Grez	Mardi 13 janvier 9H-10H	GL
Permanence unique	Mairie de Parennes	Mardi 13 janvier 10H30-12H	GL
Permanence unique	Mairie de Rouessé-Vassé	Mardi 13 janvier 15H30-17H	GL
Siège de l'enquête	Pôle intercommunal	Mercredi 14 janvier 14H-17H	GL
Permanence unique	Mairie de Cures	Samedi 17 janvier 10H30-12h00	OR
Permanence unique	Mairie de Saint-Symphorien	Mardi 20 janvier 9H-10H30	TL
Permanence unique	Mairie de Neuville-en-Charnie	Mardi 20 janvier 11H-12H	TL
Permanence unique	Mairie de Ruillé-en-Champagne	Mardi 20 janvier 14H-15H30	TL
Permanence unique	Mairie de Conlie	Jeudi 22 janvier 9h00-12h00	TL/OR
Lieu de permanence secondaire	Mairie de Sillé-le-Guillaume	Vendredi 23 janvier 9H-12H	GL
Siège de l'enquête	Pôle intercommunal	Vendredi 23 janvier 14H-17H	GL/TL
Permanence unique	Mairie de Neuvillalais	Vendredi 23 janvier 13H30 -15H00	OR
Permanence unique	Mairie de Mezières-sous-Lavardin	Vendredi 23 janvier 15H30 -17H00	OR

(CE = commissaires enquêteur, TL = Thierry Lambert, OR = Olivier Richard, GL = Gilles LEDOUX (président))

Un avis au public a été publié **15** jours avant le début de celle-ci, dans les journaux « Maine Libre » et « Ouest France », et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les

mêmes journaux. Les dates de parution sont le 5 décembre et le 26 décembre 2025 dans les 2 journaux.

En outre, à quinze jours avant le début de l'enquête (soit à partir du vendredi 5 décembre 2025) et pendant toute la durée de celle-ci, un avis d'enquête publique été affiché au format A2 sur fond jaune, conformément aux prescriptions de l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021, dans chaque mairie du territoire ainsi qu'au pôle intercommunal. Des avis ont également été affichés dans des lieux stratégiques définis en concertation avec les élus. Au total, 50 affiches sur fond jaune ont été posées. L'avis a également été publié sur le site internet de la 4CPS et par voie de plusieurs autres supports. Des articles de presse ont été consacrés à l'enquête : Ouest-France et le Maine Libre le 16 décembre 2025, Actu.fr le 17 décembre 2025 et Les Alpes Libérées le 19 décembre 2025.

Le dossier complet papier était consultable pendant toute la durée de l'enquête aux jours et horaires d'ouverture des bureaux :

- au pôle intercommunal à Conlie, siège de l'enquête,
- à la Mairie de Sillé-le-Guillaume, lieu secondaire.

Dans chaque commune de la 4CPS, en Mairie, étaient consultables :

- des cartes A0 du règlement graphique
- et le dossier sur papier uniquement lors des passages des commissaires enquêteurs.

Le dossier complet était disponible au format numérique sur la plate-forme www.registre-numerique.fr/plui-4cps.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses contributions :

- Soit sur le registre ouvert au pôle intercommunal à Conlie et à la Mairie de Sillé-le-Guillaume ;
- Soit en les consignant sur le registre dématérialisé à l'adresse www.registre-numerique.fr/plui-4cps ;
- Soit lors des permanences des commissaires enquêteurs en les présentant oralement ;
- Soit par courrier (remis en main propre ou par voie postale) à l'attention du président de la commission d'enquête publique Communauté de Commune 4 CPS à Conlie, 2 Rue de Gaucher (72240) ou par mail à l'adresse suivante : plui-4CPS@mail.registre-numerique.fr.

Par ailleurs, au moins un poste ou une borne informatique ont été mis à la disposition du public dans chacun des lieux de consultation du dossier et de réception du public.

L'enquête a été close le vendredi 23 janvier 2026 à 17h00. Néanmoins, des difficultés ayant été signalées sur le registre numérique dans l'après-midi, le président de la commission a accepté de saisir, après 17h00 des contributions orales recueillies dans l'après-midi et même lors d'autres permanences, sur la base de ses notes

Le président de la commission a récupéré les deux registres papiers des 2 sites de permanence et vérifié la parfaite adéquation entre les contributions reçues sur les registres papier, leurs éventuelles annexes et celles portées dans le registre numérique. Ils ont été immédiatement clos et signés. Quelques chiffres :

- ✓ **109 personnes** ont été reçues pendant les 28 permanences organisées dans toutes les communes de la 4CPS.
- ✓ **105 contributions** ont été publiées dont **4 répertoriées comme doublons**.
- ✓ La plate-forme du registre numérique a enregistré **442 visiteurs** (pour **910 visites**).
- ✓ **il y a eu 238 téléchargements et 607 visualisations de documents**.
- ✓ Un **procès-verbal de synthèse** de 49 pages a été remis le 30 janvier 2026.
- ✓ Un **mémoire en réponse** de 212 pages a été transmis par voie électronique à la commission le 11 février 2026.

Conclusions de la commission sur le déroulement de l'enquête

Sur l'information du public

Outre les étapes de la concertation préalable, traitée plus haut, qui a permis une large association du public à l'élaboration du document, le dossier ne fait pas état de toutes les étapes qui ont conduit, en parallèle, à l'adoption du SCoT-AEC du Pays du Mans le 27 janvier 2026 après une enquête publique qui s'est déroulée du 6 octobre au 8 novembre 2025, y compris sur le territoire de la 4CPS. Le public a donc aussi été informé récemment sur les grandes orientations qui ont forgé le PLUi.

La communication faite sur l'enquête publique en elle-même a été faite au-delà des seules obligations réglementaires. Il a été dit que la Chambre d'Agriculture avait elle-aussi relayé l'information ce qui a été une bonne chose et montré une certaine efficacité.

La commission considère donc que le public a reçu beaucoup d'informations.

Sur la participation du public

Le choix d'avoir permis d'avoir une présence des commissaires enquêteur au moins une fois dans chacune des 24 communes de la 4CPS semble avoir été bénéfique. Sans avoir une fréquentation des permanences excessive, ces permanences ont accueilli un public de proximité parfois peu enclin à contribuer par voie dématérialisée voir par écrit sur un registre. Ces permanences ont permis aussi d'avoir un contact avec de nombreux élus sans avoir à provoquer des rencontres formelles.

Avec 109 personnes reçues, plus de 100 contributions portées au registre dématérialisé, portant parfois sur un grand nombre de parcelles et plusieurs problématiques, 442 visiteurs et plus de 600 visualisations de documents, la commission est très satisfaite de la mobilisation autour de cette enquête.

Sur le climat de l'enquête publique

Bien que l'enquête ait porté sur des sujets critiques car touchant les biens des personnes ou leur environnement de travail, l'enquête a été menée dans un climat serein, le rôle du commissaire enquêteur ayant été bien compris. Seule la permanence à Crissé a été perturbée par deux visiteurs revendicatifs sans néanmoins compromettre l'utilité de celle-ci, le temps de présence du commissaire enquêteur ayant été prolongé en conséquence.

3. Appréciation du projet par l'examen des thématiques apparues lors de l'enquête

Une enquête publique sur un PLUi ne peut être évaluée sur un simple décompte d'avis favorables ou défavorables. L'immense majorité des observations portent sur le devenir de parcelles spécifiques parfois après le constat d'un changement de statut par rapport à l'ancien document d'urbanisme applicable quand il y en a un.

Néanmoins, les observations du public, celles des PPA, de l'Autorité environnementale et des communes découlent des orientations prises par le projet de PLUi, elles-mêmes en application du SCoT-AEC du Pays du Mans, approuvé le 27 janvier 2026. La commission s'accorde à constater que le projet de PLUi de la 4CPS a été établi en parfaite compatibilité avec ce document en termes de stratégie, d'orientations et d'objectifs.

Ainsi la commission a identifié 4 thématiques pouvant regrouper l'ensemble des contributions : la consommation d'espace (très majoritaire), l'environnement, l'énergie et le changement climatique et le patrimoine.

3.1. Thématique « consommation d'espaces »- Mise en œuvre du ZAN

Conformément aux objectifs du SCoT-AEC, la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé a adopté une politique stricte et ambitieuse en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), en réponse aux enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et aux objectifs fixés par la loi Climat et Résilience.

Pour arriver à l'objectif de réduction de 56% de la consommation d'ENAF d'ici 2031 et une artificialisation nette nulle d'ici 2050, la stratégie consiste à densifier les enveloppes urbaines (dents creuses, divisions parcellaires, réhabilitation de bâtiments existants), de rendre exceptionnelle les extensions urbaines (15,56 ha) et de fixer une densité minimale de logements par hectare.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrent chaque projet d'aménagement en extension mais aussi en densification pour des projets globaux.

Conclusions de la commission sur la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette

*La commission constate que la 4CPS a respecté la méthodologie approuvée dans le SCoT-AEC du Pays du Mans et mettra en place le même suivi que ce dernier. La commission reste inquiète du « sur-comptage » de l'outil réglementaire (qui doit faire référence selon le Code de l'Urbanisme) et donc de l'enveloppe de consommation octroyée par le SCoT, peut-être surévaluée. Une attention particulière devra être apportée aux chiffres annuels publiés en espérant que l'outil national se mette à converger avec l'outil départemental. La problématique sera sans doute différente lorsqu'il s'agira de réfléchir en termes d'artificialisation des sols. Une recommandation sera faite dans ce sens (**RECOMMANDATION N°2**). En tout cas, la commission reconnaît les efforts importants*

faits pour réduire très substantiellement les consommations d'ENAF par rapport aux PLU en vigueur.

3.1.1. Pour l'habitat et les équipements

- Les observations principales se concentrent sur plusieurs cas de figure :
- Le Pays du Mans recommande d'étudier une implantation moins impactante et/ou une programmation adaptée pour la réalisation de deux projets d'OAP à Neuville-l'Abbaye, et à Saint-Rémy-de-Sillé. Pour Neuville-l'Abbaye, la 4CPS a phasé le projet en commençant par la partie en continuité du lotissement existant puis en continuant une fois le programme commercialisé. Idem pour Saint-Rémy de Sillé, la 4CPS priorisant le programme porté par Sarthe Habitat dans un premier temps.
- Les communes qui voient leurs projets initiaux remis en cause.

Bernay-Neuvy souhaite voir validée une extension à termes de l'OAP de la rue du Mans. Une phrase sera ajoutée à l'OAP existante pour rappeler les investissements engagés par la commune pour permettre une future opération en cas de besoin en nouveaux logements sur le terrain adjacent.

La commune de Conlie possède de très nombreuses zones AU dans son PLU qui n'ont, en grande partie, pas été urbanisées en l'espace de 14 ans. Par rapport à la délibération portée au dossier, la commune a un peu fait évoluer ses demandes depuis l'arrêt de sa délibération (contribution @65). La réponse apportée par la 4CPS dans le mémoire en réponse accède partiellement aux demandes de la commune, dont la création d'un STECAL ou d'une zone constructible pour l'aménagement d'un parking pour la gare, mais maintient son refus de création de logements rue Bel Ebat sur une parcelle agricole exploitée (demande aussi de @61, @62). Certains habitants considèrent l'offre en logements insuffisante (@26).

La commune de La Quinte souhaitait voir compenser la perte de surface constructible du fait de la présence d'une zone humide sur une OAP. Elle a obtenu gain de cause au regard des enjeux de création de logements sur cette commune.

La commune de Rouez n'a pu obtenir un accord pour la modification de zonage pour 2 de ses 4 demandes de densification ou de construction d'un atelier municipal.

La commune de Cures (E43), sur des fonds de jardin se voit proposer de les réintégrer à la zone urbaine.

L'ancien Maire de Tennie (E11) fustige les conditions d'élaboration du PLUi qui ne reprend pas le « PLU validé par tous, et compris des habitants ».

- Les particuliers qui voient passer leurs parcelles inconstructibles.
E11, @16, E19, @20, O34, O36, O40/C67, @46, @48, R54, R55, @62, @68/@77, @69, @70, @73, @89, R97.

Chaque fois la 4CPS a rappelé la règle en détail pour le classement des zones constructibles. Dans le cas d'espèce il est donné très peu satisfaction aux

demandeurs, pourtant de bonne foi (ancien classement des PLU, projet cohérent...). Sur les contributions listées, seules 4 des 18 ont obtenu satisfaction.

- Sur les OAP habitat ou équipement, le public n'est quasiment pas intervenu ou alors c'est pour s'y opposer R56 et O78/R105. Là encore, la 4CPS a pris le soin de donner toutes les explications techniques et réglementaires pour répondre à ces oppositions.
- La réhabilitation d'habitats anciens n'a pas été un sujet.
- Le « changements de destination » est un outil intéressant pour développer l'habitat en zone rurale notamment sans consommer d'espace. La méthodologie développée par la 4CPS a conduit à ne prévoir que 5 projets. 5 contributions comportent des demandes de changement de destination pour un ou plusieurs bâtiments. La 4CPS a répondu à chaque fois dans le détail en expliquant les conditions et la procédure, tout en restant ouverte à tout projet.
- Les STECAL « habitat ». Une contributrice demande l'intégration au PLUi de STECAL « habitat » concernant des habitations démontables, à l'instar de ce que prévoit le PLUi des Coëvrons. La 4CPS répond négativement faute de projet concret.
- Dans le cadre de la dérogation à l'urbanisation limitée, la préfecture a demandé à revoir le dimensionnement pour 1AU limité au projet Sarthe Habitat et 2 AU pour le reste du projet de lotissement du Champ du chêne à Saint-Rémy de Sillé.

Le Conseil Départemental a produit quelques prescriptions en matière d'accès aux voies départementales et d'implantation des constructions par rapport aux voies. Elles concernent : les logements du secteur Pré-Huon à La Quinte, du secteur des Raies à Saint-Sabine et du secteur Guérineau Nord à Saint-Symphorien .

Sur la base de toutes ces contributions, la commission a formulé 3 questions à la 4CPS dans le cadre de son procès-verbal de synthèse.

La première question relevait les contradictions relevées entre les objectifs affichés (maillage, réduction des inégalités, revitalisation) et les effets concrets des reclassements de parcelles. La 4CPS, dans son mémoire en réponse a rappelé l'évolution juridique tendant à la préservation des ENAF et l'objectif du PLUi en termes de maillage du territoire mais aussi de développement des communes rurales. Néanmoins, faute de SCoT, la 4CPS a dû demander une dérogation à l'urbanisation limitée caractérisant certains terrains par leur usage alors que la méthodologie du PLUi les aurait classés en zone urbanisée. En cas de demande à l'enquête publique, un reclassement pourra être proposé, en particulier pour les fonds de jardin.

La seconde question avait trait au paradoxe consistant à restreindre des zones urbanisables au sein même de zones déjà urbanisées ou en continuité immédiate de celles-ci. En réponse, la 4CPS a rappelé que le classement d'une parcelle se fait au regard du parti d'aménagement retenu au PLUi, de la situation existante et des perspectives d'avenir. Il ne se fait pas au seul regard de l'ancien zonage du PLU existant. De plus, la réglementation ne permet pas de « reprendre » des zones « à urbaniser » d'anciens PLU dans le nouveau PLUi lorsque aucun projet n'a été mis en œuvre, voire n'est prévu sur ces parcelles.

La troisième question visait à intégrer davantage de souplesse, notamment pour les habitats en "dent creuse" (zones 2AU) ou les projets déjà engagés. La réponse a été très claire sur le fait que les projets bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme peuvent être réalisés. Certaines demandes de reclassement ont été accordées lorsque les projets étaient pertinents et compatibles avec l'économie du PLUi. Pour le reste, la méthodologie du PLUi est appliquée.

Conclusions de la commission sur l'habitat

La commission estime que le projet de PLUi encadre de façon très précise l'urbanisation en termes d'habitat et d'équipements, en pleine application du SCoT-AEC du Pays du Mans. L'enquête publique a démontré que la 4CPS a su gérer le passage d'une urbanisation largement ouverte sur certaines communes à une urbanisation raisonnée, très fortement contrainte par les objectifs du ZAN. C'est un des points forts du projet. La commission a constaté que chaque situation personnelle ou collective (communes) a été traitée avec une grande précision et en toute équité, dans l'esprit de pouvoir donner une suite favorable aux demandes mais en respectant strictement le droit et la méthodologie retenue pour l'élaboration du PLUi. Certains propriétaires s'en verront déçus mais seront convaincus, nous l'espérons, par les arguments opposés à l'aboutissement de leur demande.

*La commission estime néanmoins qu'avoir le seul temps de l'enquête publique pour faire remonter des situations de reclassement en zone urbanisée est très court quand on connaît de plus la complexité du projet pour les particuliers. Elle recommande néanmoins (**RECOMMANDATION N°3**) de trouver un moyen de donner droit à toute situation nouvellement signalée qui pourrait se présenter, même après l'approbation du PLUi.*

*Une situation atypique a été relevée sur Le Grez (@27- époux Nicolay) : présence d'une exploitation agricole historique en zone Ua où toute exploitation agricole est interdite. La réponse de la 4CPS est satisfaisante pour les propriétaires de la parcelle AA5 mais la commission recommande (**RECOMMANDATION N°4**) de confirmer cette position par courrier.*

3.1.2. Pour le développement économique

Plusieurs avis et contributions ont abordé le thème du développement économique, cependant uniquement pour des problématiques individuelles, et non sur des sujets généraux socio-économiques, comme l'emploi et l'attractivité. La consommation d'espace agricole ou l'impact sur l'environnement sont les principaux angles retenus.

➤ Sur l'extension de la zone d'activité des 4C à Conlie (OAP économie)

Contributions (@26, @80, @12 et @75) – Questions de la commission d'enquête dans le PV de synthèse.

La famille Thibaut, exploitant agricole en élevage caprin, directement concernée par l'extension sur leurs terres agricoles, affiche une ferme opposition : « *souhait de préserver les surfaces agricoles exploitées par l'EARL THIBAUT afin de garantir la pérennité économique de l'exploitation, et sans ambiguïté elle déclare « ils demandent que ces parcelles B1005 B500 B499 B1001 B1006 et B999 soient reconsidérées et classées en zone A »*. Et elle conclut par « *l'incohérence de classer des terrains constructibles en l'absence de maîtrise foncière et avec des propriétaires (indivision Thibault) qui ne sont pas vendeurs »*

Réponse de la 4CPS

Le projet de PLUi prévoit l'extension de la zone d'activité de Conlie sur 3,8 hectares actuellement agricoles. Avec celle de Sillé-le-Guillaume, la zone des 4C est un pôle économique majeur du territoire, et cette extension répond à un besoin intercommunal de créer des emplois, conformément au SCoT.

Actuellement, la zone a un taux de vacance de 22 % (2,19 ha sur 9,85 ha). Après une première extension en cours, elle passera à 12,15 ha, puis à près de 16 ha avec ce nouveau projet.

Cependant, plusieurs limites réduisent le potentiel d'optimisation du foncier existant :

- Densification difficile : Beaucoup de bâtiments sont implantés en milieu de parcelle, limitant les possibilités sans mutualisation. Une animation foncière pour améliorer cela prendrait 10 à 15 ans, alors que l'extension est prévue à 3-6 ans.
- Besoins spécifiques : Certaines entreprises, comme la SARL Jouatel, nécessitent de grandes parcelles pour stocker des équipements volumineux, indépendamment de la surface bâtie.
- Qualité des terres : La 4CPS est consciente des enjeux agricoles, mais considère ce site comme le seul emplacement logique pour ce projet d'intérêt général.
- Phasage et priorisation : La première extension n'est pas encore commercialisée. La seconde tranche ne sera pas lancée tant que la première ne le sera pas. De plus, l'extension de la zone de Sillé-le-Guillaume est budgétée pour 2026 et jugée prioritaire.

Enfin, la 4CPS privilégiera la négociation amiable avec les propriétaires et n'a pas l'intention d'engager une procédure d'expropriation, une option jugée trop coûteuse et longue.

Conclusions de la commission sur l'extension de la ZA de Conlie

Sur le fond, la commission reconnaît l'intérêt général majeur de l'extension de la ZA de Conlie, conforme au SCoT-AEC, pour répondre aux besoins d'emploi et d'accueil de familles. Elle admet que ce site est le seul emplacement logique bénéficiant d'une desserte existante.

Plusieurs points positifs sont relevés : la priorité donnée à Sillé-le-Guillaume, les possibilités de densification et de modification du règlement pour mutualiser le bâti, et l'animation future des zones pour optimiser le foncier.

*La commission recommande toutefois (**RECOMMANDATION N°5**) d'accélérer cette animation (ne pas attendre 10 à 15 ans) et de saisir les opportunités foncières immédiates (Jouatel, Claas). Elle souhaite que cette extension soit la dernière et que tout développement futur passe uniquement par la densification.*

Sur la forme, elle salue la volonté de la Communauté de communes de privilégier la négociation amiable avec les propriétaires. Elle met en garde contre le fait que les coûts de mesure d'expropriation ne sont pas seulement financiers, mais aussi humains, en particulier lorsque la viabilité d'une exploitation agricole est menacée.

➤ *Sur l'extension de la zone d'activité de Sillé-le Guillaume (OAP Economie)*

Aucune contribution n'a abordé le sujet de l'extension de la zone d'activité de Sillé-le-Guillaume. Cette extension occuperait une superficie de 13 ha 41, ce qui est conséquent. Le projet est décrit dans une OAP sectorielle.

Au niveau des PPA, seul le Parc Normandie Maine (PNR) s'interroge sur le choix de la parcelle en contact direct avec la zone Natura 2000 « *Bocage à Osmoderma eremita entre Sillé-le-Guillaume et la Grande Charnie* ». La MRAe, sans citer ce projet, relève la nécessité de mener un état initial de l'environnement des parcelles devant accueillir des projets potentiellement impactant sur les zones Natura 2000. Le Conseil Départemental impose un accès par le giratoire D31G3 mais ne permet pas d'accès secondaire.

Des discussions avec les collectivités, il apparaît que cette zone est vitale pour le maintien du développement économique au sein du secteur et qu'il n'y a pas d'alternative en termes de foncier sur la commune. Des demandes d'implantation seraient déjà parvenues.

Dans le PV de synthèse, la commission a posé les questions suivantes :

- *L'enjeu environnemental de cette extension a-t-il été bien évalué par la 4CPS (le PNR semble découvrir le projet) et des projets alternatifs hors Sillé-le-Guillaume (Le Grez, Saint-Rémy) ont-ils été recherchés ?*
- *La 4CPS compte-t-elle réaliser une étude environnementale sur ce projet telle que préconisée par la MRAe ?*

La réponse de la 4CPS à ces questions confirme que l'extension de la zone d'activité de Sillé-le-Guillaume est vitale pour le maintien du développement économique au sein du secteur. La 4CPS a d'ores et déjà engagé des démarches pour permettre l'aménagement de la partie Nord du site. Elle bénéficie d'un avis favorable tacite de la DREAL sur l'évaluation des incidences Natura 2000 en date du 29 juin 2024. L'objectif est d'aménager un site clef en main afin de pouvoir accueillir une grande entreprise. Elle pourrait redéposer une demande

sur l'ensemble de la zone. Elle réaliserait bien sûr toutes les études environnementales et les demandes d'autorisations nécessaires.

Le site est positionné auprès de la Région pour une inscription à l'accélérateur du foncier afin d'avoir des facilités quant aux démarches administratives et techniques préalables à l'aménagement.

Dans la réponse aux contributions de Conlie, on lit que la zone d'activité de Sillé-le-Guillaume est prioritaire par rapport à l'extension de la zone d'activité de Conlie (inscrite au budget 2026).

Conclusions de la commission sur l'extension de la ZA de Sillé-le-Guillaume

La commission approuve la priorisation de la ZA de Sillé-le-Guillaume dans objectif de disposer de foncier disponible (site clef en main) pour un projet important. Elle reconnaît que l'extension de cette zone est vitale pour Sillé-le-Guillaume et les communes alentour du fait de son isolement par rapport à la métropole du Mans et de sa situation en termes d'habitat (vacance importante, réhabilitation du bâti à mener) et d'emplois.

*Malheureusement la commission ne peut qu'exprimer des craintes sur l'approche environnementale. Un avis tacite de la DREAL sur l'aménagement du site Nord est loin de garantir une totale approbation pour la zone dans son ensemble et l'enquête publique laisse présager de grosses réserves sur la faisabilité du projet en limite de zone Natura 2000 (avis de la MRAe, défiance du PNR). La commission ne peut que recommander (**RECOMMANDATION N°6**) une grande prudence dans son approche et un travail très en amont avec les services de l'Etat et le PNR, le cas échéant au sein d'une conférence administrative présidée par le Préfet de la Sarthe.*

➤ *Sur le commerce et l'artisanat (OAP artisanal, commercial et logistique)*

Le contributeur @91 indique qu'une entreprise locale (semi agricole collecte de céréales des agriculteurs et vente de produits en magasin) située près de la gare de Sillé-le-Guillaume, demande de requalifier une parcelle A proche du SIP du Super U pour permettre sa délocalisation du centre-ville. Cette contribution n'est pas sans rappeler la demande de la commune de Sillé le Guillaume ci-après reprise dans son intégralité :

DEMANDE que les observations suivantes soient prises en compte : la commune souhaite que la 4CPS permette et facilite le transfert de l'entreprise Anjou Maine Céréales, implantée dans le centre-ville de Sillé-le-Guillaume entre la Cour de la Gare et la rue du Général Leclerc et dont l'activité, en particulier le trafic routier de poids lourds, engendre de nombreuses nuisances dans le centre-ville, en mobilisant les outils et moyens réglementaires existants (urbanisation, STECAL, dérogation au recul des constructions le long de certaines voies ...). Le transfert de cette activité, qui n'a plus sa place dans un centre urbain, répondrait notamment aux objectifs de réhabilitation et de revitalisation du centre-ville fixés dans la convention Petite Ville de Demain (PVD) dont la 4CPS est cosignataire ;

Réponse de la 4CPS

A l'observation @91, la 4CPS indique que 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.

A la commune, la 4CPS répond qu'il est nécessaire qu'un site soit identifié avec l'entreprise pour permettre l'adaptation du PLUi afin d'accueillir cette activité. Le PLUi pourra être modifié ultérieurement afin de permettre la réinstallation de l'entreprise en dehors du centre-bourg de Sillé, une fois qu'un projet sera précisé.

Conclusions de la commission sur le commerce et l'artisanat

La commission confirme l'orientation du SCOT en matière d'extension de Secteur d'Implantation Potentielle. Néanmoins la commission renvoie Anjou Maine Céréales vers la 4CPS pour identifier une implantation nouvelle comme elle s'y est engagée. L'établissement n'a rien d'un petit commerce de centralité.

➤ *Sur les STECAL à vocation économique ou touristique*

Concernant plus particulièrement les STECAL prévoyant des habitations légères de loisir (HLL), la MRAe a demandé à la 4CPS de retravailler sur la délimitation des STECAL en archipel, afin de limiter plus strictement les projets autorisés.

Dans le cadre de la dérogation à l'urbanisation limitée, la préfecture a demandé des ajustements pour 2 projets touristiques :

- Projet touristique de l'Abbaye de Champagne à Rouez : dimensionnement à revoir au plus près des besoins du projet
- Hébergements atypiques à Domfront (suite à l'avis défavorable de la CDPENAF) : 3 cabanes construites sans autorisation – projet à redimensionner au plus près du projet et renaturation exigée (ancienne piste ULM).

Les contributions @10, @38, @47, @R57, @66 et @90 ont abordé ce sujet. 5 des 6 demandes ont reçu une réponse positive, sous réserve de validation des élus voire de l'Etat pour ce qui relève de la dérogation à l'urbanisation limitée avec le cas échéant des prétentions revues à la baisse comme demandé. La contribution @66 voit sa demande d'intégrer une régularisation au PLUi est refusée (construction sans autorisation en zone Natura 2000).

Conclusions de la commission sur les STECAL à vocation économique et touristique

La commission approuve la facilité faite aux activités économiques de tourisme vert en particulier même si parfois les limitations demandées par l'Etat ou la CDPENAF paraissent

exagérées au vu des surfaces concernées et de la qualité des demandeurs souvent très au fait des enjeux liés à leur activité (@R57 par exemple – réduction de 600 à 400 m²).

En revanche, la position tenue par la 4CPS sur la régularisation d'une régularisation de constructions illégale montre comme le PLUi a été élaboré de manière rigoureuse, sans complaisance et en toute équité.

La contribution @79 émane de la société AGRIAL qui exploite un silo de céréales et une activité de commerce. Elle regrette que le nouveau zonage fasse entrer ses activités dans un STECAL limité à 2 parcelles et demie, le reste de la propriété étant classé en A. AGRIAL demande que ses deux parcelles près de la route puissent intégrer le STECAL et qu'une dérogation soit donnée concernant la marge de recul par rapport à la route.

Réponse de la 4CPS aux demandes spécifiques de modifications d'AGRIAL :

Il en résulte qu'il n'est pas envisageable techniquement de procéder au reclassement des parcelles concernées en Az.

S'agissant d'un STECAL, il aurait fallu repasser la demande en CDPENAF. Cela n'a pas été fait, en l'absence de projet d'évolution du site pour motiver la demande (refus assuré). Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la DDT avait déjà été très critique sur ce STECAL en argumentant sur le fait qu'on ne pouvait pas intégrer l'intégralité de la parcelle B792 et qu'il fallait bien respecter (et donc exclure) les espaces cultivés en l'absence de projet précis. Les parcelles sont, à notre connaissance, cultivées par M. Thibault (chèvrerie).

La dérogation à la règle de retrait nécessite des démarches importantes auprès du Département et ne peut pas être obtenue dans les délais impartis. De plus, elle doit être motivée par la réalisation d'un projet précis.

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

Conclusions de la commission d'enquête sur le STECAL AGRIAL à Conlie

La commission prend acte du raisonnement de la Communauté de Communes concluant à ne pas pouvoir techniquement procéder au reclassement des parcelles B766 et B401 en Az en absence de projet précis. La commission comprend aussi que la dérogation à la règle de retrait nécessite des démarches importantes auprès du Département et ne peut pas être

obtenue dans les délais impartis. De plus, elle doit être motivée aussi, par la réalisation d'un projet précis.

La commission note néanmoins avec satisfaction que le règlement STECAL en zone AZ permet d'ores et déjà le « commerce de gros » (présent sur le site). De plus pour assouplir les conditions d'évolution du site, il sera envisagé d'inclure en zone Az la destination « artisanat et commerce de détails ».

La commission d'enquête prend acte de la réponse favorable de la Communauté de Communes qui, sous réserve de l'accord des élus, se propose d'actualiser les règles relatives à l'emprise au sol des bâtiments existants afin de permettre leur évolution dans le STECAL

*La commission considère, outre le sujet de la méthodologie de classement au PLUi, que le STECAL est sans doute plus adapté qu'un zonage en Ub. La commission relève qu'un silo constitue une installation à risques nécessitant des distances d'isolement (Arrêté du 29 mars 2004 relatif à la prévention des risques présentés par les silos de céréales). Le classement en A des parcelles adjacentes est sans doute plus à même d'empêcher l'implantation de nouveaux enjeux en termes de personnes. La commission recommande (**RECOMMANDATION N°7**) d'étudier cette problématique de distances d'isolement, qui ne sont pas des SUP, avec l'exploitant et les autres exploitants de silo de la 4CPS le cas échéant.*

➤ Sur le futur EHPAD

Dans les deux communes de Tennie et Conlie, 4 contributions – dont 2 issues des maires @13 de Tennie et @65 de Conlie - ont abordé directement cette question sensible, en demandant le reclassement de parcelles de A eu AU dans l'objectif d'accueillir, via une OAP, un EHPAD (après la fermeture de celui de Tennie). Un particulier de Conlie @61 soutient la proposition de son maire.

La 4CPS répond qu'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.

Conclusions de la commission d'enquête sur le projet d'EPHAD

La commission approuve la sage décision de la Communauté de Communes de ne pas inscrire d'OAP dans le PLUI pour la construction d'un EHPAD afin de garantir neutralité et équité entre les porteurs de projets.

3.1.3. Pour la mobilité

Seulement 6 contributions du public ont porté sur la thématique de la mobilité, sur la question du projet de contournement de Sillé-le-Guillaume, la mobilité douce et les chemins ruraux.

Le Pays du Mans aurait souhaité que soit prise en compte la stratégie mobilité SCoT-AEC / pôle métropolitain mobilité Le Mans Sarthe.

➤ *Le contournement de Sillé-le-Guillaume*

Peu de contributions ont porté sur ce projet de contournement dont on voit bien qu'il est en tout début de programmation. Deux préoccupations sont apparues pendant l'enquête (R2 et @50). Le devenir des terres agricoles impactées et l'avenir du Camping « Les Tournesols ». La Chambre d'Agriculture s'était déjà exprimée en demandant « la prise en compte des enjeux agricoles pour le contournement de Sillé ». Des visiteurs se sont montrés demandeurs de tracés précis.

La commission note que la consommation d'ENAF, estimée à 10 ha serait supportée, en termes d'objectif ZAN par la 4CPS. Le coût du projet est estimé à 18 millions d'euros par le Département.

Le 12 janvier 2026, en amont de la permanence tenue en mairie de Saint-Rémy-de-Sillé, Monsieur le Maire de Saint-Rémy a remis au commissaire enquêteur une copie d'un faisceau plus précis, confirmant la mise en route d'un processus d'étude ce qui a permis de rassurer l'agriculteur auteur de la contribution R2 à Sillé-le-Guillaume et qui est revenu à la permanence de Saint-Rémy-de-Sillé, le jour où le tracé a été communiqué à la commission.

Les questions de la commission d'enquête dans le PV de synthèse ont été les suivantes :

- La 4CPS peut-elle préciser l'ensemble du processus à mettre en œuvre, décliné dans le temps, avant la réalisation de l'ouvrage, et notamment à quel moment le public sera associé/concerté pour sa réalisation ?
- Comment se traite l'occupation des parcelles impactées avec les propriétaires ?
- Quelle précision sera donnée sur le projet de contournement dans le PLUi du fait de la communication récente du Département ?

La 4CPS a répondu en rappelant que le projet est porté par le Département de la Sarthe. Il vise à réduire la circulation des poids lourds en centre-ville et sécuriser les piétons. Le tracé définitif n'est pas encore arrêté, et les études environnementales (faune, flore, habitats) n'ont pas encore été réalisées.

La délibération de prise en considération (PPC) est déjà exécutoire dans les communes concernées (Grez, Sillé-le-Guillaume, Saint-Rémy-de-Sillé). Les maires doivent prendre en compte cette délibération pour toute demande d'autorisation d'urbanisme dans le périmètre délimité (sursis à statuer ou consultation du Préfet). La Communauté de communes doit intégrer la délibération et le périmètre dans le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal).

Le Périmètre de Prise en Considération (PPC) a une validité de 10 ans à compter de la création du PPC. Il a pour effet d'obliger à surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme incompatibles avec le projet.

Le Département a restreint le périmètre sur sa partie Sud (Saint-Rémy-de-Sillé) en janvier 2026. Le PLUi devra être mis à jour avant son approbation finale. Aucune modification n'a été apportée sur la partie Nord, dont relève la contribution @50 relative au camping.

Aucune étude faunistique, floristique ou évaluation environnementale complète n'a été réalisée à ce stade. Ces études seront obligatoires, notamment en raison du passage en zone Natura 2000 et dans le Parc Normandie-Maine. Une enquête publique spécifique au projet de contournement sera nécessaire (distincte de celle du PLUi). En l'absence d'acquisition amiable, une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pourrait être engagée pour exproprier les propriétaires refusant la procédure amiable.

Aucune procédure administrative préalable n'a été engagée à ce jour, ce qui laisse supposer un calendrier encore long (5 à 8 ans) – le processus est détaillé dans le rapport de la commission d'enquête.

Conclusions de la commission d'enquête sur le contournement de Sillé

La commission prend acte de la réponse de la 4CPS sur ce projet qui ne relève pas de sa responsabilité et qui est très loin d'aboutir (et d'être financé). La réponse personnelle faite à la contribution @50 montre la prise de conscience du Département sur les enjeux touristiques du projet et des conséquences sur les campings en particulier. Néanmoins, la commission estime que la construction de cette rocade est essentielle pour le centre-ville de Sillé-le-Guillaume qui cumule déjà beaucoup de contraintes. Il est normal que ce projet apparaisse dans les documents d'urbanisme et la commission salue l'initiative du Département de produire ce plan affiné au moment de l'enquête publique ce qui permet à la fois de rassurer partiellement le public sur le tronçon dévoilé et d'ancrer le projet de manière officielle dans le paysage.

*La commission recommande à la 4CPS (**RECOMMANDATION N°8**) de bien prendre en compte l'importance de ce camping sur le plan socio-économique dans les discussions avec le Conseil Départemental et d'informer dans les délais les plus brefs l'exploitant du Camping « Les Tournesols » des orientations retenues tout au cours de l'avancement du projet.*

➤ L'aménagement lié à la mobilité douce

Les contributeurs et @49, @51 ont contesté l'utilisation de terres agricoles pour créer des cheminements doux à Conlie. La 4CPS répond qu'il n'y a aucun emplacement réservé à Conlie pour ce type d'aménagement. Le maire de Bernay-Neuvy (R98) demande des droits de préemption pour des chemins de randonnée à finaliser. La 4CPS répond que les chemins évoqués par M. Hulot sont protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Les autres contributions @4 et C96 demandent le rétablissement de chemins ruraux. La 4CPS s'engage à signaler ces observations aux maires concernés. Cela ne relève pas du PLUi mais du domaine privé des communes.

➤ L'offre en matière de transport ferroviaire

La question des dessertes ferroviaires (passagers/TER) n'a été abordée qu'avec certains élus. La commission retient que les fermetures de gares concernent les haltes de Crissé et de Rouessé-Vassé, dont les arrêts TER ont été supprimés fin août 2023 par décision régionale. Cette mesure s'inscrirait dans une réorganisation de la ligne Le Mans – Laval, avec un renforcement des dessertes dans les pôles plus fréquentés.

La commission a interrogé la 4CPS sur les conséquences de ces fermetures sur les objectifs en matière d'habitat et de développement économique et commercial pour ces communes et pour celles bénéficiant de meilleures dessertes (Sillé-le-Guillaume, Conlie, Domfront-en-Champagne) ?

La commission a pris acte de la réponse de la 4CPS selon laquelle le classement dans l'armature territoriale des communes de Rouessé-Vassé (commune d'appui de Sillé-le-Guillaume) et de Crissé (commune rurale), n'a pas été impacté par la fermeture des haltes ferroviaires. Dès lors, cela n'a pas eu d'impact sur les objectifs du PLUi pour ces communes.

3.2. Environnement

Les sujets liés à l'environnement ont mobilisé de nombreux agriculteurs principalement sur le règlement graphique souvent considéré comme faux, imprécis ou injustifié sur le positionnement des zones humides, le traitement des haies dans le PLUi et le classement en zone N de certaines parcelles exploitées. La question du règlement écrit est apparue notamment pour les distances d'éloignement des bâtiments agricoles. D'autres sujets ont pu être porté par les PPA, la profession des carrières et quelques citoyens.

L'avis de la MRAe est très clair dans sa conclusion : « *Le projet de PLUi de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et Pays de Sillé n'apparaît pas à la hauteur des enjeux relatifs à la richesse écologique et paysagère de son territoire, qui constitue une de ses principales aménités. En effet, sans vouloir sanctuariser les territoires, la MRAe constate que le projet de PLUi ne mobilise pas les outils existants permettant d'encadrer les projets de développement et leurs atteintes potentielles aux habitats et espèces, notamment en ce qui concerne les cours d'eau, les zones humides et le réseau de haies, ouvrant ainsi la porte à une rupture importante des continuités écologiques du territoire et à une dégradation de la qualité de ses paysages bocagers* ». Cet avis, que la commission qualifie pour le moins de critique, est de nature à remettre en cause tout le travail effectué par la 4CPS. Cette dernière a répondu en toute transparence, point par point à cet avis (cf §2.3.).

3.2.1. Les zones humides

Sur ce sujet, la MRAe a demandé de clarifier la méthodologie de choix des secteurs ayant fait l'objet de prospections au titre des zones humides et de compléter la recherche de zones humides sur les secteurs non prospectés. Elle demande aussi de compléter les OAP sectorielles de manière à démontrer la prise en compte des zones humides identifiées.

La Commission Locale de l'Eau (SAGE Sarthe Amont) fait part de ses réserves et demande notamment de faire un inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire et non pas seulement sur les zones à urbaniser.

La Chambre d'Agriculture, aussi réservée, demande qu'il n'y ait pas de zone humide non vérifiée sur les plans de zonage.

La commune demande d'être vigilant sur les zones humides afin d'éviter de potentielles études coûteuses si des projets étaient envisagés

Les déposants @17, @21, @41, @58, @59, @72, @88, O92, O93, O94, R100, R101, R103 s'expriment majoritairement pour contester la présence de zones humides sur leurs parcelles et contester la mise au règlement des pré-localisation de la DREAL, susceptibles d'entraîner des contraintes d'exploitation malvenues et injustifiées.

Dans son PV de synthèse, la commission a interrogé la 4CPS sur :

- ✓ Les mesures de protection pouvant être mises en place dans le PLUi en se basant sur la simple pré-localisation des zones humides et
- ✓ Sur le dispositif qui pourrait être mobilisé pour arriver à une situation apaisée permettant à court terme de mobiliser les outils de protection prévus par le code de l'urbanisme.

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

En l'absence d'inventaire sur un territoire, la 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) ».

En cas de projet de construction, il conviendra de prendre toutes les précautions pour vérifier l'absence de zone humide. En tout état de cause, ils n'empêchent pas les projets de construction.

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

- Lancer une animation de territoire sur la préservation des zones humides pour construire une relation de confiance avec l'ensemble des acteurs concernés dont le monde agricole ;
- Fort de relations apaisées et de confiance, réaliser un diagnostic complet avec expertise de terrain ;
- Repérer des éléments au règlement graphique pouvant être complétés.

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

- Les syndicats d'eau, auxquelles elle a délégué la compétence GEMAPI ainsi que sur l'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Sarthe et les associations ;

- La chambre de l'agriculture et la DDT pour trouver des solutions concrètes et rapides à mettre en place.

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

Conclusions de la commission sur les zones humides

Dans sa réponse à la Chambre d'Agriculture en amont de l'enquête, la Communauté de Communes a clairement indiqué que les zones pré-localisées ne seraient pas retirées du règlement graphique. La commission soutient très fortement cette position et en aurait fait pour le moins une réserve si elle n'avait pas été prise, en s'interrogeant sur l'objectif de la Chambre d'Agriculture qui se félicite pourtant de ce PLUi, outil de protection en matière de consommation d'espace agricole.

La commission a pu prendre la mesure des efforts (financiers de surcroît) et des difficultés rencontrées sur cette thématique très technique, nécessitant des diagnostics poussés. La commission a bien entendu les craintes des agriculteurs en particulier de se voir imposer à plus ou moins long terme de nouvelles règles ou des nouvelles normes ; leur capacité personnelle à localiser eux-mêmes les zones humides sur leurs parcelles. Or cette absence de consensus sur l'objectif et la méthode va créer, dès maintenant, des difficultés en cas de projet d'aménagement.

*La commission prend donc acte de la proposition de la 4CPS et recommande (**RECOMMANDATION N°9**) de la mettre en œuvre au plus vite, avec les acteurs identifiés, en s'accordant sur un calendrier de réalisation effectivement suivi au titre des indicateurs du PLUi.*

3.2.2. Les Haies

Selon la MRAe, « la trame sylvo-bocagère protégée par le PLUi ne représente qu'une petite partie des éléments présents sur le territoire, laissant vulnérables des éléments remarquables et ouvrant la porte à une rupture importante des continuités écologiques aujourd'hui en place ». Sur le sujet, la MRAe recommande de compléter les dispositifs de protection des éléments constitutifs de la richesse écologique de l'ensemble du territoire, notamment les cours d'eau et les haies, par la mobilisation des outils adaptés du code de l'urbanisme.

La CLE du SAGE Sarthe Amont émet une réserve sur le sujet, demandant à ce qu'un réel inventaire bocager de terrain soit réalisé pour être pleinement compatible avec le SAGE.

La Chambre d'Agriculture ne veut pas d'ajout de nouvelles couches de réglementation sur les haies.

Au niveau des déposants, 2 types d'observations apparaissent :

- Insuffisances (haies inscrites aux ancien PLU disparues, haies de 25 ans non protégées, diagnostic insuffisant (@4, @88 ;
- Contestation de la présence ou de la qualité des haies, les faire disparaître du PLUi, doivent rester exploitables (C67, @76, O94, R101, R102, R103).

Un déposant a déclaré avoir l'impression de s'être « fait avoir » en déclarant ses haies en voyant le vide de haies signalées autour de chez lui, un autre n'a pas compris la démarche et regrette de ne pas s'être opposé au signalement de ses haies, un autre s'est néanmoins montré choqué de voir le peu de haies déclarées au vu de leur importance écologique dans un territoire extraordinairement aussi riche en matière de biodiversité.

Dans son PV de synthèse, la commission d'enquête a demandé quelles conséquences peut avoir cette identification partielle sur la protection de haies qui ne seraient pas portées au règlement graphique ? Et par ailleurs si la 4CPS compte en rester là sur l'identification des haies, sinon quel dispositif peut-il être mobilisé pour arriver à une situation apaisée, permettant à court terme de mobiliser les outils de protection prévus par le code de l'urbanisme ?

La 4CPS, en réponse a rappelé qu'elle 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 (courriers de refus, manifestation, dépôts de branche en mairie et au siège de la 4CPS. Une tentative de conciliation a échoué et le diagnostic visé 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.

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

Selon la 4CPS, un repérage au règlement graphique d'un PLUi est inutile en l'absence de portage politique et administratif. En effet, on constate sur le territoire que certains PLU anciens (2010-2014 pour la plupart) protègent des haies au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, qui n'existent plus. Ainsi, des haies protégées ont disparu. Au contraire, dans d'autres communes, la mobilisation de certains élus ou même de certains organismes pour la préservation voire pour le développement du bocage, a permis la préservation de haies structurantes, leur bonne gestion et la plantation de nouvelles haies. Cette mobilisation passe par une bonne communication avec les acteurs concernés par les enjeux de préservation.

Sur les solutions envisageables à court terme, la 4CPS souhaite lancer une animation de territoire sur la préservation du bocage afin de construire une relation de confiance avec l'ensemble des acteurs concernés dont le monde agricole. Il sera alors possible de réaliser un diagnostic complet avec expertise de terrain. Après la réalisation d'un diagnostic exhaustif et qualitatif, le repérage des éléments au règlement graphique pourrait être complété.

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

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

La 4CPS propose de compléter les actions de suivi du PLUi figurant dans l'évaluation environnementale (Pièce1_4_Evaluation_environnementale, p.276 et suivantes) en ajoutant des indicateurs relatifs à l'animation du territoire sur la connaissance et la préservation du bocage et à l'avancement du diagnostic haies avec expertise sur le terrain sur l'ensemble du territoire.

Conclusions de la commission sur la protection des haies

Pour rappel les haies font l'objet de nombreuses protections au titre de différentes législations, au titre de la protection de l'environnement, au titre de l'agriculture, au titre de l'urbanisme et au titre de la protection du paysage. La 4CPS relève 17 textes applicables. L'arrachage des haies nécessite même une autorisation préfectorale en zone Natura 2000.

La commission constate néanmoins une sorte de capitulation devant ce que la collectivité qualifie de « fronde agricole forte » et le constat que dans les PLU applicables l'article L.151-23 du code de l'urbanisme n'a pas permis de préserver les éléments protégés. Le fait que la Chambre d'Agriculture se satisfasse d'une Charte Bocagère annexée au PLUi complète le tableau, en totale contradiction avec la prescription PR46B du SCoT-AEC du Pays du Mans approuvé le 27 janvier 2026.

La commission a pu prendre la mesure des efforts (financiers de surcroît) et des difficultés rencontrées. La commission a bien entendu les craintes des agriculteurs en particulier de se voir imposer une couche supplémentaire de réglementation.

Sans mettre en doute la capacité d'animation des maires et de la 4CPS, la commission se montre moins confiante que sur le diagnostic « zones humides » vu le contexte général. Emettre une réserve sur le sujet conforterait les opposants au projet de PLUi dans son ensemble.

*La commission prend donc acte de la proposition de la 4CPS et recommande (**RECOMMANDATION N°10**) de la mettre en œuvre au plus vite, avec les acteurs identifiés, en s'accordant sur un calendrier de réalisation suivi au titre des indicateurs du*

PLUi. L'avancement de l'inventaire pourra être un point saillant de l'évaluation du PLUi à mi-parcours.

3.2.3. Le classement en zone N de parcelles vouées à l'agriculture

Le sujet est sensible ; l'évaluation environnementale du PLUi relève que « *plusieurs composantes de la trame verte et bleue demeurent insuffisamment protégées, et le zonage N ne couvre pas l'ensemble des secteurs à enjeux identifiés* ». Autrement dit, le règlement graphique ne comporte pas assez de zones N.

Or, à l'instar des zones humides, les contributeurs, essentiellement des exploitants agricoles, se sont « mobilisés » au sujet des classement en N de leurs parcelles pour demander le reclassement en A, invoquant principalement leur utilisation agricole, et dans certains cas des projets de construction de bâtiments agricoles.

Cela concerne un total de 20 contributions.

- 18 contributions (dont quelques doublons soit 16 contributeurs agriculteurs) ont demandé le reclassement de parcelles de N en A : R2, R6, R8, @13, @29, @33, @34, @35, @37, @39 et @60, @58 et @59, @72, @86, R99, R101 et R103.

Chaque demande a reçu une réponse personnalisée de la 4CPS sur la base d'une analyse précise des demandes. En cas d'erreur de zonage de la 4CPS, un reclassement en zone A est proposé, sauf enjeu environnemental. Dans le cas contraire, le maintien en zone naturelle est justifié par ces enjeux, parfois avec un reclassement partiel pour concilier agriculture et environnement.

- Une contribution @71 demande un passage de Ap à A pour la construction d'un bâtiment agricole (la Chambre d'Agriculture demande la suppression des zones Ap). Sa demande a été acceptée pour lui permettre de réaliser son projet.
- Une contribution @13 demande de la mairie de Tennie au sujet de son ex-stade de foot, désormais utilisé en agriculture. L'examen de la 4CPS a conclu à un maintien de la zone N, qui n'exclue en rien l'usage en agriculture.

Au global, sur les 17 demandes 5 ont été refusées et 2 déposants ont vu leurs parcelles passer de N à Ap.

Conclusions de la commission sur le classement en zone N de parcelles agricoles

La commission considère que la 4CPS a réalisé un travail remarquable en répondant individuellement à chaque contribution dont certaines se sont avérées complexes. L'examen au cas par cas a abouti à de nombreux reclassements, notamment en faveur de projets de constructions de bâtiments et d'installation d'agriculteur ce qui paraît très positif.

Point de règlement

Observations de la DDT et de l'UDAP : « *Le tableau des destinations et sous-destinations en zone N interdit « les constructions liées aux exploitations agricoles ». Or, en page 97 du règlement écrit, il est stipulé que « Les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous condition d'être directement liées à la pratique d'une activité agricole 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 et sous réserve de ne pas porter atteinte aux qualités naturelles de la zone ». Cela est contradictoire. Par ailleurs, compte tenu du caractère de la zone naturelle, il paraîtrait préférable d'interdire des constructions de type ICPE et de ne les autoriser qu'en zone A ».*

La 4CPS propose, sous réserve de l'accord des élus de supprimer la possibilité de constructions ICPE en zone N.

Conclusions sur ce point

S'agissant d'ICPE agricoles, la commission prend acte favorablement de la réponse logique compte tenu de l'impossibilité d'y édifier des bâtiments agricoles classiques.

3.2.4 Le règlement sur les distances d'éloignement des bâtiments agricoles

La contribution O28 à l'instar de la Chambre d'agriculture a soulevé la difficulté d'application, dans certains cas, de la règle de distance de 100 m par rapports aux bâtiments existants. La chambre d'agriculture demande sa suppression.

Réponse de la 4 CPS

Le règlement de la zone agricole, élaboré avec la Chambre d'Agriculture, instaure une distance maximale entre les nouveaux bâtiments pour limiter l'étalement des constructions et l'artificialisation des sols, conformément aux objectifs du ZAN. Cette règle peut être assouplie pour les bâtiments d'élevage soumis à des contraintes techniques spécifiques (sanitaires, fonctionnelles, topographiques) ou pour la création de nouveaux sièges d'exploitation. La 4CPS maintient cet encadrement pour préserver la maîtrise de la consommation d'espace tout en offrant cette souplesse.

Conclusions de la commission sur le classement en zone N de parcelles agricoles

La commission approuve la réponse de la Communauté de communes. En effet, celle-ci a pour mission d'encadrer la construction des bâtiments agricoles afin de réduire la consommation d'espace et de lutter contre l'artificialisation des sols. Dans cette optique, l'assouplissement de la règle — via notamment une étude au cas par cas, et non sa suppression — est jugé parfaitement adapté.

3.2.5. Mines et carrières

La MRAe relève que les carrières ne bénéficient pas d'un classement particulier au zonage et demande que cela soit ajouté. Pour la carrière de Voutré, la MRAe considère que : « S'agissant de l'extrémité ouest du territoire, à la limite avec la Mayenne, la collectivité est concernée par la carrière de Voutré, qui déborde en partie sur la commune de Rouessé-Vassé, en site Natura 2000. La MRAe constate qu'aucun zonage dédié à ce type d'activité n'est identifié et ne vient limiter les éventuelles extensions ».

4 contributions R52, R53, @81 et E82, 083 et E84 abordent ce sujet sous l'angle d'anciennes carrières pouvant accueillir des centrales photovoltaïques ou sous l'angle d'exploitations autorisées devant figurer correctement au règlement graphique.

La commission a constaté l'absence de sérieuse prise en considération de la thématique et la référence à un schéma départemental des carrières largement obsolète remplacé depuis le 6 janvier 2021 par un schéma régional. Par ailleurs, le PLUi semble méconnaître les ressources minières conséquentes du territoire, exploitées par le passé sur le territoire de la commune de Rouez.

La commission d'enquête a demandé à la 4CPS si elle avait eu des échanges avec leur exploitant/propriétaire et/ou la DREAL pour voir dans quelle mesure leur prise en compte dans le PLUi serait judicieuse.

Elle a par ailleurs demandé si la 4CPS comptait répondre à ce qui semble être une demande de la MRAe de limiter l'extension de la carrière de Voutré/Rouessé-Vassé.

La 4CPS, dans son mémoire en réponse a indiqué que 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_écrit p. 97-98).

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. L'enquête publique a permis d'obtenir de précieuses informations supplémentaires sur ces sujets. 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 ».*

Conclusions de la commission sur les mines et carrières

La commission considère que la démarche engagée grâce à l'enquête publique sera bénéfique au PLUi et qu'il n'y a aucune velléité de bloquer à ce stade une éventuelle extension des carrières de Voutré sur Rouessé-Vassé.

3.2.6. Ressource en eau potable/assainissement

La MRAe pointe le fait que les cours d'eau identifiés au PLUi se concentrent sur la partie ouest du territoire et ne représentent qu'un linéaire de 189 km sur les 393 km recensés sur la Communauté de communes La 4CPS fait état d'un incident technique informatique qui sera réparé.

Le maire de Mont-Saint-Jean s'est inquiété à juste titre de la prise en compte des périmètres de captages d'eau potable (O32). La 4CPS indique que les périmètres de protection des captages d'eau prioritaire figurent dans les servitudes d'utilité publiques (SUP), mais qu'elle ne dispose pas d'éléments sur les autres captages. Ils seront rajoutés dès qu'ils seront connus.

L'état initial de l'environnement pointe que la capacité des stations d'épuration (STEP) est globalement respectée, mais certaines installations sont proches de la saturation (La Chapelle-Saint-Fray à 93%, Lavardin, Le Grez), limitant leur capacité à accueillir de nouveaux habitants sans travaux d'agrandissement.

La CLE du SAGE Sarthe Amont a relevé le manque d'un état actualisé sur l'assainissement. La 4CPS précise qu'en l'absence de transfert de la compétence assainissement à ce jour, la

4CPS ne peut pas réaliser un état des lieux et un schéma d'assainissement au niveau intercommunal. Certaines communes travaillent la question. Les données pourraient être intégrées une fois connues.

Pour le traitement de la contribution, E19 à La Chapelle-Saint-Fray, la 4CPS invoque entre autres arguments la faiblesse du traitement des eaux usées. Elle évoque par ailleurs que les projets d'aménagement prennent en compte la robustesse du système d'assainissement.

Conclusions de la commission sur l'eau et l'assainissement

La commission considère que le sujet est d'ores et déjà correctement pris en compte par la 4CPS et que les compléments qui seront ajoutés conforteront la robustesse du PLUi.

3.3. Energie et changement climatique

Deux contributions portent sur l'éolien. La commission s'en étonne un peu car, dans les échanges préparatoires à l'enquête, vu le nombre d'installations déjà en place et d'autres en cours, le sujet semblait être une forte préoccupation locale. Les deux contributions @88 et @ 64 exposent clairement leur opposition à la poursuite du développement de cette énergie dans le territoire. : « *l'extension des parcs éoliens au-delà des sites existants, par l'ajout de quelques éoliennes de grande hauteur sur des parcelles dispersées, entraîne un mitage des paysages et présente un risque* » et « *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* »

Concernant le photovoltaïque, des représentants des Carrières de Voutré @81 et E82, @83 et E84 et de Pigeon, ce dernier accompagné d'un porteur de projet photovoltaïque, signalent leur intention de développer à plus ou moins court terme des projets à Cures et à Bernay-Neuvy sur d'anciennes carrières (Cf 3.2.5.)

L'UDAP interroge la Communauté de Communes sur la protection du patrimoine en cas d'installation sur toiture (Cf thème **Patrimoine**)

Concernant les sources énergétiques locales de biogaz, méthanisation et bois énergie, il n'y a pas eu de contribution.

Réponse de la 4CPS

Sur le développement de l'éolien :

Selon l'article L. 151-42-1 du code de l'urbanisme rappelé par la Communauté de communes, il résulte que 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.

Les communes de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé ont mené un travail approfondi pour délimiter à la fois des zones d'accélération et des zones d'exclusion pour les énergies renouvelables. Cette démarche, menée dans un cadre contraint par l'État et incluant une concertation avec la population, a permis une réflexion globale. Ainsi, chaque commune a délibéré sur ces deux types de zones. Le résultat de ce travail a été annexé au PLUi par souci de transparence, bien qu'il n'ait pas de valeur réglementaire et ne soit pas opposable aux autorisations d'urbanisme.

Sur l'éolien et la préservation des paysages :

Le PLUi affiche une volonté forte de préserver les paysages et la biodiversité. Le PADD note que le nombre de zones favorables à l'éolien est très restreint, considérant que le territoire en a déjà suffisamment développé. L'OAP thématique souligne l'importance de préserver les continuités écologiques. Le règlement graphique identifie les lignes de crêtes et fronts rocheux comme éléments de paysage à protéger (art. L.151-23). En zones agricoles et naturelles, le règlement écrit impose que toute construction ou installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif s'intègre harmonieusement dans le paysage sans dénaturer les grands espaces paysagers.

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.

Conclusions de la commission sur l'éolien

La commission considère que le territoire de la Champagne Conlinoise, en particulier aux abords de Conlie, est fortement marqué par la présence de parcs éoliens. La commission prend acte de la position de la Communauté de Communes, qui choisit de s'en tenir aux seules règles existantes tout en considérant dans son PADD que « le territoire a déjà suffisamment développé cette énergie ». La Communauté de Communes refuse pour autant de le sanctuariser pour faire obstacle au développement de l'éolien. La commission estime donc que la réponse apportée par la collectivité éclaire de manière satisfaisante la démarche suivie.

Concernant la protection des paysages, la commission s'étonne néanmoins des réponses de la Communauté de Communes, sur les règles du PLUi. Ces dernières, sans constituer une interdiction absolue d'implantation de projets éoliens, soumettraient leur autorisation à deux conditions : la démonstration de leur intérêt général et la garantie d'une bonne intégration paysagère, sans altérer les paysages.

La commission juge que ces 2 critères sont subjectifs et imprécis en terme d'application.

Comme rappelé par le Pays du Mans à l'occasion de l'élaboration du SCoT-AEC, « Règlementairement, le SCoT-AEC du Pays du Mans ne contraint pas directement les conditions d'implantations des énergies renouvelables sur le territoire. Le Pays du Mans accompagnera au mieux les collectivités dans leur projet EnR afin qu'elles veillent à la limitation des impacts possibles sur les riverains et l'environnement. Concernant l'instruction des dossiers d'énergie renouvelable, c'est l'État aujourd'hui qui est compétent sur ce sujet ».

*La commission recommande (**RECOMMANDATION N°11**) à la 4CPS de retravailler le règlement du PLUi sur ce sujet en prenant en compte la démarche suivie dans le SCoT, en ayant à l'esprit les objectifs très ambitieux du SCoT-AEC du Pays du Mans en matière d'éolien qui passeront par de nouvelles implantations et tout au moins du « re-powering » des installations existantes.*

3.4. Le patrimoine

Outre des échanges oraux lors des permanences, notamment avec les élus dont certains sont particulièrement sensibles aux questions patrimoniales, comme ceux de Tennie, Domfront en Champagne et Bernay Neuvy, il y a eu peu de contributions sur le patrimoine bâti.

Les contributions @24 et @25 ont concerné les projets de Périmètres Délimités des Abords respectivement de Tennie et de Bernay-Neuivy objet de la présente enquête publique unique. Elles seront prises en compte dans des conclusions et avis indépendants relatifs à ces projets (partie C] du présent document).

La contribution @23 concernant le projet de PLUi a demandé que sa propriété, le Château de Courtemanche soit intégré au PLUi en qualité de patrimoine remarquable. La 4CPS a accepté de l'inscrire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sous réserve de l'approbation des élus.

L'UDAP exprime sa satisfaction que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) intègre une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Patrimoine, destinée à préserver les qualités architecturales et à encadrer les projets situés à proximité des constructions remarquables. Bien que non exhaustif, ce référentiel guide les demandeurs et limite les projets non-conformes aux enjeux de restauration, en précisant notamment les caractéristiques du bâti ancien.

L'UDAP regrette cependant que ces orientations restent des intentions non contraignantes, ce qui limite leur efficacité face à des projets non respectueux des objectifs patrimoniaux.

Pour renforcer leur portée, il serait recommandé :

- D'interdire explicitement l'isolation thermique par l'extérieur sur les façades (malgré les dérogations prévues par le code de l'urbanisme).
- De prohiber les panneaux photovoltaïques sur les toitures du bâti repéré.
- D'Etablir un nuancier local pour harmoniser les couleurs.

Enfin, selon l'UDAP, l'OAP évoque des spécificités sectorielles sans les détailler, ce qui complique leur application. Une solution serait d'associer un architecte-conseil lors de l'instruction des projets, afin de garantir leur conformité avec les particularités locales du bâti ancien.

Sur cette base, dans son PV de synthèse, la commission a posé les questions suivantes :

- Que répond la Communauté de Communes à la proposition de l'UDAP que le règlement écrit du PLUi traduise certains de ses objectifs en dispositions opposables, permettant d'établir prescriptions ou refus ? Si oui lesquels ?
- Et à l'association d'un architecte conseils lors de l'instruction des projets ?

Réponse de la 4 CPS

Le territoire de la 4CPS possède un patrimoine riche et diversifié. Certains éléments, comme les églises et châteaux, sont facilement identifiables, tandis que d'autres, inscrits ou classés Monuments Historiques, bénéficient d'une protection réglementaire. Des bâtis plus discrets (manoirs, chapelles) ont été recensés grâce à un travail de terrain et pourraient être protégés via le PLUi, au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Cependant, une grande partie du patrimoine, constituée de petits éléments architecturaux (encadrements, toitures, détails de façade), n'a pas été recensée, en raison de sa dispersion et de son volume. Pourtant, elle participe à l'identité du territoire et mérite d'être préservée.

L'OAP a donc pour objectif d'identifier ces caractéristiques remarquables non recensées et d'accompagner les projets de construction ou de rénovation pour une bonne intégration architecturale.

Élaborée avec l'UDAP et le CAUE, l'OAP « Patrimoine » est restée toutefois non contraignante. L'interdiction de l'isolation thermique par l'extérieur et les panneaux photovoltaïques sur le bâti repéré est interdite par le Code de l'urbanisme (art. L.111-16). Pour en encadrer l'intégration architecturale, le PLUi prévoit déjà des règles. Une rédaction plus stricte est proposée pour renforcer ces exigences.

Enfin, un nuancier local a été intégré à l'OAP thématique « Patrimoine » pour harmoniser les couleurs, en cohérence avec le règlement qui interdit déjà les teintes vives, le noir ou le blanc pur, et exige une harmonie avec le voisinage. Ce nuancier complète utilement les outils réglementaires sans créer de doublon.

Conclusions de la commission sur le patrimoine

En préambule, la commission entend tout à fait que la réglementation, en particulier l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme ne permette pas d'interdire « des matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ».

Nonobstant l'application de cette réglementation, la commission prend acte favorablement des précisions apportées par de la Communauté de Communes dans sa réponse au PV de synthèse.

Ainsi sans être coercitif, la commission juge que l'OAP est une étape positive vers une prise de conscience croissante, voire généralisée, de la conservation du patrimoine par les

particuliers, notamment du petit patrimoine très présent et remarquable dans l'ensemble du territoire de la 4 CPS.

La commission prend note de l'absence de réponse sur l'intervention d'un architecte conseil. Là encore, la commission juge qu'imposer l'intervention systématique d'un expert risque d'être contre-productif, ce qui n'empêche pas l'instructeur des autorisations d'urbanisme de suggérer une telle assistance selon les enjeux présentés.

4. Appréciation globale du projet

4.1. Les enseignements de l'enquête publique

Des enjeux qui se percutent, des consensus, des arbitrages

La commission d'enquête a eu le sentiment que toute l'élaboration du PLUi avait été marquée par une recherche permanente de consensus entre la réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, sorte de fil rouge imposé par les objectifs ambitieux du SCoT-AEC du Pays du Mans et la Loi ZAN, les enjeux agricoles (profession extrêmement attentive et réactive), les enjeux environnementaux (territoire d'exception de ce point de vue – ZNIEFF, Natura 2000, PNR Normandie-Maine) et la volonté de produire un PLUi robuste au niveau réglementaire.

Le projet de PLUi est donc constitué d'une succession d'arbitrages qui pourraient fragiliser le projet, les équilibres trouvés étant parfois assez instables.

Le temps de l'enquête a lui aussi été consacré à un certain nombre d'arbitrages qui seront validés avant l'approbation du PLUi.

L'avantage de cette situation a été l'extrême mobilisation des élus et des techniciens de la Communauté de Communes qui ont eu le souci d'apporter en permanence les éclairages nécessaires aux commissaires enquêteurs, voire au public en marge des permanences.

Cette mobilisation s'est traduite aussi dans le soin apporté au mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse délivré à l'issue de l'enquête : chaque contribution a fait l'objet d'une réponse individualisée, avec un arbitrage sur les demandes à confirmer, mais très bien motivée. De même, il a été répondu, souvent de manière responsable et transparente aux observations et questions des personnes publiques associées (autorité environnementale, services, organismes, élus) et de la commission d'enquête. C'était un point fort du déroulement de l'enquête.

Un territoire coupé en deux

L'armature territoriale du SCoT-AEC dont les principes sont repris dans le projet place Conlie en pôle d'équilibre du SCoT et Sillé-le-Guillaume en pôle d'équilibre rural. Dans les faits, l'enquête a montré que Conlie et la partie sud-est de la 4CPS était bien tournée

vers Le Mans et sa métropole avec les sujets de mobilité et de développement de l'habitat mais néanmoins dans un environnement agricole. Sillé-le-Guillaume, le nord et l'ouest de la Communauté de Communes échappent à l'attraction des grandes villes et doit globalement se développer sur ses propres ressources dans un environnement très rural mais aussi marqué par des enjeux environnementaux de premier plan. Un autre équilibre à trouver.

Peu ou pas d'associations à l'enquête publique

Forte présence de l'éolien, environnement d'exception, la commission s'attendait à voir au moins quelques contributions d'associations, ce qui n'a pas été le cas. De même la commission s'est étonnée de ne pas avoir de contribution de la DDT sur les aspects eau et environnement.

4.2. Compatibilité avec les documents supérieurs

Élaboré en étroite collaboration avec le Pays du Mans dans le cadre de la révision de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT-AEC), le PLUi s'inscrit dans un respect strict des documents de planification supérieurs (SRADDET, SAGE, Charte du PNR) et des lois nationales, notamment la loi Climat et Résilience et son objectif de "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN). Une méthodologie est établie pour planifier la consommation d'espace future, en partant d'un bilan de la consommation passée (200 ha consommés entre 2011 et 2021). L'objectif est de réduire drastiquement ce rythme pour s'aligner sur les trajectoires nationales de sobriété foncière.

Le projet de PLUi intègre les dispositions du PPRI de la Vègre, du Plan de gestion de l'Étang de Sillé-le-Guillaume et du Plan Départemental de l'Habitat (PDH).

4.3. Points forts et points de vigilance

LES POINTS FORTS

Du point de vue de la commission d'enquête, le projet de PLUi de la 4CPS présente incontestablement plusieurs points forts qui en font un document de planification nécessaire

-  Le projet a été élaboré en concertation avec les services de l'Etat et le Pays du Mans en conformité avec les orientations du SCoT-AEC du Pays du Mans approuvé en cours d'enquête publique le 27 janvier 2026.
-  Le projet aborde le sujet de la consommation d'espaces de manière extrêmement rigoureuse et selon une méthodologie claire appliquée avec équité et s'appuyant sur l'identification de projets précis et non hypothétiques. Le projet est en rupture avec certains PLU anciens très permissifs.

- ✚ La thématique habitat/équipement, en particulier, est traitée avec rigueur, selon une hypothèse démographie crédible. Elle répartit de manière volontariste les besoins en logement de manière optimale entre la réhabilitation du bâti actuel, la densification à l'intérieur des aires urbaines et en extension. Il est prévu la mise en place d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) sur Sillé-le-Guillaume dans le cadre du programme Petites Villes de Demain pour redynamiser les centres-bourgs.
- ✚ Une grande attention a été portée à la consommation de terres agricoles, véritable enjeu pour ce territoire dont la surface utile agricole couvre plus de 70 % de sa superficie. Des OAP sectorielles encadrent les projets en extension avec des densités de logements à l'hectare conformes aux préconisations du SCoT-AEC.
- ✚ Les changements de destination sont encouragés, comme les projets économiques et touristiques en zone agricole dans des STECAL.
- ✚ Sur le plan économique, la 4CPS commence à parler de site « clé en mains », à savoir des grandes surfaces pouvant accueillir des projets conséquents déjà évalués au plan environnemental.
- ✚ Le patrimoine n'a pas été oublié ; une OAP Patrimoine. Cette OAP vise aussi à identifier et sauvegarder le petit patrimoine. La commission salue l'approche de préférer l'accompagnement à la contrainte pour la réalisation des travaux des particuliers.
- ✚ Le PLUi présente un caractère évolutif, facilité par l'adoption, le 26 novembre 2025, de la Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement (Loi « Huwart »).

LES POINTS DE VIGILANCE

La commission d'enquête a néanmoins identifié des points de vigilance, sur lesquels une action est requise.

- ✚ Le dossier fait apparaître une réelle faiblesse de la prise en compte des enjeux environnementaux, par manque de connaissance, d'études préalables et d'inventaires. La commission a bien compris le contexte dans lequel la 4CPS a voulu travailler sur la protection des objets sensibles (zones humides, haies bocagères, cours d'eau, paysage) et la raison de son échec à savoir une certaine hostilité du monde agricole, qui s'est retrouvée d'ailleurs lors de l'enquête publique. La commission relève néanmoins qu'elle a répondu globalement aux demandes de la MRAe, qu'elle a répondu de manière responsable aux réserves de la Chambre d'Agriculture (réponse mise à l'enquête en toute transparence) et qu'elle a proposé un plan d'action pour relancer le travail avec l'appui des partenaires concernés. La commission a noté avec satisfaction que la 4CPS maintiendrait, dans les documents graphiques, la pré-localisation des zones humides réalisée par la DREAL.

- ✚ Le développement économique du territoire se base sur la réalisation de deux projets d'extension de zone d'activité à Conlie et à Sillé-le-Guillaume, la seconde étant prioritaire sur la première. La commission relève une relative faiblesse des dossiers du fait d'une opposition de propriétaires agriculteurs à Conlie, et d'un risque de conflit au niveau environnemental à Sillé-le-Guillaume du fait de la présence d'enjeux importants sur le site ciblé. La commission n'a pas eu écho d'un site alternatif de cet ampleur sur le territoire.
- ✚ Accessoirement, la commission regrette le traitement fait aux projets touristiques, dans les STECAL notamment pour économiser quelques centaines de m² de terrain agricole ou naturel. Ceci n'est pas du fait de la 4CPS qui accueille favorablement les projets, mais de l'Etat et de la CDPENAF qui ne prennent pas en compte l'identité du territoire et sa vocation à développer le tourisme, qui n'est peut-être pas assez mise en avant.

La commission considère que les points de vigilance évoqués sont importants mais que les engagements pris par la 4CPS sont susceptibles d'y répondre de manière efficace malgré un contexte social difficile. Les points forts retenus montrent que le projet relève de l'intérêt général et que sa mise en œuvre permettra une nette amélioration de la situation par rapport à l'existant, indépendamment des points de vigilance relevés.

5. Synthèse des conclusions

Par décision n° E25000233/72 du 21 novembre 2025, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné la commission composée de M. Gilles LEDOUX (président), M. Olivier RICHARD et M. Thierry LAMBERT pour mener une enquête publique unique portant sur :

- L'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (4CPS).
- L'abrogation de 3 cartes communales : celles de Saint-Symphorien, de Pezé-le-Robert et de Neuville-en-Charnie.
- La création de 3 Périmètres Délimités des Abords (PDA) : pour l'église Saint-Laurent de Bernay-Neuvy, l'église Saint-Front et son presbytère de Domfront-en-Champagne, ainsi que l'église Saint-Corneille et Saint-Cyprien et la motte médiévale de Tennie.

Une enquête publique unique a été menée en conformité avec l'arrêté n° 2025167ARRAG en date du 27 novembre 2025 signé par la Présidente de la 4CPS. La période effective d'enquête, fixée du 19 décembre 2025 (9h00) au 23 janvier 2026 (17h00) soit une durée de 35 jours a été respectée. 28 permanences ont été assurées par un ou plusieurs membres de la commission d'enquête.

Concernant le projet de PLUi de la 4CPS, les conclusions de la commission sont les suivantes :

Sur la concertation, le dossier arrêté et les consultations préalables à l'enquête, la commission considère :

- *Que le dispositif et les moyens alloués à la concertation tout au long du projet depuis 2022 ont été très satisfaisants.*
- *Que le dossier du PLUi arrêté était complet et de bonne qualité malgré des documents graphiques peu lisibles*

RECOMMANDATION N°1 : pour une meilleure visibilité la commission recommande de sortir les indicateurs de suivi du PLUi de l'évaluation environnementale pour en faire un document spécifique rattaché au PLUi.

- *Qu'au-delà de toute la phase de concertation, les communes ont pu s'exprimer; tant au travers de leurs délibérations qu'au travers de l'enquête publique. Une réponse motivée techniquement et réglementairement a été donnée, souvent favorable d'ailleurs. Il n'en reste pas moins que la diminution parfois drastique des zones constructives par rapport aux PLU en cours crée des tensions difficilement réductibles par une simple clarification des enjeux.*
- *Que la réponse apportée par la 4CPS à l'autorité environnementale (MRAe) démontre son engagement ferme sur les enjeux environnementaux depuis le début de l'élaboration du PLUi. La 4CPS a apporté une réponse transparente et responsable montrant sa conscience des manquements mais aussi sa volonté de progresser, notamment dans un climat apaisé avec la profession agricole et les élus.*
- *Que la 4CPS a procédé aux consultations réglementaires et a été particulièrement attentive à l'avis des PPA. Elle a fait aussi preuve de transparence et de responsabilité en produisant dans le dossier, de manière volontaire, un mémoire en réponse à l'avis réservé de la Chambre d'Agriculture, dont les thèmes ont été récurrents tout au long de ces 35 jours d'enquête.*

Sur l'information du public, la commission considère :

- *Que le public a pu bénéficier en préalable de l'enquête publique qui s'est déroulée sur le SCoT-AEC du Pays du Mans du 6 octobre au 8 novembre 2025, y compris sur le territoire de la 4CPS.*
- *Que la communication faite sur l'enquête publique en elle-même a été faite au-delà des seules obligations réglementaires, sans doute relayée aussi par la Chambre d'Agriculture de la Sarthe.*
- *Que le public a donc reçu beaucoup d'informations.*

Sur la participation du public, la commission considère :

- *Que le choix d'avoir une présence des commissaires enquêteurs au moins une fois dans chacune des 24 communes de la 4CPS semble avoir été bénéfique. Sans avoir une fréquentation des permanences excessive, ces permanences ont accueilli un*

public de proximité parfois peu enclin à contribuer par voie dématérialisée, voire par écrit sur un registre. Ces permanences ont permis aussi d'avoir un contact avec de nombreux élus sans avoir à provoquer des rencontres formelles.

- *Qu'avec 109 personnes reçues, plus de 100 contributions portées au registre dématérialisé, portant parfois sur un grand nombre de parcelles et plusieurs problématiques, 442 visiteurs et plus de 600 visualisations de documents, la mobilisation autour de cette enquête a été très satisfaisante.*

Sur le climat de l'enquête publique la commission considère :

- *Que l'enquête a été menée dans un climat serein, le rôle des commissaires enquêteurs ayant été bien compris. Seule la permanence à Crissé a été perturbée par deux visiteurs revendicatifs sans néanmoins compromettre l'utilité de celle-ci, le temps de présence du commissaire enquêteur ayant été prolongé en conséquence.*

Sur la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette la commission considère :

- *Que des efforts importants ont été faits pour réduire très substantiellement les consommations d'ENAF par rapport aux PLU en vigueur.*
- *Que la 4CPS a respecté la méthodologie approuvée dans le SCoT-AEC du Pays du Mans et mettra en place le même suivi que ce dernier. La commission reste inquiète du « sur-comptage » de l'outil réglementaire (qui doit faire référence selon le Code de l'Urbanisme) et donc de l'enveloppe de consommation octroyée par le SCoT, peut-être surévaluée. La problématique sera sans doute différente lorsqu'il s'agira de réfléchir en termes d'artificialisation des sols.*

RECOMMANDATION N°2 : une attention particulière devra être apportée à la cohérence des chiffres des consommations annuels d'ENAF publiés, issus du double comptage prévu par le SCoT-AEC, en espérant que l'outil national finisse par converger avec l'outil départemental plus précis.

Sur l'habitat, la commission considère :

- *Que le projet de PLUi encadre de façon très précise l'urbanisation en termes d'habitat et d'équipements, en pleine application du SCoT-AEC du Pays du Mans. L'enquête publique a démontré que la 4CPS a su gérer le passage d'une urbanisation largement ouverte sur certaines communes à une urbanisation raisonnée, très fortement contrainte par les objectifs du ZAN. C'est un des points forts du projet.*
- *Que chaque situation personnelle ou collective (communes) a été traitée avec une grande précision et en toute équité, dans l'esprit de pouvoir donner une suite*

favorable aux demandes mais en respectant strictement le droit et la méthodologie retenue pour l'élaboration du PLUi.

- *Qu'avoir le seul temps de l'enquête publique pour faire remonter des situations de reclassement en zone urbanisée est très court quand on connaît de plus la complexité du projet pour les particuliers.*

RECOMMANDATION N°3 : trouver un moyen de donner droit à toute situation nouvellement signalée qui pourrait se présenter, même après l'approbation du PLUi.

- *Une situation atypique a été relevée sur Le Grez (@27- époux Nicolaÿ) : présence d'une exploitation agricole historique en zone Ua où toute exploitation agricole est interdite. La réponse de la 4CPS est satisfaisante pour les propriétaires de la parcelle AA5.*

RECOMMANDATION N°4 : leur confirmer cette position par courrier.

Pour le développement économique, la commission considère :

- *Que l'extension de la ZA de Conlie présente un caractère d'intérêt général mais qu'il est préférable de donner la priorité au développement de la zone de Sillé-le-Guillaume, d'examiner les possibilités de densification sur les zones actuelles, de modifier le règlement pour mutualiser le bâti et le foncier, dans le cadre d'une animation future des zones. La commission salue la volonté de la Communauté de Communes de privilégier la négociation amiable avec les propriétaires. Elle met en garde contre le fait que les coûts de mesure d'expropriation ne sont pas seulement financiers, mais aussi humains, en particulier lorsque la viabilité d'une exploitation agricole est menacée. La commission souhaite que cette extension soit la dernière.*

RECOMMANDATION N°5 : accélérer l'animation des zones économiques en s'appuyant sur un schéma directeur visant à mutualiser le foncier et le bâti existants, à anticiper une gestion sobre et durable des espaces, et capitaliser sur les opportunités foncières immédiates et futures pour des reconversions ciblées.

- *Que la priorisation de la ZA de Sillé-le-Guillaume dans objectif de disposer de foncier disponible (site clef en main) pour un projet important est une bonne chose. Elle reconnaît que l'extension de cette zone est vitale pour Sillé-le-Guillaume et les*

communes alentour mais exprime des craintes sur sa faisabilité au regard des contraintes environnementales.

RECOMMANDATION N°6 : Aborder le projet avec une grande prudence et engager au plus tôt un travail très en amont avec les services de l'Etat et le PNR, le cas échéant au sein d'une conférence administrative présidée par le Préfet de la Sarthe.

- *Que l'orientation du SCoT en matière d'extension de Secteur d'Implantation Potentielle (SIP) doit être respectée. Néanmoins la commission souhaite que la 4CPS évalue avec Anjou Maine Céréales les possibilités de nouvelle implantation autour de Sillé-le-Guillaume, comme elle s'y est engagée. L'établissement n'a rien d'un petit commerce de centralité.*
- *Que le soutien de la 4CPS aux activités de tourisme vert est légitime, même si parfois les limitations demandées par l'Etat ou la CDPENAF paraissent exagérées au vu des surfaces concernées et de la qualité des demandeurs, souvent très au fait des enjeux environnementaux liés à leur activité. La commission approuve en revanche la position ferme tenue par la collectivité face à des situation de constructions illicites, ce qui démontre une nouvelle fois que le PLUi a été élaboré de manière rigoureuse, sans complaisance et en toute équité.*
- *Que, concernant la demande de la société AGRIAL à Conlie, il n'est effectivement pas possible de procéder au reclassement des parcelles B766 et B401 en l'absence d'un projet précis. La commission comprend aussi que la dérogation à la règle de retrait par rapport à la route nécessite des démarches importantes auprès du Département ne peut pas être obtenue dans les délais impartis. La commission note néanmoins avec satisfaction que le règlement STECAL en zone AZ permet d'ores et déjà le « commerce de gros » (présent sur le site). De plus pour assouplir les conditions d'évolution du site, il sera envisagé d'inclure en zone Az la destination « artisanat et commerce de détails ». La commission d'enquête prend acte de la réponse favorable de la Communauté de Communes qui, sous réserve de l'accord des élus, se propose d'actualiser les règles relatives à l'emprise au sol des bâtiments existants afin de permettre leur évolution dans le STECAL. La commission considère que le STECAL est plus adapté qu'un zonage en Ub pour cette installation à risques nécessitant des distances d'isolement réglementaires (qui ne sont pas des servitudes d'utilité publique). Le classement en A des parcelles adjacentes est sans doute plus à même d'empêcher l'implantation de nouveaux enjeux en termes de personnes.*

RECOMMANDATION N°7 : étudier, avec AGRIAL et les autres exploitants de silo de la 4CPS le cas échéant, comment garantir par une mesure d'urbanisme, le respect de leurs distances d'isolement par leurs riverains.

- *Que ne pas inscrire immédiatement d'OAP dans le PLUI, pour la construction d'un EHPAD, permet de garantir neutralité et équité entre les porteurs de projets et les communes susceptibles de présenter un projet d'implantation.*

Sur la mobilité, la commission considère :

- *Que le contournement de la commune de Sillé-le-Guillaume, qui ne relève pas de la responsabilité de la 4CPS et qui est très loin d'aboutir est essentielle pour le centre-ville de Sillé-le-Guillaume qui cumule déjà beaucoup de contraintes. Il est normal que ce projet apparaisse dans les documents d'urbanisme et la commission salue l'initiative du Département de produire un tracé affiné au moment de l'enquête publique ce qui permet à la fois de rassurer partiellement le public sur le tronçon dévoilé et d'ancrer le projet de manière encore plus officielle dans le paysage. Bien que l'enquête publique ait montré la prise de conscience du Département sur les enjeux touristiques du projet et des conséquences sur les campings en particulier, la commission souhaiterait que soient prises en compte les inquiétudes des gérants du Camping « Les Tournesols » à Le Grez.*

RECOMMANDATION N°8 : prendre en compte l'importance du Camping « Les Tournesols » sur le plan socio-économique dans les discussions avec le Conseil Départemental et informer ses gérants dans les délais les plus brefs des orientations retenues tout au cours de l'avancement du projet.

Sur l'environnement, la commission considère :

- *Qu'il y a lieu de maintenir la pré-localisation des zones humides dans le règlement graphique du PLUi même si cela risque de créer des tensions en cas de projet d'aménagement.*

RECOMMANDATION N°9 : mettre en œuvre au plus vite, avec les acteurs identifiés, les solutions à mettre en œuvre pour réaliser un inventaire des zones humides, en s'accordant sur un calendrier de réalisation effectivement suivi au titre des indicateurs du PLUi, à savoir :

- lancer une animation de territoire sur la préservation des zones humides pour construire une relation de confiance avec l'ensemble des acteurs concernés dont le monde agricole ;*
- forte de relations apaisées et de confiance, réaliser un diagnostic complet avec expertise de terrain ;*
- repérer des éléments au règlement graphique pouvant être complétés.*

- *Qu'il y a lieu de préserver les haies bocagères sur l'ensemble du territoire de la 4CPS au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et que la référence à Charte bocagère élaborée dans le cadre du PLUi est en contradiction avec la prescription PR46B du SCoT-AEC du Pays du Mans approuvé le 27 janvier 2026.*

La commission considère qu'émettre une réserve sur le sujet conforterait les opposants au projet de PLUi dans son ensemble. Elle prend donc acte de la proposition de la 4CPS dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

RECOMMANDATION N°10 : lancer une animation de territoire sur la préservation du bocage puis réaliser un diagnostic complet des haies et porter le repérage des éléments au règlement graphique. La 4CPS pourra s'appuyer sur le Parc Normandie Maine, solliciter l'extension du dispositif d'animation sur le bocage dont bénéficie la zone Natura 2000 (sur la partie Nord-Ouest du territoire, assez préservée) et travailler avec la Chambre de l'Agriculture et la DDT à trouver des solutions concrètes et rapides à mettre en place. La commission recommande d'ajouter des indicateurs relatifs à cette action aux suivis du PLUi.

- Que la 4CPS a réalisé un travail remarquable après l'enquête, sur le reclassement des zones N en milieu agricole, en répondant individuellement à chaque contribution dont certaines se sont avérées complexes. L'examen au cas par cas a abouti à de nombreux reclassements, notamment en faveur de projets de constructions de bâtiments et d'installation d'agriculteur ce qui paraît très positif.*
- Que la réponse de la communauté de communes concernant la règle de distance de 100 m par rapports aux bâtiments agricoles existants est acceptable. En effet, celle-ci a pour mission d'encadrer la construction des bâtiments agricoles afin de réduire la consommation d'espace et de lutter contre l'artificialisation des sols. Dans cette optique, l'assouplissement de la règle — via notamment une étude au cas par cas, et non sa suppression — est jugé parfaitement adapté.*
- Que la réponse de la Communauté de Communes sur la suppression de constructibilité de bâtiments ICPE agricoles en Zone N est justifiée*
- Que la démarche de repérage et de réglementation engagée par la Communauté de Communes sur les mines et les carrières, en activité ou en cessation, grâce à l'enquête publique, sera bénéfique au PLUi et qu'il n'y a aucune velléité de bloquer à ce stade une éventuelle extension des carrières de Voutré sur Rouessé-Vassé.*
- Que les sujets eau et assainissement sont d'ores et déjà correctement pris en compte par la 4CPS et que les compléments qui seront ajoutés suite à l'enquête conforteront la robustesse du PLUi.*

Sur l'énergie et le changement climatique

- Que le territoire de la 4CPS, en particulier aux abords de Conlie, est fortement marqué par la présence de parcs éoliens. La commission prend acte du choix de s'en tenir aux seules règles existantes tout en considérant dans son PADD que « le territoire a déjà suffisamment développé cette énergie ». La commission apprécie*

que la Communauté de Communes refuse pour autant de sanctuariser son territoire pour faire obstacle au développement de l'éolien. La commission estime donc que la réponse apportée par la collectivité éclaire de manière satisfaisante la démarche suivie. La commission s'étonne néanmoins des réponses de la Communauté de Communes, sur les règles du PLUi. Ces dernières, sans constituer une interdiction absolue d'implantation de projets éoliens, soumettraient leur autorisation à deux conditions : la démonstration de leur intérêt général et la garantie d'une bonne intégration paysagère, sans altérer les paysages. La Commission rappelle que concernant l'instruction des dossiers d'énergie renouvelable, c'est l'État aujourd'hui qui est compétent sur ce sujet.

RECOMMANDATION N°11 : retravailler le règlement du PLUi sur ce sujet en prenant en compte la démarche suivie dans le SCoT, en ayant à l'esprit les objectifs très ambitieux du SCoT-AEC du Pays du Mans en matière d'éolien qui passeront par de nouvelles implantations et tout au moins du « re-powering » des installations existantes (augmentation des puissances installées).

Sur le patrimoine, la commission considère :

- *Que l'OAP « Patrimoine » est une étape positive vers une prise de conscience croissante, voire généralisée, de la conservation du patrimoine par les particuliers, notamment du petit patrimoine très présent et remarquable dans l'ensemble du territoire de la 4 CPS. La commission prend note avec regret de l'absence de réponse sur l'intervention d'un architecte conseil. Sans qu'il s'agisse d'intervention systématique, à étudier selon les projets, une telle assistance paraît pertinente vu la faiblesse des connaissances des particuliers sur la conservation du patrimoine. La commission souhaite que la Communauté de Communes se fasse préciser par l'UDAP la nature et les modalités de son apport d'expertise.*

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION SUR LE PROJET DE PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
de la Communauté de Communes de la
Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (4CPS).

Il résulte de ce qui précède que les obligations réglementaires relatives :

- à la procédure à mener pour approuver ce projet de PLUi
- à la composition du dossier d'enquête publique et sa dématérialisation,
- à la publicité de l'enquête, par voie d'affichage et par voie de presse,
- à la conduite de l'enquête, dans les conditions fixées par l'Arrêté de la Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé N°2025167ARRAG du 27 novembre 2025
- à la durée de l'enquête publique,
- à la production d'un procès-verbal de synthèse à l'issue de celle-ci,
- au respect des délais réglementaires tant pour le déroulement de la procédure que pour la remise des divers documents obligatoires,

ont bien été respectées.

Il résulte aussi de ce qui précède que des dispositions complémentaires telles que :

- un complément de publicité par divers moyens en format papier ou numérique au niveau de la 4CPS et de ses communes et dans la presse,
- la tenue de permanences en proximité sur la totalité des 24 communes de la Communauté de Communes,
- la production d'un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse particulièrement bien motivé et apportant notamment des réponses, souvent positives, à chaque contribution du public,
- de nombreux entretiens de la commission d'enquête avec les techniciens et élus de la 4CPS et de ses communes,
- la mise à disposition du registre dématérialisé permettant de gérer de manière optimale les nombreuses observations du public,

ont contribué à renforcer la robustesse de l'enquête.

La prise en compte des observations, des avis exprimés préalablement ou durant l'enquête et des réponses apportées par la 4CPS au procès-verbal de synthèse a conduit la commission d'enquête à conclure de ce qui précède, notamment :

- que le projet a fait l'objet de la concertation préalable prévue par les articles L 103-2 à L 103-6 et L143-17 du code de l'urbanisme ;
- que le projet de PLUi comporte les documents prévus par le Code de l'Urbanisme (articles L151-2 et suivants) et que ces documents sont suffisamment clairs et lisibles au regard de la complexité des sujets abordés ou complétés par un outil numérique dédié,
- que la compatibilité du projet avec les documents supérieurs est établie, ou le sera à court terme suite aux demandes des Personnes Publiques Associées,
- que le projet prévoit les moyens à mettre en œuvre pour atteindre la trajectoire du « Zéro Artificialisation Nette » fixée à l'horizon 2050 par la Loi « Climat et Résilience », du 22 août 2021,
- que le projet permettra de faire du Pays du Mans un territoire à énergie positive en 2050 et de réduire de 80% à cet horizon, les rejets de gaz à effets de serre,
- que les objectifs de développement prennent en compte la préservation de la biodiversité, des zones humides et des paysages du territoire tout en en protégeant ses ressources,
- que le projet vise à réduire la dépendance à la voiture en favorisant les transports collectifs et les modes doux,
- que le projet vise à la préservation du patrimoine architectural et aussi à la mise en valeur du petit patrimoine,
- que le projet est adapté au profil du territoire et s'appuie sur une armature urbaine, économique, commerciale et écologique parfaitement définie et devant participer à un développement équilibré du territoire,
- que le projet prévoit un suivi très complet des objectifs établis et des actions à entreprendre,
- que les avis des personnes publiques associées sont très majoritairement positifs, souvent associés à des demandes ou des prescriptions qui seront, pour la plupart prises en compte par la Communauté de Communes,
- que le projet n'est pas parfait mais que sa mise en application rapide et la mise en place de nouvelles animations et d'inventaires naturalistes dans un cadre plus apaisé, notamment avec la profession agricole, participeront aux changements de modèle attendus et à la prise en compte d'un urbanisme nettement plus économe en espaces naturels et agricoles,

et que le projet participe à l'intérêt général.

En conséquence, la commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé.

Fait à Montfort-le-Gesnois, le 20 février 2026

La Commission d'enquête,



Olivier RICHARD



Le président,
Gilles LEDOUX



Thierry LAMBERT

B] CONCLUSIONS et AVIS sur le projet d'abrogation des cartes communales de Neuville-en-Charnie, Pezé-le-Robert et de Saint-Symphorien

1. Rappels sommaires

L'enquête publique fait suite à la délibération du 16 novembre 2015, suivie de celle du 28 février 2022, de prescrire le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé.

Après son approbation, le PLUi est destiné à remplacer les différents documents d'urbanisme communaux. De ce fait, la procédure intègre l'abrogation de 3 cartes communales : Neuville-en-Charnie, Pezé-le-Robert et Saint-Symphorien,

L'enjeu est de taille puisque le document réglementera le droit des sols, dans le respect des obligations définies par les textes législatifs et réglementaires en vigueur, mais également en prenant en compte les grands objectifs retenus par la Communauté de Communes en matière de développement économique, d'habitat et de protection de l'environnement à l'horizon 2040, avec l'ambition de faciliter les déplacements par l'utilisation des transports en commun et des modes actifs, avec la volonté de maîtriser la consommation d'espace, de favoriser la production et la consommation d'énergies renouvelables locales et l'ambition d'améliorer la couverture de l'ensemble du réseau en très haut débit.

1.1. Rappel du cadre juridique et réglementaire

La commission d'enquête a été désignée par décision N° Dossier n° : E25000233 / 72 par le Tribunal administratif de Nantes. Elle était constituée comme suit :

- **Président** : Monsieur Gilles LEDOUX
- **Deux membres titulaires** :
 - Monsieur Thierry LAMBERT,
 - Monsieur Olivier RICHARD.

La Communauté de Communes de La Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (4 CPS) était à la fois le porteur du projet et l'autorité organisatrice de l'enquête publique.

Le projet de PLU intercommunal était soumis aux dispositions du code de l'urbanisme notamment à ses articles L 121-1 à L 121-51, L 131-4 à L 131-7, L 151-48 et R 153-2 à R 153-10

Le législateur n'a pas établi de procédure dédiée à l'abrogation des cartes communales. Le code de l'urbanisme ne traite, en effet, que de leur élaboration (articles L163-4 à L163-7) et de leur révision (article L163-8).

Toutefois, lorsque l'abandon d'une carte communale s'inscrit dans le cadre de la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), le principe du parallélisme des formes offre un cadre juridique sûr et efficient. Il n'entraîne ni surcoût, ni complexité supplémentaire pour les communes.

La démarche consiste à organiser une enquête publique unique portant conjointement sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du nouveau PLUi. Ensuite, la délibération finale des élus doit acter simultanément l'adoption du PLUi et l'abrogation de l'ancien document d'urbanisme, cette double décision étant accompagnée d'un arrêté préfectoral de validation.

L'enquête publique a respecté les prescriptions des articles L123-1 à L 123-19 et R 123-24 du code de l'environnement, telles qu'elles résultent de l'ordonnance du 3 août 2016 et du décret du 25 avril 2017.

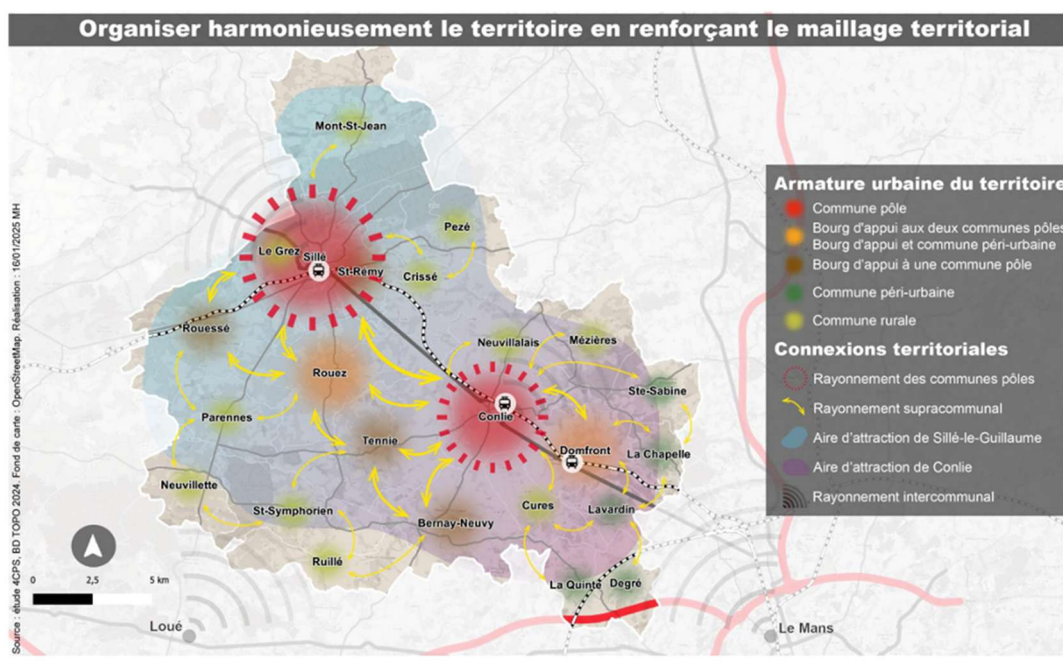
L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 19 Décembre 2025 à 9 h 00 au vendredi 23 janvier 2026 à 17 h 00, soit durant une période de 35 jours au total, conformément à l'arrêté communautaire 2025167ARRAG de la 4CPS en date du 27 novembre 2025, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique, au siège de l'enquête et dans les 24 communes membres de la Communauté de Communes, dont les 3 communes couvertes par une carte communale : Neuville-en-Charnie, Pezé-le-Robert et Saint-Symphorien

1.2. Les principales caractéristiques du PLUi

Le PLUi, destiné à se substituer aux 3 cartes communales, s'est construit avec les 24 communes concernées, en concertation avec les différents acteurs du territoire, autour d'un dialogue avec les habitants.

Le PLUi s'appuie sur une armature territoriale qui prend en compte les dynamiques existantes sur le territoire. Les objectifs sont définis en fonction de cette armature, cohérente avec celle définie dans le SCoT-AEC du Pays du Mans.

Conlie et Sillé-le-Guillaume sont reconnues comme les communes centrales du territoire (communes Pôle). Elles concentrent la majeure partie des habitants, des commerces, des équipements et des services du territoire.



Saint-Symphorien, Neuville, et Pezé-le-Robert, sont qualifiées de communes rurales et caractérisées par leur fonctionnement résidentiel, avec un nombre d'habitants moyen et proposent une offre de commerces, équipements et services, réduite.

Le PLUi projette une augmentation modérée de sa population à l'horizon 2040, de 0,9 %, en s'appuyant sur un aménagement durable et solidaire avec comme points forts et orientations transversales :

- Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : objectif central avec une priorité à la densification et à la réutilisation du bâti vacant.
- Approche équilibrée : développement maîtrisé + préservation du rural.
- Concertation : document construit avec les élus et les acteurs locaux.
- Cadre de vie : attention portée à la qualité architecturale, paysagère et au bien-être.
- Résilience : prise en compte des risques (inondations, changement climatique) et recherche d'autonomie énergétique.

Sur la période 2011/2021, 156,7 hectares avaient été consommés. Pour limiter la consommation d'ENAF, la consommation des 10 prochaines années, sera réduite de 56 % soit 68,9 hectares consommés.

Pour organiser l'urbanisation, différents outils sont utilisés. Les OAP de secteurs définissent des principes généraux d'aménagement afin d'assurer une cohérence et une homogénéité à l'échelle du territoire, avec 30 OAP : 14 OAP en extension urbaine et 6 OAP en densification urbaine auxquelles s'ajoutent 3 OAP à vocation économique et 7 à vocation équipement.

Outre les OAP sectorielles, trois OAP thématiques ont été définies : une OAP « Continuités écologiques », une OAP « Aménagement artisanal commercial et logistique », et une OAP « Patrimoine ».

Pour prendre en compte la particularité du territoire, 30 STECAL ont été délimités : 9 destinés aux activités économiques, 13 aux activités touristiques, 4 aux aménagements et installations légères de loisirs et 4 aux aménagements d'équipement.

Le règlement écrit décline une division du territoire en plusieurs zones visibles dans les documents graphiques figurant dans le dossier de PLUi. Ces zones sont désignées sur les plans graphiques par des lettres majuscules et sont parfois déclinées en sous-secteurs. Il y a quatre zones distinctes : les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Le règlement graphique permet d'identifier sur un plan de zonage les diverses zones du PLUi, mais aussi d'autres éléments surfaciques, linéaires ou ponctuels. Ces éléments font l'objet de dispositions générales, applicables à l'ensemble du territoire.

2. Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique a été conduite conformément à l'arrêté communautaire 2025167ARRAG au Pôle intercommunal, siège de l'enquête et dans les 24 communes membres de la Communauté de Communes. La commission d'enquête a tenu 28 permanences dont 3 au siège de la 4CPS à Conlie, 2 à la mairie de Sillé-le-Guillaume (lieu de permanence secondaire), et 23 en complément dans les communes.

Un ou plusieurs membres de la commission d'enquête se sont tenus à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales, sur les lieux d'enquête selon le tableau suivant/

CE : commissaire enquêteur TL = Thierry Lambert OR = Olivier Richard GL = Gilles LEDOUX

LIEU		Date	CE
Siège de l'enquête	Pôle intercommunal	Vendredi 19 Décembre 9H-12H	TL
Lieu de permanence secondaire	Mairie de Sillé-le-Guillaume	Lundi 22 décembre 14H-17H	OR
Permanence unique	Mairie de Tennie	Mardi 6 janvier 10H30-12H00	TL
Permanence unique	Mairie de Rouez	Mardi 6 janvier 14H-15H30	TL
Permanence unique	Mairie de Bernay-Neuvy	Mardi 6 janvier 16H-17H30	TL
Permanence unique	Mairie de la Quinte	Vendredi 9 janvier 9H-10H30	OR
Permanence unique	Mairie de la Chapelle-Saint-Fray	Vendredi 9 janvier 11h-12h30	OR
Permanence unique	Mairie de Lavardin	Vendredi 9 janvier 14h00 -15h30	OR
Permanence unique	Mairie de Domfront-en-Champagne	Vendredi 9 janvier 14h-15h30	TL
Permanence unique	Mairie de Mont-Saint-Jean	Lundi 12 janvier 9H-10H15	GL
Permanence unique	Mairie de Crissé	Lundi 12 janvier 11H-12H	GL
Permanence unique	Mairie de Saint-Remy-de-Sillé	Lundi 12 janvier 14H-15H30	GL
Permanence unique	Mairie de Pezé-le-Robert	Lundi 12 janvier 16H-17H	GL
Permanence unique	Mairie de Sainte-Sabine	Lundi 12 janvier 16H30-17H30	OR
Permanence unique	Mairie de Degré	Lundi 12 janvier 18H00-19H00	OR
Permanence unique	Mairie de Le Grez	Mardi 13 janvier 9H-10H	GL
Permanence unique	Mairie de Parnes	Mardi 13 janvier 10H30-12H	GL
Permanence unique	Mairie de Rouessé-Vassé	Mardi 13 janvier 15H30-17H	GL
Siège de l'enquête	Pôle intercommunal	Mercredi 14 janvier 14H-17H	GL
Permanence unique	Mairie de Cures	Samedi 17 janvier 10H30-12h00	OR
Permanence unique	Mairie de Saint-Symphorien	Mardi 20 janvier 9H-10H30	TL
Permanence unique	Mairie de Neuville-en-Charnie	Mardi 20 janvier 11H-12H	TL
Permanence unique	Mairie de Ruillé-en-Champagne	Mardi 20 janvier 14H-15H30	TL
Permanence unique	Mairie de Conlie	Jeudi 22 janvier 9h00-12h00	TL/OR
Lieu de permanence secondaire	Mairie de Sillé-le-Guillaume	Vendredi 23 janvier 9H-12H	GL
Siège de l'enquête	Pôle intercommunal	Vendredi 23 janvier 14H-17H	GL/TL
Permanence unique	Mairie de Neuvillalais	Vendredi 23 janvier 13H30 -15H00	OR
Permanence unique	Mairie de Mezières-sous-Lavardin	Vendredi 23 janvier 15H30 -17H00	OR

Durant ces permanences, les membres de la commission d'enquête présents ont reçu la visite du public (109 personnes), mais aussi des élus, maires, adjoints, techniciens et conseillers municipaux.

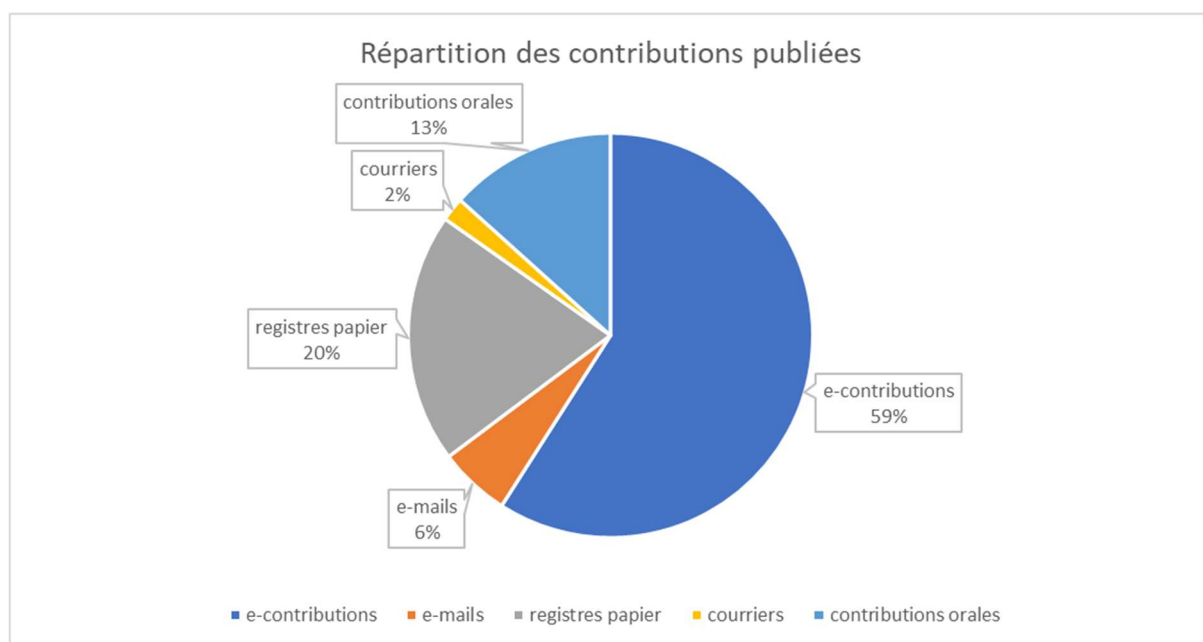
Le bilan de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat relativement discret au démarrage mais s'est intensifiée avec l'ouverture des premières permanences où globalement la fréquentation s'est avérée constante sans être massive. Cependant, toutes les personnes qui

se sont déplacées avaient des questions très concrètes, souvent pertinentes et, dans tous les cas, devant être portées à la connaissance de la Communauté de Communes.

105 contributions ont été publiées dont 4 répertoriées comme doublons.

❖ e-contributions	62
❖ e-mails	6
❖ registres papier	21
❖ courriers	2
❖ contributions orales	14



La plate-forme Publi-Légal a enregistré 442 visiteurs pour 910 visites.

Aucune observation n'a concerné l'abrogation des cartes communales.

Par ailleurs, ni l'autorité environnementale, ni les communes concernées ni les personnes publiques associées n'ont fait de remarque sur ces abrogations.

Dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, la Communauté de Communes, interrogée a indiqué que 4CPS n'a pas d'éléments à rajouter sur l'abrogation des cartes communales.

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

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

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

3. Conclusions motivées de la commission d'enquête

Pour exprimer son avis, la commission d'enquête a effectué une étude approfondie de l'ensemble du dossier d'enquête publique. Les visites des lieux, les divers entretiens avec les services de la Communauté de Communes, les permanences d'accueil du public, les investigations menées et les observations recueillies ont aussi contribué à forger l'opinion de la commission d'enquête sur la cohérence globale de ce PLUi vis-à-vis de la réglementation et des orientations actuelles de l'urbanisme.

3.1. Sur le dossier d'enquête

Le dossier d'abrogation a été réalisé par les services de la Communauté de Communes.

Il reprenait le rapport de présentation des cartes communales de **2008 pour Saint-Symphorien et Pezé-le-Robert, et de 2012 pour Neuville-en-Charnie**, selon les caractéristiques géographiques de chacune des communes et détaillé dans le plan complet suivant :

- Contexte d'élaboration de la carte communale
- Présentation générale de la commune
 - A. La situation géographique
 - B. Les acteurs communaux
- Diagnostic territorial de la commune
 - A. Les tendances démographiques
 - B. Le marché du logement
 - C. Les activités économiques
 - D. Les équipements et les infrastructures
 - E. L'environnement et le paysage naturel
 - F. Les formes urbaines et le patrimoine
- Synthèse du diagnostic territorial
- Les politiques supra communales et leurs incidences
 - A. Les lois d'aménagement et d'urbanisme
 - B. Les documents de planification
 - C. Les schémas ou plans à prendre en compte

D. Les autres éléments

Les objectifs de développement

E. Les prévisions de développement

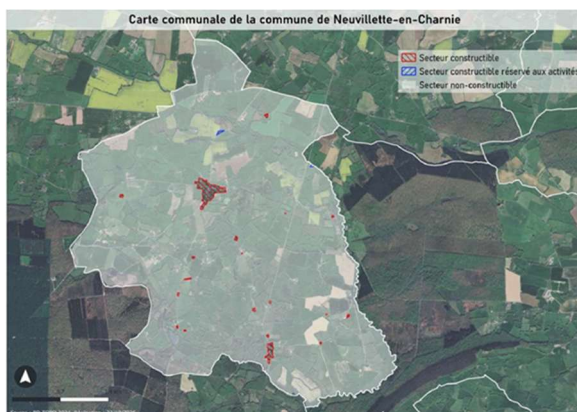
F. Incidences de l'urbanisme sur l'environnement et prise en compte de sa préservation

G. Tableau récapitulatif des surfaces des zones

- Annexe : règles générales d'urbanisme

Le dossier présentait également des cartes cadastrales, des cartes du zonage (en vert pale la partie non constructible et en rouge la partie constructible), avec un tableau des surfaces des zones.

Exemple Neuville en Charnie



Désignation des zones	Surfaces en ha
Zone C constructible à usage mixte - dont zones constructibles dans les hameaux	11,87 4,08
Zone Ca constructible pour les activités économiques	0,44
Zone inconstructible	1457,69
Total	1 470

A noter qu'il n'y figurait pas d'informations selon lesquelles le PLUi, contrairement aux cartes communales, est un outil beaucoup plus complet qui, entre autres, définit les zones urbaines, les zones agricoles et les zones naturelles, permet de préciser la vocation des espaces naturels et d'intégrer différentes protections. Cependant cela a pu être précisé par la Commissaire enquêteur dans des échanges oraux, notamment avec des élus des communes concernées.

3.2. Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

L'enquête a été conduite dans les formes prévues par le code de l'environnement, articles L 123-1 à L 123-19 et R123-1 à R123-27, et dans le respect de l'arrêté d'organisation de l'enquête.

L'affichage réglementaire a été mis en place, dans chacune des mairies constituant la Communauté de Communes, et y a été maintenu pendant toute la durée de l'enquête. La publicité réglementaire a été effectuée dans Ouest France et Le Maine Libre.

L'information par voie de presse (dans deux journaux différents) a bien été réalisée conformément aux prescriptions en vigueur. Au-delà des obligations réglementaires, à

partir du 4 décembre, la 4CPS a relayé l'information sur la tenue de l'enquête publique sur son site internet, sur celui d'Intramuros et sa page Facebook, et a organisé un relais important dans la presse locale et le magazine de la 4 CPS.

- Article Ouest France Edition numérique 16 décembre
- Le Maine libre Edition numérique le 16 décembre
- Le Maine libre Edition papier le 1er décembre
- Les Alpes mancelles Edition en ligne le 17 décembre
- Les Alpes mancelles Edition papier le 19 décembre

Le Magazine 4CPS de janvier 2026 distribué dans toutes les boîtes aux lettres.

Le dossier PLUI complet sur support papier **comprenant les 3 rapports d'abrogation** était consultable pendant toute la durée de l'enquête aux jours et horaires d'ouverture des bureaux des lieux suivants :

- au pôle intercommunal à Conlie, siège de l'enquête
- à la Mairie de Sillé-le-Guillaume.

Le dossier complet dont les **rapports d'abrogation des 3 cartes communales** était disponible au format numérique : www.registre-numerique.fr/plui-4cps

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses observations et propositions :

- Sur le registre papier complet ouvert au pôle intercommunal à Conlie et à la Mairie de Sillé-le-Guillaume.
- Soit en les consignait sur le registre dématérialisé à l'adresse www.registre-numerique.fr/plui-4cps.
- Soit lors des permanences des commissaires enquêteurs en les présentant oralement en venant rencontrer les commissaires enquêteurs lors des permanences.
- Soit par courrier (remis en main propre ou par voie postale) à l'attention du président de la commission d'enquête publique - Communauté de Communes 4 CPS à Conlie 2 Rue de Gaucher (72240) ou par mail plui-4CPS@mail.registre-numerique.fr.

24 permanences, **dont une dans chacune des communes concernées par l'abrogation d'une carte communale**, ont été tenues par les membres de la commission d'enquête.

3.3. Sur le dépôt des observations, leur mise à disposition du public

Toutes les modalités réglementaires mentionnées dans l'arrêté d'organisation de l'enquête ont bien été mises en œuvre pour permettre le dépôt des observations.

Conclusion sur la forme :

La commission d'enquête considère que le dossier soumis à l'enquête permettait une bonne information du public, que les règles en vigueur concernant l'information et à la participation du public à l'enquête publique ont été respectées.

3.4. Points forts et points perfectibles

La commission d'enquête met en lumière les atouts du PLUi par rapport aux documents d'urbanisme communaux en vigueur.

Dans son ensemble, le PLUi constitue un projet structurant pour l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé. Il fédère et coordonne les dynamiques des 24 communes membres.

En matière d'habitat, alors que les cartes communales distinguent simplement les secteurs constructibles des non constructibles, le PLUi régit précisément l'urbanisation de chaque commune. Il prévoit des extensions urbaines sous forme d'Opérations d'Aménagement et de Programmation, garantissant une urbanisation de qualité. Cette approche vise une utilisation économe des espaces agricoles et naturels, une insertion harmonieuse dans les paysages, la protection de l'environnement et la création de circulations douces. Le PLUi établit des règles de construction précises sur l'ensemble du territoire.

En matière de développement économique, le PLUi a pour objectif de préserver les commerces de proximité. Via les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée), il autorise le développement en zone rurale des activités économiques, artisanales, touristiques et de loisirs.

En matière d'environnement, à la différence des cartes communales, le PLUi fournit un cadre réglementaire détaillé pour la préservation du bocage et des zones humides, ainsi que pour la prévention des risques naturels et technologiques.

En matière de mobilité, le PLUi permet de déployer une stratégie de déplacements adaptée aux caractéristiques rurales du territoire.

Conclusions sur le fond

Au regard des éléments exposés ci-dessus, la commission d'enquête estime que le bilan des avantages du PLUi par rapport aux cartes communales est largement positif.

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION SUR LE PROJET D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE SAINT- SYMPHORIEN, PEZE-LE ROBERT ET NEUVILLETTE-EN- CHARNIE

Au vu des conclusions développées ci-dessus, la commission d'enquête, estime que :

- En l'absence d'une procédure d'abrogation des cartes communales dans le Code de l'environnement, la procédure d'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé était applicable et a été respectée,
- Le dossier présenté au public était d'un accès facile pour tout public pour la partie relative à l'abrogation des cartes communales,
- La participation du public a été organisée dans le souci d'informer et de faire participer le plus grand nombre d'habitants, et les règles imposées à l'organisation et au déroulement de l'enquête publique ont été appliquées dans leur intégralité,
- Le bilan des avantages du PLU intercommunal, comparé à ceux des cartes communales, est largement favorable.

En conséquence, la commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** à l'abrogation des cartes communales de Saint-Symphorien, Pezé-le robert et Neuville-en-Charnie.

Fait à Montfort-le-Gesnois, le 20 février 2026

La Commission d'enquête,



Olivier RICHARD

Le président,
Gilles LEDOUX



Thierry LAMBERT

C] CONCLUSIONS et AVIS sur les projets de création de Périmètres Délimités des Abords pour l'église Saint-Laurent à Bernay-Neuvy en Champagne, pour l'église Saint-Front et le presbytère à Domfront-en-Champagne et pour l'église Saint-Corneille et Saint-Cyprien, la Motte et Basse-cour médiévales à Tennie

1. Rappels sommaires

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA), instaurés par la loi LCAP de juillet 2016, visent à protéger les espaces entourant les monuments historiques, qu'ils soient bâtis ou non. Ces périmètres remplacent ou complètent la règle des 500 mètres, souvent perçue comme arbitraire, en adaptant la zone protégée au contexte local et aux enjeux patrimoniaux.

Deux approches coexistent : le PDA, défini par les autorités administratives ou l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), et la zone de 500 mètres, où la protection s'applique aux éléments visibles depuis le monument.

Le PDA, plus précis, repose sur des critères de visibilité, de qualité patrimoniale et d'enjeux urbains ou paysagers. Il offre une sécurité juridique accrue, réduit la charge de travail de l'ABF, et permet une gestion cohérente du patrimoine, notamment en s'intégrant aux procédures d'urbanisme comme le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La délimitation d'un périmètre précis autour des monuments historiques autorise deux démarches complémentaires :

- **Alléger les procédures** pour les projets sans enjeu patrimonial significatif, situés dans le rayon standard de 500 mètres (comme l'édification d'un pavillon au cœur du lotissement des Cèdres, à Domfront-en-Champagne).
- **Renforcer la vigilance** en soumettant systématiquement à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France les demandes concernant des constructions dont l'impact sur le paysage ou l'harmonie architecturale a été identifié comme déterminant.

En somme, le PDA clarifie et rationalise la protection des abords, tout en préservant leur valeur historique et esthétique.

1.1. Rappel du cadre juridique et réglementaire

La commission d'enquête a été désignée par décision N° Dossier n° : E25000233 / 72 par le Tribunal administratif de Nantes. Elle était constituée comme suit :

- **Président** : Monsieur Gilles LEDOUX
- **Deux membres titulaires** :

- Monsieur Thierry LAMBERT,
- Monsieur Olivier RICHARD.

La Communauté de Communes de La Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (4 CPPS) était à la fois le porteur du projet et l'autorité organisatrice de l'enquête publique. Le projet de PLU intercommunal était soumis aux dispositions du code de l'urbanisme notamment à ses articles L 121-1 à L 121-51, L 131-4 à L 131-7, L 151-48 et R 153-2 à R 153-10

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

Par délibération de la Communauté de communes 6 octobre 2025, le Conseil Communautaire, à l'unanimité : « A *DONNE UN AVIS FAVORABLE* à la proposition de la création des périmètres délimités des abords (PDA) autour de l'église Saint-Laurent à Bernay-Neuvy en Champagne, l'église Saint-Front et le Presbytère à Domfront-en-Champagne, l'église Saint-Corneille et Saint-Cyprien, la Motte et basse-cour médiévales à Tennie »

L'enquête publique unique s'est déroulée du vendredi 19 Décembre 2025 à 9h00 au vendredi 23 janvier 2026 à 17h00, soit durant une période de 35 jours au total, conformément à l'arrêté communautaire 2025167ARRAG de la CDC 4CPS en date du 27 novembre 2025, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique, au siège de l'enquête et dans les 24 communes membres de la Communauté de Communes, dont les 3 communes concernées par les périmètres délimités des abords.

1.2. Principales caractéristiques du projet de PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), fruit d'une concertation entre les 24 communes, les acteurs locaux et les habitants. Il s'articule autour d'une vision équilibrée du territoire, structurée par deux communes pôles (Conlie et Sillé), des bourgs d'appui et des communes rurales.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pierre angulaire du PLUi, anticipe une croissance démographique modérée (+0,9 % d'ici 2040), fondée sur un aménagement durable et solidaire. Ses orientations phares incluent :

- La Zéro Artificialisation Nette (ZAN), priorisant la densification et la réhabilitation du bâti vacant ;
- Un équilibre entre développement maîtrisé et préservation des espaces ruraux ;
- Une démarche collaborative, construite avec les élus et les acteurs locaux ;
- Un cadre de vie soigné, alliant qualité architecturale, paysagère et bien-être ;
- La résilience, intégrant les risques climatiques et l'autonomie énergétique.

Pour limiter la consommation d'espace, la consommation foncière sera réduite de 56 % sur les dix prochaines années (68,9 hectares contre 156,7 hectares entre 2011 et 2021).

L'urbanisme s'organise via des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- 30 OAP sectorielles (14 en extension urbaine, 6 en densification, 3 économiques, 7 équipement) ;

- 3 OAP thématiques (continuités écologiques, aménagement artisanal et patrimoine).

Le territoire est également découpé en 30 Secteurs Touristiques, Économiques, Culturels, Agricoles et de Loisirs (STECAL), répartis entre activités économiques, touristiques, et équipements.

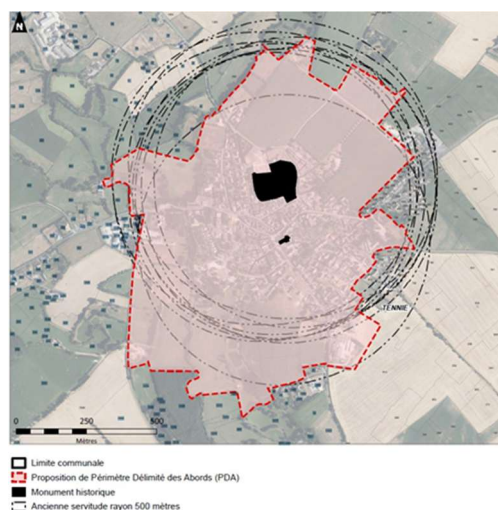
Enfin, le règlement divise le territoire en quatre zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles), illustrées par des documents graphiques. Le règlement graphique précise ces zonages et les éléments surfaciques, linéaires ou ponctuels, assortis de dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire.

1.3. Caractéristiques du PDA de Tennie

La commune de Tennie compte deux ensembles patrimoniaux historiques : **l'église Saint-Corneille et Saint-Cyprien**, classée en totalité par arrêté du 11 décembre 1912, propriété de la commune, et **La Motte et basse-cour médiévales**, inscrites en totalité par arrêté du 26 décembre 1984, propriétés privées réparties entre cinq propriétaires.

L'étude historique, architecturale et paysagère révèle que le bourg de Tennie a conservé sa forme urbaine d'origine jusqu'aux années 1950-1960. Depuis, un bâti de type pavillonnaire s'est développé aux entrées nord, est et sud de la ville. À l'ouest, de l'autre côté de la Vègre, des constructions se sont implantées le long de l'axe majeur.

Les critères pris en compte visent à une intégration fidèle de la forme urbaine historique, telle qu'elle apparaît dans le cadastre napoléonien. Elle englobe également les entrées de ville, marquant ainsi les accès au cœur du bourg. Le hameau des **Vallées**, situé au nord et riche d'un bâti ancien, est inclus dans ce périmètre, de même que le hameau de **Vauplet**, au sud, dont le caractère historique mérite d'être préservé. Les abords de la Vègre, élément naturel structurant du paysage, sont également pris en compte pour leur rôle dans la cohérence visuelle et patrimoniale du site. Enfin, le bâti pavillonnaire récent, dépourvu de covisibilité avec les monuments, est délibérément exclu, afin de concentrer la protection sur les éléments significatifs du patrimoine local.



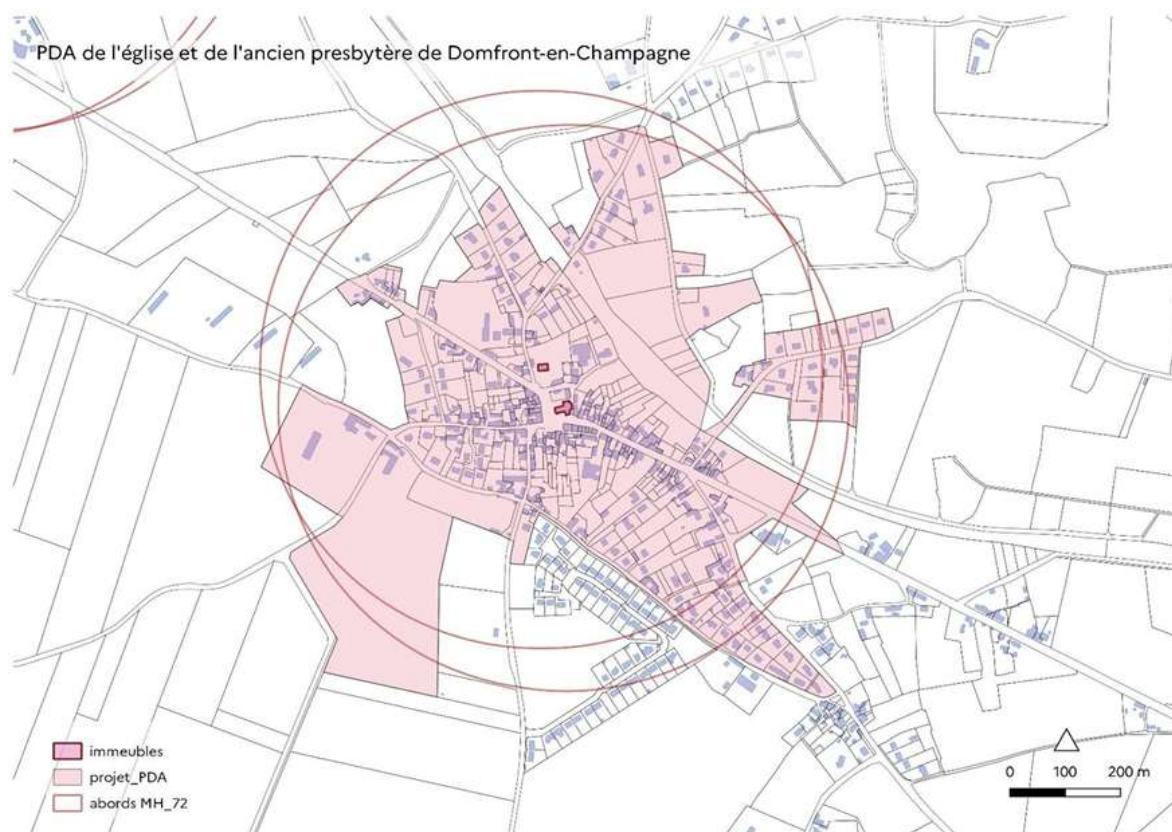
1.4. Caractéristiques du PDA de Domfront

La commune de Domfront-en-Champagne compte deux monuments historiques inscrits propriétés communales :

- L'église Saint-Front (inscrite en totalité par arrêté du 7 décembre 1939),
- L'ancien presbytère (actuellement mairie, inscrit en totalité par arrêté du 24 janvier 1992).

Un Périmètre Délimité des Abords (PDA) a été défini pour ces monuments. Ce périmètre vise à identifier les immeubles ou ensembles d'immeubles qui constituent un ensemble cohérent avec les monuments et qui contribuent à leur conservation ou à leur mise en valeur.

Les critères pris en compte pour le PDA sont les points de perception des monuments, notamment le clocher, visibles depuis la structure viaire, la topographie naturelle et l'implantation de l'église ; ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis les monuments ou participant à leur approche et à leur découverte, principalement situés autour de la RD304, du centre-ville et des coteaux en covisibilité.



1.5. Caractéristiques du PDA de Bernay-Neuvy

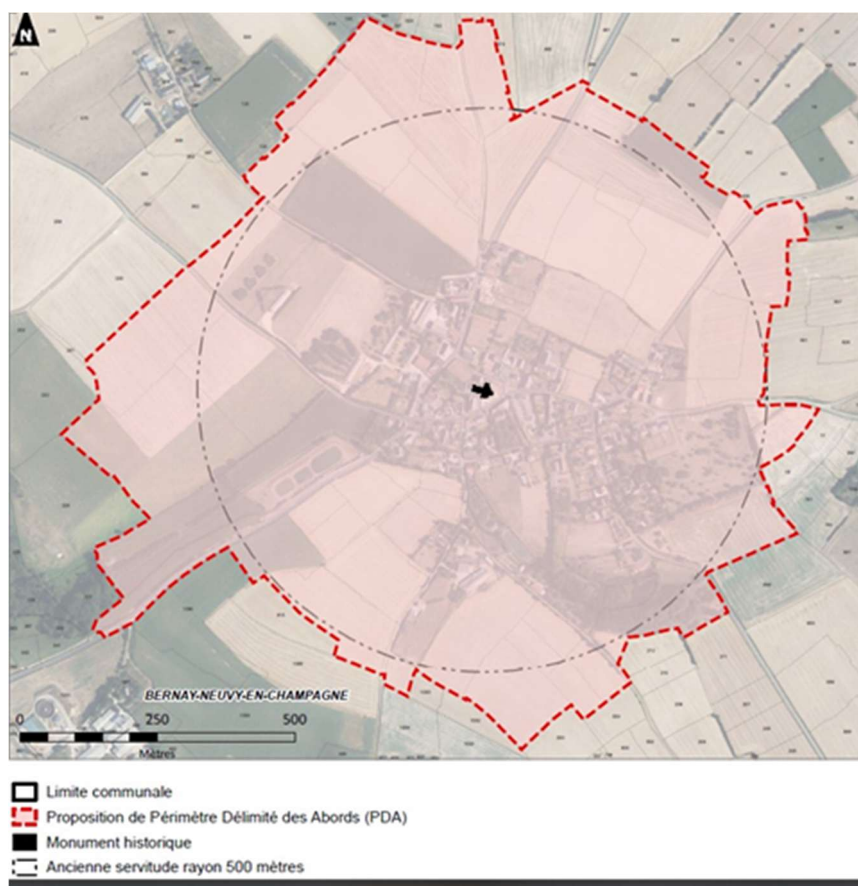
La commune de Bernay-Neuvy-en-Champagne compte un monument historique : l'église Saint-Laurent, classée en totalité par arrêté du 1er août 1894, propriété communale.

L'étude historique, architecturale et paysagère révèle que le bourg de Neuvy-en-Champagne a conservé sa structure urbaine d'origine, malgré une légère extension à l'ouest (bâtiments agricoles) et au sud (habitations et bâtiments agricoles). Ces évolutions n'ont pas altéré la petite échelle ni le caractère rural du bourg.

La stratégie de délimitation du PDA vise à une intégration complète du bourg historique, des entrées de ville, et des abords du ruisseau de Neuvy., avec une extension au nord-est pour inclure un point de vue remarquable sur le paysage.

Le détail du périmètre proposé est le suivant :

- **Nord** : Inclusion des points de vue lointains sur le clocher et du paysage typique de la Champagne de Conlie.
- **Ouest** : Intégration des parcelles agricoles en covisibilité avec le clocher.
- **Sud** : Ajout du hameau de l'Étang et de la Maison Neuve (présente sur le cadastre napoléonien).
- **Est** : Prise en compte de l'entrée de ville et des parcelles agricoles en hauteur.



2. Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique a été conduite conformément à l'arrêté communautaire 2025167ARRAG au Pôle intercommunal, siège de l'enquête et dans les 24 communes membres de la Communauté de Communes. La commission d'enquête a tenu 28 permanences dont 3 au siège de la 4CPS à Conlie, 2 à la mairie de Sillé-le-Guillaume (lieu de permanence secondaire), et 23 en complément dans les communes.

Un ou plusieurs membres de la commission d'enquête se sont tenus à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales, sur les lieux d'enquête selon le tableau suivant/

CE : commissaire enquêteur TL = Thierry Lambert OR = Olivier Richard GL = Gilles LEDOUX

LIEU		Date	CE
Siège de l'enquête	Pôle intercommunal	Vendredi 19 Décembre 9H-12H	TL
Lieu de permanence secondaire	Mairie de Sillé-le-Guillaume	Lundi 22 décembre 14H-17H	OR
Permanence unique	Mairie de Tennie	Mardi 6 janvier 10H30-12H00	TL
Permanence unique	Mairie de Rouez	Mardi 6 janvier 14H-15H30	TL
Permanence unique	Mairie de Bernay-Neuvy	Mardi 6 janvier 16H-17H30	TL
Permanence unique	Mairie de la Quinte	Vendredi 9 janvier 9H-10H30	OR
Permanence unique	Mairie de la Chapelle-Saint-Fray	Vendredi 9 janvier 11h-12h30	OR
Permanence unique	Mairie de Lavardin	Vendredi 9 janvier 14h00 -15h30	OR
Permanence unique	Mairie de Domfront-en-Champagne	Vendredi 9 janvier 14h-15h30	TL
Permanence unique	Mairie de Mont-Saint-Jean	Lundi 12 janvier 9H-10H15	GL
Permanence unique	Mairie de Crissé	Lundi 12 janvier 11H-12H	GL
Permanence unique	Mairie de Saint-Remy-de-Sillé	Lundi 12 janvier 14H-15H30	GL
Permanence unique	Mairie de Pezé-le-Robert	Lundi 12 janvier 16H-17H	GL
Permanence unique	Mairie de Sainte-Sabine	Lundi 12 janvier 16H30-17H30	OR
Permanence unique	Mairie de Degré	Lundi 12 janvier 18H00-19H00	OR
Permanence unique	Mairie de Le Grez	Mardi 13 janvier 9H-10H	GL
Permanence unique	Mairie de Parennes	Mardi 13 janvier 10H30-12H	GL
Permanence unique	Mairie de Rouessé-Vassé	Mardi 13 janvier 15H30-17H	GL
Siège de l'enquête	Pôle intercommunal	Mercredi 14 janvier 14H-17H	GL
Permanence unique	Mairie de Cures	Samedi 17 janvier 10H30-12h00	OR
Permanence unique	Mairie de Saint-Symphorien	Mardi 20 janvier 9H-10H30	TL
Permanence unique	Mairie de Neuville-en-Charnie	Mardi 20 janvier 11H-12H	TL
Permanence unique	Mairie de Ruillé-en-Champagne	Mardi 20 janvier 14H-15H30	TL
Permanence unique	Mairie de Conlie	Jeudi 22 janvier 9h00-12h00	TL/OR
Lieu de permanence secondaire	Mairie de Sillé-le-Guillaume	Vendredi 23 janvier 9H-12H	GL
Siège de l'enquête	Pôle intercommunal	Vendredi 23 janvier 14H-17H	GL/TL
Permanence unique	Mairie de Neuvillalais	Vendredi 23 janvier 13H30 -15H00	OR
Permanence unique	Mairie de Mezières-sous-Lavardin	Vendredi 23 janvier 15H30 -17H00	OR

Durant ces permanences, les membres de la commission d'enquête présents ont reçu la visite du public (109 personnes), mais aussi des élus, maires, adjoints, techniciens et

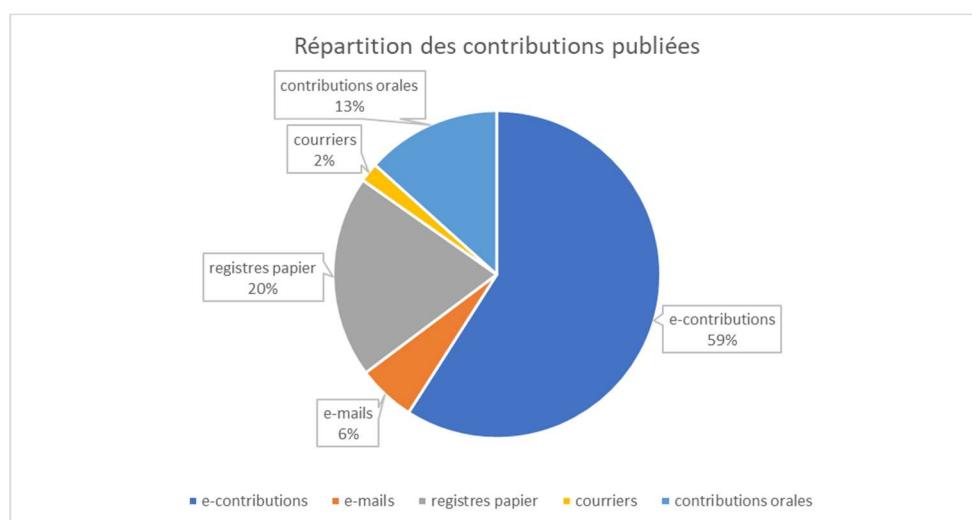
conseillers municipaux.

Le bilan de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat relativement discret au démarrage mais s'est intensifiée avec l'ouverture des premières permanences où globalement la fréquentation s'est avérée constante sans être massive. Cependant, toutes les personnes qui se sont déplacées avaient des questions très concrètes, souvent pertinentes et, dans tous les cas, devant être portées à la connaissance de la Communauté de Communes.

105 contributions ont été publiées dont 4 répertoriées comme doublons.

❖ e-contributions	62
❖ e-mails	6
❖ registres papier	21
❖ courriers	2
❖ contributions orales	14



La plate-forme Publi-Légal a enregistré 442 visiteurs pour 910 visites.

3. Consultation des propriétaires

Le 5 janvier 2026, un commissaire enquêteur a rencontré Mme Rosemary Caruel, Architecte des bâtiments de France (ABF), à l'UDAP, pour clarifier la procédure de consultation des propriétaires et aborder une demande de modification mineure sur la parcelle A126 par la commune de Bernay-Neuvy.

L'ABF a rappelé l'article R621-93 du Code du patrimoine, qui impose au commissaire enquêteur de consulter les propriétaires ou affectataires des monuments historiques, avec les résultats intégrés à son rapport.

Pour les bâtiments occupés par les mairies, les délibérations des trois communes attestent de cette consultation, et les maires ont échangé directement avec le commissaire lors de permanences.

Concernant les propriétaires privés de la Motte et basse-cour médiévale de Tennie, un courrier personnalisé leur a été envoyé après mise à jour des coordonnées avec M. Patry, maire de Tennie. Les réponses obtenues sont :

- Mme Vovard, M. Hardy, Mme Carraud et M. Clément ont échangé (téléphone ou rendez-vous) et ont répondu favorablement au périmètre proposé.
- M. Boire n'a pas répondu.

En conclusion, aucun désaccord des propriétaires n'a été exprimé sur le PDA de Tennie.

4. Conclusions motivées de la commission d'enquête

Pour exprimer son avis, la commission d'enquête a effectué une étude approfondie de l'ensemble du dossier d'enquête publique. Les visites des lieux, les divers entretiens avec les services de la Communauté de Communes, l'Architecte des Bâtiments de France à l'UDAP 72, les permanences d'accueil du public, les investigations menées et les observations recueillies ont aussi contribué à forger l'opinion de la commission d'enquête sur la cohérence globale de ce PLUi vis-à-vis de la réglementation et des orientations actuelles de l'urbanisme, et notamment de l'intérêt de la mise en place de Périmètres Délimités des Abords dans 3 communes.

4.1. Sur le dossier d'enquête

Les dossiers PDA ont été fournis à la Communauté de Communes par l'UDAP. Ils ont été réalisés par le bureau d'étude Auddice Val de Loire (pour Tennie et Bernay-Neuvy). Celui de Domfront a été fait par le cabinet Architecture Paysage Urbanisme Patrimoine, bureau d'études recruté par l'UDAP lors d'un précédent marché.

4.2. Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

L'enquête a été conduite dans les formes prévues par le code de l'environnement, articles L 123-1 à L 123-19 et R123-1 à R123-27, et dans le respect de l'arrêté d'organisation de l'enquête.

L'affichage réglementaire a été mis en place, dans chacune des mairies constituant la Communauté de Communes, et y a été maintenu pendant toute la durée de l'enquête. La publicité réglementaire a été effectuée dans Ouest France et Le Maine Libre .

L'information par voie de presse (dans deux journaux différents) a bien été réalisée conformément aux prescriptions en vigueur. Au-delà des obligations réglementaires, à partir du 4 décembre, la 4CPS a relayé l'information sur la tenue de l'enquête publique sur son site internet, sur celui d'Intramuros et sa page Facebook, et a organisé un relais

important dans la presse locale et le magazine de la 4 CPS.

- Article Ouest France Edition numérique 16 décembre
- Le Maine libre Edition numérique le 16 décembre
- Le Maine libre Edition papier le 1er décembre
- Les Alpes mancelles Edition en ligne le 17 décembre
- Les Alpes mancelles Edition papier le 19 décembre

Le Magazine 4CPS de janvier 2026 distribué dans toutes les boîtes aux lettres.

Le dossier PLUI complet sur support papier **comportant les 3 projets de PDA** était consultable pendant toute la durée de l'enquête aux jours et horaires d'ouverture des bureaux des lieux suivants :

- au pôle intercommunal à Conlie, siège de l'enquête
- à la Mairie de Sillé-le-Guillaume.

Le dossier complet dont les **3 demandes de PDA** était disponible au format numérique : www.registre-numerique.fr/plui-4cps

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses observations et propositions :

- Sur le registre papier complet ouvert au pôle intercommunal à Conlie et à la Mairie de Sillé-le-Guillaume.
- Soit en les consignait sur le registre dématérialisé à l'adresse www.registre-numerique.fr/plui-4cps.
- Soit lors des permanences des commissaires enquêteurs en les présentant oralement en venant rencontrer les commissaires enquêteurs lors des permanences.
- Soit par courrier (remis en main propre ou par voie postale) à l'attention du président de la commission d'enquête publique - Communauté de Communes 4 CPS à Conlie 2 Rue de Gaucher (72240) ou par mail plui-4CPS@mail.registre-numerique.fr.

24 permanences, **dont une dans chacune des communes concernées par les 3 projets de PDA**, ont été tenues par les membres de la commission d'enquête.

4.3. Sur la mise à disposition du public et le dépôt des observations

Toutes les modalités réglementaires mentionnées dans l'arrêté d'organisation de l'enquête ont bien été mises en œuvre pour permettre le dépôt des observations.

Conclusions de la commission

La commission d'enquête considère que le dossier soumis à l'enquête permettait une bonne information du public, que les règles en vigueur concernant l'information et la participation du public à l'enquête publique ont été respectées.

4.4. Sur le projet de PDA de Tennie

La commune a délibéré le 22/09/ 2025 et a donné un avis favorable au périmètre délimité des abords proposé par l'UDAP concernant le centre-bourg.

Sur les 5 propriétaires privés consultés individuellement, aucun n'a exprimé de désaccord. Précisément, une des propriétaires a effectué une contribution positive sur le registre, 3 ont échangé oralement positivement avec le commissaire enquêteur. Et un n'a pas répondu.

La contribution @24 de la propriétaire résume bien les échanges avec les 3 autres :

« exprime sa satisfaction que la zone des 500 mètres discutable selon le point où l'on se trouve, soit remplacée par un PDA qui suit les limites de propriété et donc définit une zone plus précisément.../... avoir bien compris que cette modification n'agit en rien sur mes limites de propriété puisque celles-ci sont déjà au cœur du périmètre protégé »

Il n'y a eu aucune autre contribution du public

Du point de vue de la commission, la configuration des lieux, avec l'église Saint-Corneille-Saint-Cyprien d'une part et d'autre part la Motte et basse-cour médiévales - en six ensembles proches mais distincts, soit au total avec 6 rayons de 500 mètres imbriqués les uns dans les autres - rendait particulièrement complexe l'application exacte de la servitude.

La délimitation du périmètre unique callé sur les parcelles cadastrales simplifie considérablement l'application de la servitude.

Conclusions de la commission sur le projet de PDA de Tennie

En définissant précisément autour des monuments protégés, les seules zones où les nouvelles constructions seront réellement visibles en même temps que ces édifices, et en simplifiant les démarches lorsqu'il y a plusieurs monuments à proximité, cette délimitation permet de mieux concilier la préservation du patrimoine architectural et le développement des constructions environnantes.

La commission prend acte favorablement que le PDA de Tennie donne satisfaction à la commune, et aux 5 propriétaires privés de la Motte et Cour médiévales, et que l'absence d'observations sur ce sujet montre son acceptabilité par le public

Par ailleurs, la commission juge, qu'au vu la configuration des lieux – multisites à protéger - le PDA facilitera considérablement l'application de la servitude.

4.5. Sur le projet de PDA de Domfront-en-Champagne

La commune a délibéré le 23 /09/ 2025 et a donné un avis favorable au périmètre délimité des abords proposé par l'UDAP concernant le centre-bourg.

Il n'y a eu aucune contribution du public. La commission n'a pas de commentaire à faire sur ce projet.

Conclusions de la commission sur le projet de PDA de Domfront

La commission prend acte que le PDA de Domfront donne satisfaction à la Communauté de Communes et à la commune, et que l'absence d'observations sur ce sujet montre son acceptabilité par le public

4.6. Sur le projet de PDA de Bernay-Neuvy

La Commune a délibéré le 10/04/2025 en décidant de ne pas prendre en considération la zone proposée par les bâtiments de France mais en arrêtant une zone légèrement différente excluant la parcelle A126.

Pendant l'enquête, Monsieur Bouvier, @25 a exprimé son opposition à l'extension du périmètre de protection des abords (PDA) de l'Eglise de Neuvy-en-champagne sur les parcelles A227, A228 et A 229. Il projette de s'installer sur la commune en tant qu'agriculteur avec la construction d'un bâtiment à proximité. Il indique qu'il n'y a pas de visibilité directe sur cette zone portant atteinte à la protection de l'Eglise.

Réponses de la 4CPS

Après concertation avec l'UDAP, la Communauté de communes, dans son mémoire en réponse au PV de Synthèse indique que « *cette demande [de la Commune] a été validée par l'ABF et sera été intégrée au sein du PLUi* »

Concernant la demande de M. Bouvier, la Communauté de Communes a répondu défavorablement au retrait des parcelles A227, A228, A229 du PDA, au motif que celles-ci sont situées près d'une crête de covisibilité, ce qui rend la zone sensible. Du point de vue de la commission, la proposition de la Commune de retrait de la parcelle A0126 est justifiée. Ce point avait fait déjà l'objet d'un échange direct à l'UDAP 72 le 5 janvier 2026 entre la commission et l'ABF. La réponse négative de la Communauté de Commune à M Bouvier – sous réserve d'un dernier échange avec les élus - du retrait du PDA des parcelles A227, A228, A229 du PDA, est motivée et justifiée par la possibilité de construction en dehors du PDA.

Conclusions de la commission sur le projet de PDA de Bernay-Neuvy

La commission prend acte que le PDA de Bernay Neuvy, après légère modification, donne satisfaction à la Communauté de Commune, à la commune et à l'ABF.

Concernant l'observation de M Bouvier, la commission approuve la réponse négative de la Communauté de Communes.

La commission note que le sujet n'a pas donné lieu à d'autres observations du public.

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION SUR LE PROJET DE CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS A TENNIE

Au vu des conclusions développées ci-dessus, la commission d'enquête estime que :

- Le dossier présenté au public était d'un accès facile pour tout public,
- La participation du public a été organisée dans le souci d'informer et de faire participer le plus grand nombre d'habitants, et les règles imposées à l'organisation et au déroulement de l'enquête publique ont été appliquées dans leur intégralité,
- Le bilan des avantages du PDA, comparé à celui des 500 mètres, est favorable, notamment au vu de l'imbrication des sites historiques.

En conséquence, la commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** à la **création d'un Périmètre Délimité des Abords pour l'église Saint-Corneille et Saint-Cyprien, la Motte et Basse-cour médiévales à Tennie.**

Fait à Montfort-le-Gesnois, le 20 février 2026

La Commission d'enquête,



Olivier RICHARD



Le président,
Gilles LEDOUX



Thierry LAMBERT

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION SUR LE PROJET DE CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS A DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

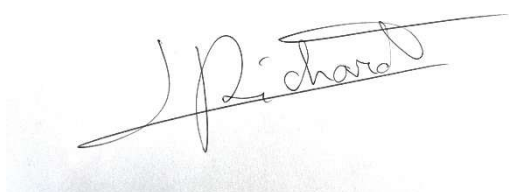
Au vu des conclusions développées ci-dessus, la commission d'enquête estime que :

- Le dossier présenté au public était d'un accès facile pour tout public,
- La participation du public a été organisée dans le souci d'informer et de faire participer le plus grand nombre d'habitants, et les règles imposées à l'organisation et au déroulement de l'enquête publique ont été appliquées dans leur intégralité,
- Le bilan des avantages du PDA, comparé à celui des 500 mètres, est favorable, notamment au vu de l'imbrication des sites historiques

En conséquence, la commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** à la **création d'un Périmètre Délimité des Abords pour l'église Saint-Front et le presbytère (ancien) à Domfront-en-Champagne.**

Fait à Montfort-le-Gesnois, le 20 février 2026

La Commission d'enquête,



Olivier RICHARD



Le président,
Gilles LEDOUX



Thierry LAMBERT

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION SUR LE PROJET DE CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS A BERNAY-NEUVY EN CHAMPAGNE

Au vu des conclusions développées ci-dessus, la commission d'enquête estime que :

- Le dossier présenté au public était d'un accès facile pour tout public,
- La participation du public a été organisée dans le souci d'informer et de faire participer le plus grand nombre d'habitants, et les règles imposées à l'organisation et au déroulement de l'enquête publique ont été appliquées dans leur intégralité,
- Le bilan des avantages du PDA, comparé à celui des 500 mètres, est favorable, notamment au vu de l'imbrication des sites historiques,
- La demande de modification du périmètre par la commune est acceptée,

En conséquence, la commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** à la **création d'un Périmètre Délimité des Abords pour l'église Saint-Laurent à Bernay-Neuvy en Champagne**. La parcelle A126 peut être exclue du projet initial, présenté à l'enquête publique.

Fait à Montfort-le-Gesnois, le 20 février 2026

La Commission d'enquête,



Olivier RICHARD



Le président,
Gilles LEDOUX



Thierry LAMBERT