

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

ENQUÊTE PUBLIQUE

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
- ✓ Approbation de 3 Périmètres Délimités des Abords
- ✓ Abrogation de 3 Cartes Communales



1^{ère} Partie : RAPPORT D'ENQUÊTE

Décision du Tribunal Administratif de NANTES
n° E25000233/72 du 21 novembre 2025
Arrêté CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé
N°2025167ARRAG du 27 novembre 2025

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

Abréviations utilisées	6
1. GÉNÉRALITÉS.....	7
1.1. Désignation de la commission d'enquête.....	7
1.2. Objet de l'enquête publique	8
1.3. Cadre juridique de l'enquête publique	8
1.3.1. L'élaboration du PLUi	8
1.3.2. L'abrogation des cartes communales	9
1.3.3. Création de périmètres délimités des abords (PDA).....	9
1.3.4. Demande de dérogation à l'urbanisation limitée	12
2. PRÉSENTATION DU PROJET DE PLUi.....	12
2.1. Généralités.....	12
2.2. Historique et contexte de l'élaboration projetée	13
2.3. La concertation préalable	14
2.4. Le territoire.....	15
2.4.1. Etat initial de l'environnement.....	17
2.4.2. Diagnostic territorial	19
2.4.3. Diagnostic agricole.....	21
2.4.4. Diagnostic bocager.....	22
2.5. Justification du projet.....	23
2.5.1. Prendre en compte les documents supérieurs.....	23
2.5.2. Délimiter un zonage cohérent	24
2.5.3. Maitriser le développement du territoire – Les OAP	25
2.6. Le PADD.....	26
2.6.1. Axe 1 : Assurer un développement mesuré et équilibré du territoire	27
2.6.2. Axe 2 : Préserver et valoriser la ruralité du territoire sans bloquer le développement de l'habitat.....	30
2.6.3. Axe 3 : Prendre en compte les enjeux liés au développement durable et favoriser la politique des déplacements	30
2.7. Les OAP	32
2.7.1. Les OAP thématiques.....	32
2.7.1.1. Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique	32
Les Centralités.....	32
Les Sites d'Implantation Périphérique (SIP)	32
Conditions d'Implantation par Type de Zone.....	33

Autres dispositions	33
Principes directeurs pour la logistique	33
2.7.1.2. Continuités écologiques.....	34
2.7.1.3. Patrimoine.....	35
2.7.2. Les OAP sectorielles	36
2.8. Les STECAL	38
2.9. Les secteurs nécessitant des ajustements (dérogation à l'urbanisation limitée)...	39
2.10. Le règlement et ses annexes	40
2.10.1. Le règlement écrit.....	40
2.10.1.1. Les dispositions générales	40
2.10.1.2. La vocation des zones.....	41
LES ZONES URBAINES « U »	42
LES ZONES A URBANISER « AU ».....	43
LES ZONES AGRICOLES « A ».....	44
LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « N ».....	45
2.10.2. Le règlement graphique	46
2.11. Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).....	48
3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	48
3.1. Evaluation environnementale du PADD	49
3.2. Evaluation environnementale des règlements écrits et graphiques	49
3.2.1. Prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans le zonage.....	49
3.2.2. Paysage et patrimoine.....	50
3.2.3. Eau et assainissement	50
3.2.4. Risques et nuisances	50
3.2.5. Climat Energie.....	51
3.2.6. Mobilité	51
3.2.7. Incidence sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers..	51
3.3. Secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable	52
3.4. Incidence sur les zones NATURA 2000	53
4. ABROGATION DE 3 CARTES COMMUNALES	54
4.1. Neuville-en-Charnie	54
4.2. Pezé-le-Robert	55
4.3. Saint-Symphorien	56
5. APPROBATION DE 3 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS. 57	

5.1.	Généralités.....	57
5.2.	Bernay-Neuvy en Champagne	57
5.3.	Domfront-en-Champagne	59
5.4.	Tennie.....	60
6.	LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE.....	62
6.1.	Description du dossier.....	62
6.2.	Appréciation du dossier d'enquête.....	65
7.	LES AVIS RENDUS AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	65
7.1.	ETAT, collectivités territoriales supra EPCI et organismes	65
7.2.	Communes 4CPS	71
7.3.	PPA hors 4CPS	73
7.4.	Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (synthèse) et réponse de la 4 CPS (synthèse).....	74
8.	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	82
8.1.	Réunions préparatoires.....	82
8.2.	Publicité de l'enquête publique.....	82
8.2.1.	Par voie de presse.....	83
8.2.2.	Par voie d'affichage	83
8.2.3.	Par internet	85
8.2.4.	Par voie d'autres supports	85
9.	DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	86
9.1.	Modalités d'organisation.....	86
9.2.	Réunions de travail de la commission.....	90
9.3.	Enquête sur les Périmètres Délimités des Abords.....	91
9.4.	Climat général de l'enquête	91
10.	BILAN DE L'ENQUÊTE.....	92
10.1.	Clôture de l'enquête	92
10.2.	Observations du public recueillies durant l'enquête	92
10.2.1.	Bilan quantitatif.....	93
10.2.2.	Bilan qualitatif.....	94
10.3.	Procès-verbal de synthèse	95
10.4.	Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.....	96
11.	ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.....	96
11.1.	Observations transversales concernant le territoire de la 4CPS.....	98
11.2.	Observations concernant le territoire des communes.....	103

11.2.1.	Bernay-Neuvy-en-Champagne	103
11.2.2.	Conlie	106
11.2.3.	Crissé	138
11.2.4.	Cures.....	148
11.2.5.	Degré	157
11.2.6.	Domfront-en-Champagne.....	158
11.2.7.	La Chapelle-Saint-Fray	166
11.2.8.	La Quinte	178
11.2.9.	Lavardin.....	181
11.2.10.	Le Grez	181
11.2.11.	Mézières-sous-Lavardin	190
11.2.12.	Mont-Saint-Jean	194
11.2.13.	Neuville-en-Charnie	198
11.2.14.	Neuvillalais.....	199
11.2.15.	Parennes.....	203
11.2.16.	Pezé-le-Robert	204
11.2.17.	Rouessé-Vassé.....	206
11.2.18.	Rouez	207
11.2.19.	Ruillé-en-Champagne.....	213
11.2.20.	Saint-Rémy-de-Sillé.....	215
11.2.21.	Saint-Symphorien.....	230
11.2.22.	Sillé-le-Guillaume	233
11.2.23.	Sainte-Sabine-sur-Longève	237
11.2.24.	Tennie	237
11.3.	Questions de la commission relatives aux avis des PPA.....	252
11.4.	Questions de la commissions relatives aux thématiques identifiées	266
11.4.1.	Les demandes de passage de la zone N à la zone A.....	267
11.4.2.	L'identification des haies	269
11.4.3.	L'identification des zones humides	273
11.4.4.	La mise en œuvre du ZAN	275
11.4.5.	L'organisation des dessertes ferroviaires	280
11.4.6.	Mines et carrières	280
11.4.7.	Extension de la Zone d'Activité de la CPS à Conlie et exploitation agricole de la famille Thibaut	283
11.4.8.	Extension de la Zone d'Activité de Sillé-le-Guillaume	287

11.4.9.	Contournement de Sillé-le-Guillaume	290
11.4.10.	Patrimoine	295
11.4.11.	APPROBATION DE 3 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS	298
11.4.12.	PROJET D'ABROGATION DE 3 CARTES COMMUNALES.....	301
12.	CONCLUSION DU RAPPORT	303
	ANNEXES	304

Abréviations utilisées

4CPS : Communauté de Communes Champagne Conlinoise et Pays de Sillé
ABF : architecte des bâtiments de France (dirige d'UDAP)
ADEME : Agence de la Transition Ecologique
AEC : Air Energie Climat
ANC : Assainissement Non Collectif
ARS : Agence Régionale de Santé
CC : Communauté de Communes
CA : Chambre d'Agriculture
CCI : Chambre du Commerce et de l'Industrie
CDPENAF : Commission Départementale de Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CLE : Commission Locale de l'Eau
DDT : Direction Départementale des Territoires
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
ENAF : Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
EnR : Energies Renouvelables
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
ER : Emplacement Réservé
ERC : Eviter, Réduire, Compenser
GES : Gaz à Effet de Serre
GPU : GéoPortail de l'Urbanisme
HLL : Habitations Légères de Loisir
INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques
IRVE : Infrastructures de Recharge de Véhicule Électrique
MAM : Maison d'assistantes maternelles
MH : Monuments historiques
MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP : Orientations d'Aménagement et d'Orientation
ORT : Opération de Revitalisation du Territoire
PAC : Politique Agricole Commune
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
PDA : périmètre délimité des abords
PEM : Pôle d'Échange Multimodal
PETR : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural
PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local de l'Urbanisme
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PLUi CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

Arrêté CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé N°2025167ARRAG du 27 novembre 2025

Enquête publique réalisée du 19 décembre 2025 au 23 janvier 2026

PNR : Parc Naturel Régional
PPA : Personnes Publiques Associées
PPC : Périmètre de Prise en Considération (contournement de Sillé-le-Guillaume)
PPRMT : Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains
PPRNI : Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation
RNU : Règlement nation d'urbanisme
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SAU : Surface agricole utile
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SCoT-AEC : Schéma de Cohérence Territoriale valant Plan Air Energie Climat
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SIP : Sites d'Implantation Périphérique
SPR : Site Patrimonial Remarquable
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
SRC : Schéma Régional des Carrières
STECAL : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
TVB : Trame Verte et Bleue
UDAP : unité départementale de l'architecture et du territoire
ZAE : Zone d'Activités Economiques
ZA ENR : Zones d'accélération des énergies renouvelables
ZFE-m : Zone à Faibles Emissions mobilité
ZPPA : Zones de présomption de prescription archéologique

1. GÉNÉRALITÉS

1.1. Désignation de la commission d'enquête

Par courrier en date du 12 novembre 2025, Madame la Présidente de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (4CPS) a demandé au Tribunal Administratif de Nantes de bien vouloir désigner une commission d'enquête de 3 commissaires enquêteurs pour diriger l'enquête publique réglementaire relative à « *l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé, l'abrogation des cartes communales de Neuville-en-Charnie, Pezé-le-Robert et Saint-Symphorien ainsi que la création de trois 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.* ».

Par décision N° E25000233/72 en date du 21 novembre 2025 (ANNEXE 1), M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes a constitué une commission d'enquête composée comme suit :

- M. Gilles LEDOUX, président
- MM. Olivier RICHARD et M. Thierry LAMBERT, membres titulaires.

1.2. Objet de l'enquête publique

L'objet de l'enquête publique telle que notifié à la commission vise 3 projets :

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

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

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

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

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

Ils concernent les éléments suivants :

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

Ils permettront d'adapter le régime des autorisations d'urbanisme au regard des enjeux relatifs à ces monuments.

1.3. Cadre juridique de l'enquête publique

1.3.1. L'élaboration du PLUi

Le PLUi est un document d'urbanisme élaboré à l'échelle d'un EPCI compétent. Il traduit un projet de territoire et fixe les règles d'utilisation du sol. Le PLUi doit respecter les principes définis aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme, notamment :

- équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels,
- gestion économe de l'espace,
- lutte contre l'étalement urbain,
- prise en compte des risques, nuisances et ressources naturelles.

Le projet de PLUI est soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment aux articles L101-2, L132-1 à L132-3, L132-9 à L132-11, L131-4 à L131-7, L153-11 à L153-22 et R153-2 à R153-10.

Il est également soumis aux règles du Code de l'urbanisme en ce qui concerne la protection de la biodiversité – articles L.151-23, et L.151-19 pour ce qui concerne certains éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, monuments, sites et secteurs à protéger.

En application de l'article L153-19 du Code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme et de l'habitat arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'enquête publique doit être conduite dans le respect des prescriptions des articles L123-1 à L 123-19 et R 123-24 du Code de l'environnement.

1.3.2. L'abrogation des cartes communales

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

Le Code de l'urbanisme ne prévoit pas, à ce jour, de procédure spécifique pour l'abrogation des cartes communales. Il prévoit uniquement une procédure d'élaboration des cartes communales (articles L.163-4 à L.163-7) et une procédure de révision (article L. 163-8). Une proposition de loi « visant à sécuriser la procédure d'abrogation des cartes communales dans le cadre d'une approbation d'un PLU ou d'un PLUi » a été adoptée par le Sénat en 2021. Elle prévoit la création d'un Art. L. 164-3. Stipulant que : *« L'organe délibérant de l'autorité compétente peut prévoir explicitement dans la délibération de prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme que l'approbation dudit plan vaut également abrogation de la carte communale. Dans ce cas, l'abrogation de la carte communale et le projet de plan local d'urbanisme font l'objet d'une enquête publique unique »*.

Pour sécuriser la procédure, il a été prévu de réaliser une enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la 4CPS prévoyant l'abrogation des cartes communales des 3 communes concernées. La délibération finale du conseil communautaire emportera donc à la fois approbation du PLUi et abrogation des cartes communales.

1.3.3. Création de périmètres délimités des abords (PDA)

Le périmètre par défaut de protection des abords des monuments historiques est défini en traçant un cercle de rayon de 500 mètres autour des monuments historiques. Ils ne prennent pas en compte les éléments préexistants constitutifs du paysage, le découpage parcellaire, ni la réalité topographique des lieux. La procédure de périmètre délimité des abords doit donc permettre d'adapter le périmètre de servitude des monuments historiques aux espaces les plus intéressants d'un point de vue patrimonial et participant réellement à l'environnement de l'édifice et ainsi soustraire les espaces présentant un faible enjeu patrimonial. Les monuments historiques qui ne sont pas concernés par la démarche de périmètre délimité des abords conservent le périmètre par défaut de protection du rayon de 500 mètres.

La possibilité de créer des PDA est prévue par le Code du patrimoine (articles L.621-30 à L.621-32 et R.621-92 à R.621-96-17). L'article L.624-31 du Code du patrimoine dispose

PLUi CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

Arrêté CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé N°2025167ARRAG du 27 novembre 2025

Enquête publique réalisée du 19 décembre 2025 au 23 janvier 2026

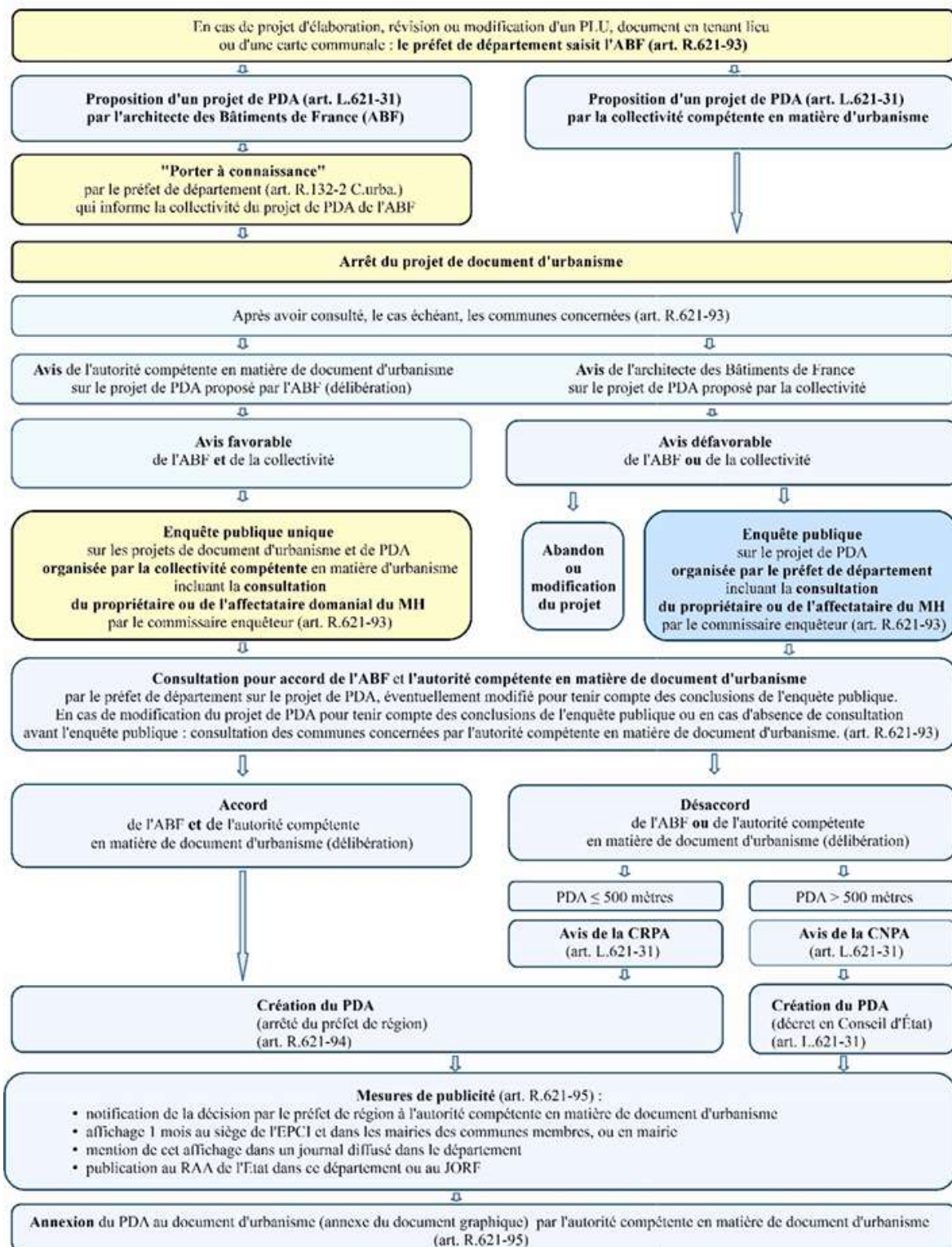
qu'un périmètre délimité des abords est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées. Il précise également que lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration du plan local d'urbanisme, l'autorité compétente en la matière diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. L'enquête publique conduite pour l'application de cet article est réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

L'article R.621-93 du Code du patrimoine dispose que le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.

La démarche d'instauration ou de modification du PDA, concomitamment à la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, est la suivante :

PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA)

Procédure de création ou de modification VIA procédure document d'urbanisme
(articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code du patrimoine et R.132-2 du code de l'urbanisme)



Ministère de la culture / DCP / SP / SDMHF - Octobre 2019

PLUi CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

Arrêté CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé N°2025167ARRAG du 27 novembre 2025

Enquête publique réalisée du 19 décembre 2025 au 23 janvier 2026

1.3.4. Demande de dérogation à l'urbanisation limitée

Par courrier en date du 1^{er} septembre 2025, Madame la Présidente de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé a demandé une dérogation aux règles d'urbanisation limitée définies à l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme, pour son PLUi arrêté le 8 septembre 2025. En effet, la 4CPS est située dans le périmètre du syndicat mixte du Pays du Mans depuis 2021. Elle sera donc couverte prochainement par le SCoT-AEC du Pays du Mans, qui a été arrêté en mai 2025. Toutefois, dans l'attente de l'approbation du SCoT, elle n'est pas couverte par un SCoT applicable, et le projet de PLUi est donc soumis à la dérogation prévue à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme.

Par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2025, cette dérogation a été accordée pour 70 secteurs présentés, 3 devant faire l'objet d'ajustements et 24 secteurs ayant été identifiés comme étant déjà ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme en vigueur.

2. PRÉSENTATION DU PROJET DE PLUi

2.1. Généralités

Le PLUi est un document d'urbanisme qui définit la politique d'aménagement et de développement d'un territoire à l'horizon 2040. Il doit respecter les règles du Code de l'urbanisme et être compatible avec plusieurs documents réglementaires, comme le SDAGE Loire-Bretagne, le PPRI de la Vègre, et les SAGE Sarthe Amont et Aval.

L'article L.151-2 du Code de l'urbanisme détaille le contenu du PLUi :

- Un rapport de présentation (qui inclut le diagnostic et la justification des choix) ;
- Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Un règlement ;
- Des annexes.



Pour élaborer le PLUi, les élus suivent trois étapes clés :

suivent trois

PLUi CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

Arrêté CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé N°2025167ARRAG du 27 novembre 2025

Enquête publique réalisée du 19 décembre 2025 au 23 janvier 2026

- Diagnostic et État Initial de l'Environnement : analyse des perspectives d'évolution du territoire.
- Projet de Territoire : formalisé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Traduction en règles réglementaires : base pour instruire les autorisations d'urbanisme.

Le PLUi a été élaboré de manière à être compatible avec le projet de SCoT-AEC (Schéma de Cohérence Territoriale Air Energie Climat) du Pays du Mans. Concrètement, le PADD du PLUi reprend les objectifs du projet de SCoT-AEC (répartition des logements, zones d'activités, préservation des espaces naturels, mobilité) et les traduit en :

- zonage graphique (U, AU, A, N),
- règles écrites (implantation, densité, hauteurs, servitudes),
- OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour les secteurs structurants.

Le PLUi peut préciser des modalités locales (densités, OAP, prescriptions paysagères) tant qu'elles restent compatibles avec le SCoT.

Dans l'attente de l'approbation du SCoT-AEC du Pays du Mans, la 4CPS a demandé une dérogation urbanisation limitée pour pouvoir réaliser les 97 projets prévus sur le territoire.

2.2. Historique et contexte de l'élaboration projetée

Par une délibération du 16 novembre 2015, la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise a prescrit l'élaboration du PLUi sur le territoire de la 4CPS. Les objectifs du PLUi ont été définis et les modalités de concertation à mettre en œuvre arrêtés.

Une délibération du 2 mai 2017 élargit l'élaboration du PLUi à l'ensemble du territoire de la 4CPS après fusion de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et de la Communauté de Communes du Pays de Sillé-le-Guillaume.

Le 28 février 2022, le conseil communautaire a abrogé la délibération de 2015 et relancé officiellement l'élaboration du PLUi, avec des objectifs actualisés, de nouvelles modalités de concertation et la prise en compte des évolutions réglementaires (notamment la loi du 22 août 2021 sur la consommation des espaces naturels et agricoles).

Le diagnostic territorial (démographie, économie, agriculture, mobilités, etc.) a été réalisé en 2022/2023, avec des consultations ciblées (agriculteurs, propriétaires, commerçants) et sur la base d'études transversales (développement économique, habitat). Il a été validé par les élus lors des conférences des maires en novembre 2022 et en janvier 2023.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été rédigé en 2024, puis a intégré les retours des élus, des personnes publiques associées et des habitants (réunions publiques en mars 2025). Le PADD a été validé en conférence des maires le 3 mars 2025 et débattu en conseil communautaire le 28 avril 2025.

Les OAP thématiques et sectorielles ont été élaborées avec des réunions techniques et des conférences des maires pour arbitrer les choix (notamment sur la consommation d'espaces). Elles ont été présentées aux personnes publiques associées en avril 2025 et au public en mai 2025. Les règlements écrit et graphique ont été rédigés en collaboration avec les services de l'État et le Pays du Mans puis présentés en conférence des maires le 5 mai 2025 et lors de réunions publiques en juin 2025.

Le 8 septembre 2025, le conseil communautaire a arrêté le projet de PLUi et l'a soumis pour avis aux communes membres. Il a recueilli 16 délibérations communales sur 24. La majorité des communes émettent un avis favorable (parfois avec observations), mais **Conlie et Tennie émettent un avis défavorable**. Les réserves portent principalement sur des demandes d'OAP spécifiques (logements, équipements) ou des désaccords sur le zonage.

Le 24 novembre 2025, le conseil communautaire a réarrêté le projet de PLUi à l'identique pour éviter un nouveau cycle de consultation des personnes publiques associées et décidé de prendre en compte les observations des communes après l'enquête publique. **L'objectif est de poursuivre la procédure pour une approbation avant les élections municipales de mars 2026.**

2.3. La concertation préalable

La concertation s'inscrit dans le respect des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, qui imposent d'associer le public, les associations locales et les personnes concernées tout au long de l'élaboration du PLUi. Les modalités ont été définies par la délibération du 22 février 2022 et mises en œuvre tout au long de la procédure avec :

- Une page internet dédiée : site web : <https://plui.4cps.fr/>
- Des réunions publiques d'information et d'échange

À chaque étape clé du PLUi (diagnostic, PADD, OAP, règlement, projet complet), deux réunions (une en soirée en semaine, une le samedi matin) ont été organisées. Les annonces ont été faites via la presse locale, le site de la 4CPS, les réseaux sociaux (Facebook, LinkedIn), et affichage dans les mairies.

L'animation est faite par le service Aménagement du Territoire de la 4CPS et les élus référents (Madame Radou, Présidente, et Monsieur Guyomard, Vice-Président). Les thématiques abordées lors des réunions ont été les suivantes :

- Diagnostic et État Initial de l'Environnement (EIE) : 1er et 4 avril 2023.
- PADD et OAP : 18 et 22 mars 2025.
- Règlement écrit et graphique : 20 et 24 mai 2025.
- PLUi complet : 17 et 21 juin 2025.

Les échanges ont globalement concerné les sujets suivants :

- Densification et diversité des formes urbaines, avec des tensions entre les objectifs de réduction de la consommation d'espace et les attentes des habitants (espace, tranquillité).

- Préoccupations sur la gestion forestière, l'adaptation au changement climatique, et la préservation des terres agricoles.
- Alertes sur la fermeture d'écoles et la perte d'attractivité des petites communes.
- Attentes sur les transports en commun et les modes actifs.
- Forte opposition à la limitation des zones constructibles, perçue comme une atteinte aux droits de propriété.
- Questions sur l'implantation d'éoliennes et leur compatibilité avec les enjeux environnementaux.

Des articles dans la presse locale et sur les supports de communication ont été publiés : articles réguliers pour informer sur les étapes clés et les débats, bulletins communautaires et magazines annuels distribués dans les boîtes aux lettres et disponibles en ligne, magazine communautaire de janvier 2024 avec un focus sur le PLUi et son articulation avec le SCoT du Pays du Mans.

Un registre de concertation a été mis à disposition au siège de la 4CPS (à Conlie). Une dizaine d'observations écrites ont été portées au registre, complétées par des courriers, courriels et dépôts via le formulaire en ligne.

Au global, ont été recueillies selon les canaux utilisés :

- 10 observations sur le registre.
- Une trentaine de courriers.
- 36 courriels via plui@4cps.fr et 10 via territoire@4cps.fr.
- Une quarantaine de formulaires en ligne

Soit au total : environ 100 observations reçues parmi lesquelles des demandes particulières (ex : reclassement de parcelles), des observations hors sujet (ex : ramassage des ordures ménagères), des oppositions au projet de contournement de Sillé-le-Guillaume (30 observations transmises au Département).

Les réunions publiques ont réuni entre 40 et 70 participants par réunion, selon les thèmes.

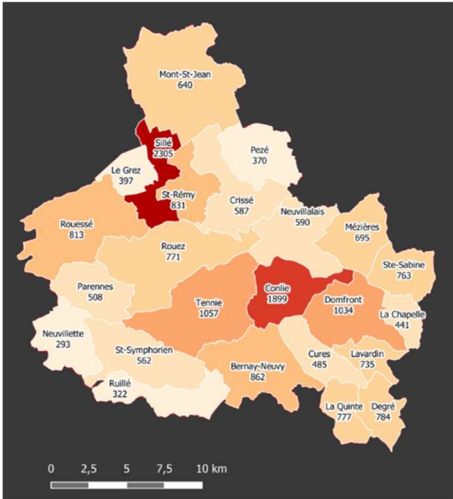


Annnonce de la fin de la concertation dans les médias communautaires

2.4. Le territoire

Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) 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	Neuville-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.

Territoire couvert par la 4CPS et situation au sein des 90 communes du Pays du Mans et de Le Mans Métropole



2.4.1. Etat initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (4CPS) révèle un territoire rural aux multiples facettes, marqué par une dualité géologique et paysagère fondamentale. Situé à l'interface entre le Massif armoricain et le Bassin parisien, le territoire présente une opposition marquée entre les "Collines du Maine", boisées et bocagères, et les "Champagnes" centrales et méridionales, caractérisées par une agriculture céréalière en plaine calcaire.

La gestion de l'eau est encadrée par plusieurs documents de planification :

- **SAGE Sarthe Amont et Sarthe Aval** : ces Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux fixent des objectifs pour atteindre le bon état écologique des cours d'eau, améliorer la qualité de l'eau, et gérer les risques d'inondation. Le SAGE Sarthe Aval insiste sur la renaturation des têtes de bassin versant et l'adaptation des pratiques agricoles.
- **SCoT-AEC du Pays du Mans** : Le Schéma de Cohérence Territoriale, arrêté en mai 2025, intègre la 4CPS. Il vise une gestion économe de l'eau et la préservation de la Trame Verte et Bleue.
- **Syndicats de bassin** : Des syndicats intercommunaux assurent la gestion opérationnelle des cours d'eau sur 17 des 25 communes, avec des missions de restauration, d'entretien et de sensibilisation.

La qualité des eaux de surface reste dégradée, particulièrement à l'est du territoire.

La ressource en eau est principalement utilisée pour l'irrigation agricole et la consommation domestique. La gestion de l'eau potable est assurée par quatre syndicats (SIAEP/SAEP) dont les performances de réseau sont variables.

Concernant l'assainissement :

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. Le service intercommunal d'Assainissement Non Collectif (SPANC) couvre 35 % des habitations (3 388 ménages). Le nombre de contrôles a fortement augmenté, et bien que l'état des installations soit hétérogène, la part des installations conformes progresse.

La lutte contre l'artificialisation est une priorité.

Entre 2009 et 2024, la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) a globalement diminué. Cependant, l'efficacité de cette consommation s'est effondrée :

- **2009-2013** : 80 hectares consommés pour +248 ménages.
- **2013-2018** : 57 hectares consommés pour seulement +60 ménages.

La consommation est principalement destinée à l'habitat et aux activités, avec une concentration notable sur la commune de Sillé-le-Guillaume. Une très grande carrière à Voutré (53), s'étendant sur Rouessé-Vassé, constitue un enjeu important.

La consommation d'énergie finale s'élève à 359 GWh (2022), dominée par les produits pétroliers (41,9%) et l'électricité (26,6%), principalement pour l'agriculture et le transport. La production d'énergies renouvelables (EnR) atteint 119 GWh, soit **33 % de la consommation totale**, un taux bien supérieur à la moyenne départementale (12 %).

Le mix de production EnR est dominé par :

- **Éolien terrestre** : 47,8 %
- **Méthanisation** : 17,3 %
- **Bois-énergie** : 15,9 %

L'installation de parcs éoliens depuis 2020 a plus que doublé la production d'EnR, faisant du territoire un acteur important de la transition énergétique. Néanmoins, un fort potentiel de développement des énergies renouvelables reste présent : méthanisation, bois énergie et photovoltaïque.

Le patrimoine naturel est particulièrement riche mais fragmenté. Le territoire abrite une biodiversité exceptionnelle, reconnue par de nombreux dispositifs de protection :

- **PNR Normandie-Maine** : 7 communes du nord-ouest sont intégrées au Parc Naturel Régional.
- **Natura 2000** : Trois sites sont désignés pour la protection de la forêt de Sillé et des bocages abritant des coléoptères menacés comme le Pique-prune.
- **ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique)** : 26 zones de type I (intérêt remarquable) et 5 de type II (grands ensembles fonctionnels) couvrent les forêts, les bocages, les vallées et les zones humides.
- **Arrêtés de Protection de Biotope (APB)** : l'arrêté préfectoral du 2 janvier 2017 instaure la protection de certains cours d'eau, afin de protéger les domaines de vie de l'Ecrevisse à pattes blanches et de la Truite fario.

La Trame Verte et Bleue du territoire est encore relativement structurée mais fait face à des menaces importantes. Les principaux réservoirs sont les massifs forestiers (Sillé, Petite Charnie), les zones humides (étangs, vallées de la Vègre et de l'Orthe) et les grands ensembles de bocage à l'ouest. Le réseau de haies bocagères constitue le principal corridor terrestre. Il est dense à l'ouest mais quasi inexistant dans la plaine de Conlie, créant une rupture écologique majeure. Les cours d'eau forment les corridors aquatiques, mais leur continuité est fortement entravée par de nombreux ouvrages (seuils, barrages) qui bloquent la circulation de la faune piscicole. Les infrastructures linéaires (autoroute A81, voie ferrée classique et surtout la LGV) et les zones urbanisées (Sillé-le-Guillaume) fragmentent fortement les habitats naturels.

Le territoire est exposé à plusieurs risques naturels, dont la fréquence et l'intensité sont susceptibles d'augmenter avec le changement climatique. Le risque principal est le débordement de cours d'eau (un PPRi couvre la vallée de la Vègre) et par ruissellement intense sur les versants.

Le phénomène de **retrait-gonflement des argiles** est classé en aléa moyen à fort sur une grande partie du territoire, notamment au sud et à l'est, causant des dégâts importants aux bâtiments. Le risque de glissement de terrain est plus faible et localisé.

Le **risque de feux de forêt** est croissant. Les communes du Grez et de Mont-Saint-Jean sont classées en sensibilité forte.

Le **risque Radon** est **fort** sur la partie nord et nord-ouest du territoire en raison de la géologie granitique.

Le risque sismique est faible.

En termes de pollutions et nuisances anthropiques, la **qualité de l'air** est globalement satisfaisante, cependant, le bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES) est préoccupant. L'**agriculture** est responsable de **65,3 % des émissions**, un chiffre très supérieur aux moyennes régionales. Les émissions par habitant stagnent, contrastant avec la tendance à la baisse observée à l'échelle départementale et régionale. Les forêts jouent un rôle de puits de carbone crucial, absorbant environ 25 % des émissions.

Les risques technologiques sont nombreux mais de faible ampleur.

2.4.2. Diagnostic territorial

Le territoire de la 4CPS présente une **situation démographique hétérogène**. Une tendance générale se dessine avec une forte augmentation du nombre de logements à l'Est, dans les communes tournées vers Le Mans Métropole, témoignant de leur attractivité. L'augmentation plus mesurée à l'Ouest, marquée par des défis de dévitalisation.

Sillé-le-Guillaume, bien qu'étant la commune la plus peuplée de la 4CPS, est le symbole des difficultés démographiques de l'Ouest du territoire. La population est passée de 2863 habitants en 1982 à 2195 en 2021, soit une perte de 668 personnes. Le nombre de logements a diminué de 3% entre 2013 et 2021. Cette situation s'explique par une perte d'attractivité et la présence d'un centre-bourg avec des immeubles très dégradés. La commune a été labellisée "Petite Ville de Demain" et doit faire l'objet d'un programme de revitalisation du commerce et de l'habitat, ainsi que d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) pour agir sur l'habitat dégradé. Sillé-le-Guillaume dispose pourtant d'une offre commerciale et de services fournis. Son centre-ville se trouve dans le périmètre de protection des abords du château, classé Monument Historique. La commune a obtenu la délégation pour élaborer un Site Patrimonial Remarquable (SPR) afin de prendre en compte ces enjeux spécifiques.

D'autres communes comme **Conlie et Tennie** affichent une meilleure attractivité grâce à une offre de commerces et services importante.

Conformément aux objectifs nationaux (Zéro Artificialisation Nette - ZAN), le territoire doit **maîtriser sa consommation foncière**, majoritairement due à l'habitat. Le PLUi devra privilégier la densification des enveloppes urbaines existantes et la réhabilitation du bâti ancien, tout en protégeant les espaces agricoles et naturels, notamment les haies et le bocage. Le parc de logements est décrit comme conséquent mais peu diversifié. Plusieurs facteurs influencent son évolution : l'après COVID-19 avec un regain d'intérêt pour les logements en milieu rural pouvant contribuer à réduire la vacance, les nouvelles règles incitant les propriétaires à réaliser des travaux d'efficacité énergétique et orientant la construction vers la réhabilitation de l'existant.

Le niveau d'équipement est un facteur clé pour l'attractivité résidentielle. Les équipements les plus importants sont concentrés dans les communes pôles (Conlie, Sillé-le-Guillaume), tandis que les communes rurales disposent d'équipements de proximité (bibliothèque, salle des fêtes). Le territoire dispose de deux établissements d'enseignement secondaire et d'un établissement d'enseignement supérieur (MFR de Bernay-Neuvy), ce qui est un atout pour une zone rurale. Face au vieillissement de la population, il est crucial d'adapter et de renforcer les services, notamment l'offre de soins et les structures d'accueil pour personnes âgées. Le maintien d'un maillage de services de proximité (écoles, commerces) est un facteur clé d'attractivité. L'offre de premier niveau en matière de santé est assez développée (hôpital local à Sillé, maisons de santé), mais il n'y a pas de médecins spécialistes. La télémédecine est une piste de développement.

Le territoire présente une **situation économique et commerciale** inégale, particulièrement visible entre ses deux bourgs principaux, Sillé-le-Guillaume et Conlie. Les communes pôles génèrent 51% de l'emploi du territoire. Le territoire compte 6 zones d'activités et un espace d'activité, notamment à Sillé et à Conlie, avec des projets de développement en cours. L'installation de la fibre optique sur l'ensemble du territoire en 2022 est un atout majeur pour attirer les entreprises. Un Plan Intercommunal de Développement Économique a été mis en place. Malheureusement, les secteurs stratégiques (industrie, agriculture) sont sous tension. La difficulté à attirer de nouvelles entreprises en milieu rural et la concurrence de la zone commerciale Nord du Mans sont des menaces identifiées.

L'agriculture est un secteur d'activité fondamental pour la 4CPS. Elle représente 20% de l'activité tous secteurs confondus. 437 sites de production agricole ont été recensés (293 sites principaux et 144 sites secondaires). Une entreprise, "Agro-Evolution" à Tennie, est le premier centre privé d'innovations et de recherches en nutrition animale d'Europe, propriété du Groupe Avril. Le secteur fait face à des défis majeurs : adaptation au changement climatique, gestion de l'eau, maintien de la rentabilité et renouvellement des générations. La diversification, notamment vers la production d'énergies renouvelables (méthanisation, photovoltaïque), est une tendance marquée.

Le territoire de la 4CPS est bien positionné au niveau touristique, s'inscrivant dans la dynamique positive du département de la Sarthe qui a généré 234 millions d'euros de valeur ajoutée en 2019. Le territoire dispose d'atouts considérables avec le site de Sillé Plage (3ème

site le plus fréquenté de la Sarthe avec 20 000 visiteurs par an), les "Stations Vertes", un patrimoine bâti vernaculaire et religieux riche, et un patrimoine naturel exceptionnel (PNR Normandie-Maine, ZNIEFF, paysages de bocage). **La Station Verte de la Petite Charnie**, labellisée depuis plus de 30 ans rassemble 5 villages (Bernay-Neuvy-en-Champagne, Rouez, Ruillé-en-Champagne, Saint-Symphorien, Tennie) et met en valeur des paysages remarquables et la forêt domaniale, classée en ZNIEFF.

Le territoire se distingue par un **patrimoine architectural et culturel important** : Sillé-le-Guillaume, qui participe au label "Petite Cité de Caractère", possède un château médiéval, de nombreux châteaux et manoirs, un riche patrimoine religieux, incluant de nombreuses églises (Église Saint-Laurent à Bernay-Neuvy-en-Champagne, Église de Saint-Symphorien) et des éléments spécifiques comme les croix couplées à Domfront-en-Champagne.

La diversité géologique du territoire (schistes, grès, calcaires, marnes) a fourni une grande variété de matériaux de construction qui caractérisent le bâti local. Des règles spécifiques seront définies pour protéger ce patrimoine inventorié, et des périmètres délimités des abords pourront être créés pour une protection adaptée des monuments historiques. Le **Projet "Lagon Bleu"**, ancienne carrière à Saint-Rémy-de-Sillé, rachetée par le Département de la Sarthe, fait l'objet d'un projet d'aménagement et est intégrée à la candidature au label Géoparc mondial de l'UNESCO.

Pour ce qui concerne la mobilité, le territoire est bien desservi par les axes routiers. La ligne TER Le Mans-Laval-Rennes dessert plusieurs gares sur le territoire, celle de Sillé-le-Guillaume étant la plus importante. Les lignes de car Aléop desservent le territoire, mais l'offre est considérée comme n'étant plus adaptée. Des aires de covoiturage sont présentes. L'offre en bornes de recharge pour véhicules électriques est encore peu développée (5 bornes publiques). L'insuffisance des voies douces et le risque d'isolement des personnes sans voiture sont des faiblesses notables.

2.4.3. Diagnostic agricole

Le territoire se caractérise par une vocation agricole exceptionnellement marquée, avec une Surface Agricole Utile (SAU) couvrant 70,3 % de sa superficie totale, soit 30 195 hectares. L'agriculture locale, dominée par un modèle de polyculture-élevage, constitue un pilier économique majeur, générant plus de 570 emplois directs et une capacité de production alimentaire largement excédentaire par rapport aux besoins de sa population.

Les principales productions sont l'élevage bovin (viande et lait), qui représente près de 50 % des exploitations, suivi par l'élevage avicole (21 %) et porcin (9 %). Le territoire compte 293 entreprises agricoles professionnelles, dont la taille moyenne est de 97,6 hectares.

Cependant, cette activité fait face à des défis stratégiques importants. La SAU est en déclin constant, avec une perte de 11,6 % depuis 1988, une tendance qui s'accélère. Le renouvellement des générations est un enjeu crucial, 36 % des agriculteurs ayant plus de 55 ans. De plus, des tensions de cohabitation entre l'activité agricole et les autres usages de l'espace rural (voisinage, circulation, loisirs) sont de plus en plus fréquentes.

Les enjeux pour l'avenir, à intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), sont triples :

1. **Préserver le capital foncier agricole** en luttant contre l'artificialisation et en encourageant la reconquête des terres délaissées.
2. **Soutenir l'évolution de l'économie agricole** en facilitant le développement des exploitations, leur diversification (circuits courts, agritourisme, énergie) et l'installation de nouveaux agriculteurs.
3. **Accompagner la transition vers une agriculture durable** en adaptant les pratiques au changement climatique, en développant les énergies renouvelables de manière raisonnée, et en renforçant la protection des ressources naturelles (eau, sols, biodiversité).

2.4.4. Diagnostic bocager

La 4CPS possède le bocage le plus dense de la Sarthe, avec une moyenne de 58 mètres linéaires par hectare, bien que sa répartition soit très hétérogène. La méthodologie, initialement prévue pour être menée par des experts, a été transformée en une **démarche participative** innovante en collaboration avec la Chambre d'Agriculture, impliquant 124 participants (agriculteurs, communes, particuliers). Cette mobilisation a permis de recenser et qualifier 285,5 km de haies, soit 11,44 % du linéaire total du territoire, ainsi que 161 arbres isolés.

L'analyse qualitative montre une prédominance des haies à forte valeur écologique, notamment les "haies contenant des arbres de hauts jets ou des arbres « têtards », qui représentent 58 % du linéaire étudié. L'étude a évalué le bocage au prisme de sept enjeux stratégiques : biodiversité, limitation de l'érosion, agriculture, eau et inondation, zones humides, maintien du bocage et économie.

Les principaux constats sont les suivants :

- **Biodiversité** : Le bocage joue un rôle crucial dans les continuités écologiques, avec 63 % du linéaire total situé dans les périmètres du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).
- **Érosion** : 50 % des haies recensées sont implantées sur talus et 29 % sont perpendiculaires à la pente, des caractéristiques essentielles pour la rétention des sols.
- **Eau et Zones Humides** : Le maillage bocager est de grande qualité le long des cours d'eau et dans les zones humides probables, renforçant leur rôle dans la régulation hydrique et l'épuration de l'eau.
- **Maintien du Bocage** : Le territoire subit une érosion de son bocage (73 km arasés entre 2005 et 2019). Le renouvellement est faible, les haies de colonisation et les jeunes plantations

ne représentant que 5,5 % du linéaire étudié, ce qui souligne un enjeu majeur de gestion et de renouvellement.

Face aux réticences initiales vis-à-vis d'une réglementation stricte, l'étude a évolué vers l'élaboration d'une "Charte bocagère". Cette charte, alimentée par les échanges participatifs, proposera des recommandations de gestion durable pour valoriser le bocage comme un atout multifonctionnel pour le territoire.

2.5. Justification du projet

Le rapport de justification a pour double objectif de permettre aux tiers de comprendre les règles d'urbanisme et de préciser l'articulation entre les différentes pièces du PLUi. Il est une exigence de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme.

2.5.1. Prendre en compte 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).

La **vision stratégique** du territoire est définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Un outil central de cette stratégie est l'**armature urbaine**, qui hiérarchise les communes pour concentrer le développement sur les **communes pôles** (Sillé-le-Guillaume, Conlie) et leurs **bourgs d'appui**. Cette approche vise à lutter contre l'étalement urbain et à optimiser les services.

Le scénario de développement projette une **croissance démographique** modérée de +0,9 % d'ici 2040, correspondant à un besoin estimé de **730 logements d'ici 2040**, en privilégiant la densification, la réhabilitation et la résorption de la vacance. Cette projection est justifiée par l'hypothèse d'un solde migratoire redevenant positif (attractivité post-covid, télétravail) et d'une amélioration du solde naturel. L'approbation du PLUi devrait également lever les freins à la construction dans les communes attractives jusqu'ici soumises au RNU. Est prise en compte aussi la baisse continue de la taille des ménages. L'objectif est de répondre au besoin via la résorption de la vacance (objectif de **150 logements**), et la création de **580 logements neufs** (via la densification, les changements de destination et l'extension urbaine). L'ouverture à l'urbanisation n'est envisagée qu'après avoir démontré que la capacité de construire dans les espaces déjà urbanisés (locaux vacants, friches) est mobilisée.

Le plan affronte les **défis structurels du territoire**, notamment le déséquilibre Est-Ouest, le vieillissement de la population et la forte dépendance à l'automobile ("autosolisme").

PLUi CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

Arrêté CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé N°2025167ARRAG du 27 novembre 2025

Enquête publique réalisée du 19 décembre 2025 au 23 janvier 2026

2.5.2. Délimiter un zonage cohérent

Le **règlement écrit et graphique** traduit le PADD et l'armature urbaine en règles opposables. La justification de la délimitation des zones (Urbaines, À Urbaniser, Agricoles, Naturelles) et des prescriptions spécifiques est un élément clé du rapport.

➔ **Les Zones Urbaines (U)** visent à consolider l'existant et favoriser le renouvellement urbain sans consommer d'espaces naturels ou agricoles.

- La Sous-zone Ua (Cœur de bourg) vise à préserver le caractère patrimonial et la densité des centres anciens tout en renforçant la mixité fonctionnelle (commerces, services, habitat).
- La Sous-zone Ub (Résidentielle) est volontairement plus souple que dans la zone Ua pour encourager la densification (via des démarches comme le "BIMBY") et diversifier les formes d'habitat.
- Les Sous-zones (Ue, Uc, Uz) présentent un caractère technique : la zone Ue est dédiée aux services publics et équipements collectifs pour assurer un maillage équilibré. La zone Uc (commerciale) et la zone Uz (économique) visent à pérenniser les sites d'activités existants, souvent en entrée de bourg, en veillant à leur intégration paysagère.

Le plus gros projet économique est l'extension de la zone d'activité de Sillé-le-Guillaume (13,41 ha), justifiée par le rôle de pôle d'emploi majeur de la commune. À Conlie, l'extension de la ZA (3,8 ha) répond à une dynamique de croissance similaire.

Les projets d'équipement sont ciblés sur des besoins publics précis, comme le centre de secours (SDIS) à Rouez (0,95 ha), le pôle sportif à Domfront (0,9 ha) ou la Maison d'Assistantes Maternelles (MAM) à Bernay-Neuvy.

➔ **Les Zones à Urbaniser (AU)** visent à planifier l'extension. Les Zones 1AU (Ouvertes) font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles. Le choix des projets (30 OAP Habitat retenues) a privilégié la faisabilité technique et la maîtrise foncière publique. Les Zones 2AU (Long terme) ne sont pas constructibles immédiatement et nécessiteront une procédure d'évolution du PLUi pour être ouvertes, luttant ainsi contre l'étalement urbain prématuré.

➔ **Les Zones Agricoles (A)** visent à protéger la production agricole. Elles couvrent 73,3 % du territoire et sont protégées pour leur potentiel agronomique et économique. Elles sont limitées strictement aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification. Les Sous-zone Ap (Protégées) sont inconstructibles pour préserver des prairies permanentes de plus de 5 ans, des zones humides ou des zones d'expansion des crues. Les STECAL Az (Économique) visent à maintenir des activités agro-industrielles importantes (ex: Agrial ou CLAAS à Conlie) sur des sites déjà artificialisés, évitant ainsi toute nouvelle consommation d'espace.

- **Des Zones Naturelles et Forestières (N)** sont prévues pour préserver le patrimoine environnemental. Elles identifient les entités paysagères structurantes et sont, par essence, inconstructibles. La sous-zone Nf protège les massifs boisés en limitant les constructions aux besoins sylvicoles. La sous-zone Nj préserve les jardins privés des centres-bourgs, essentiels aux continuités écologiques en milieu urbain.

Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont été créés pour permettre le développement mesuré d'activités déjà présentes en zone naturelle : Nt (Tourisme) : concerne les campings (Huttopia, La Vègre, etc.) et les hébergements insolites. Nl (Loisirs) : concerne les stades ou terrains de pétanque. Nz (Économie) et Ne (Équipement) permettent le maintien de petites entreprises ou d'infrastructures comme les déchetteries ou ateliers municipaux.

Le PLUi met en place plusieurs outils pour protéger les éléments remarquables :

- **Patrimoine bâti** : identification et protection des bâtiments d'intérêt au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- **Commerces** : mise en place de "pastillages" pour protéger les linéaires commerciaux dans les centres-bourgs.
- **Patrimoine naturel** : protection des haies, arbres et zones humides identifiés au titre de l'article L151-23. **Le rapport note cependant que les inventaires n'ont pu être exhaustifs, limitant le niveau de protection.** Une OAP "Continuités écologiques" et une charte pour le bocage complètent le dispositif.

Des **emplacements sont réservés** pour des projets publics, prise en compte des zones inondables, identification du patrimoine archéologique et des périmètres de nuisances sonores.

Pour chaque STECAL, le règlement impose des **principes d'insertion architecturale et paysagère** stricts (hauteurs limitées, plantations de haies, gestion des eaux pluviales) afin que les constructions ne dénaturent pas le caractère naturel ou agricole de la zone environnante.

2.5.3. Maitriser le développement du territoire – Les OAP

L'élaboration des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** est dictée par l'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Elles précisent de manière qualitative et opérationnelle, la manière dont un secteur doit évoluer ou comment un enjeu thématique doit être traité. Elles complètent le règlement écrit et graphique, mais avec plus de souplesse. Elles sont directement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Le choix et la délimitation des secteurs soumis à OAP (notamment pour les zones 1AU et les secteurs de densification en zone U) résultent d'un arbitrage rigoureux basé sur plusieurs critères :

- L'armature urbaine : les projets sont hiérarchisés selon le rôle de la commune (pôles, bourgs d'appui, communes rurales) pour garantir un développement équilibré.
- La lutte contre l'étalement urbain : la priorité est donnée aux projets situés au sein de l'enveloppe urbaine (densification) plutôt qu'en extension, conformément à l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
- La résorption de la vacance : avant d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, le potentiel de remise sur le marché des logements vacants est systématiquement évalué.
- La faisabilité opérationnelle : les élus ont retenu les projets présentant une faisabilité technique immédiate et une maîtrise foncière (propriété communale ou promesse de vente).

Le territoire a retenu deux types d'OAP pour encadrer qualitativement l'aménagement :

- ➔ Des OAP sectorielles (Habitat, Économie, Équipement) : elles fixent des densités minimales à l'hectare et des pourcentages de logements aidés ou économes en espace, variables selon le rôle de la commune dans l'armature urbaine. Elles imposent également l'aménagement de liaisons douces et la gestion des lisières avec les espaces agricoles.
- ➔ Des OAP thématiques (Patrimoine, Continuités écologiques, Aménagement artisanal, commercial et logistique) : elles sont justifiées par la richesse du bâti local, répondent aux exigences de la loi Climat et Résilience et de la Charte du PNR, ou visent à maintenir le dynamisme des centres-bourgs face aux implantations périphériques.

L'inscription des OAP au PLUi est calibrée pour répondre au besoin estimé de 730 logements d'ici 2040. Après déduction de la densification interne (255 logements), de la résorption de la vacance (150 logements) et des changements de destination (5 logements), **les OAP en extension ont été limitées à un potentiel de 164 logements supplémentaires, justifiant ainsi une consommation foncière de seulement 15,56 ha pour l'habitat.**

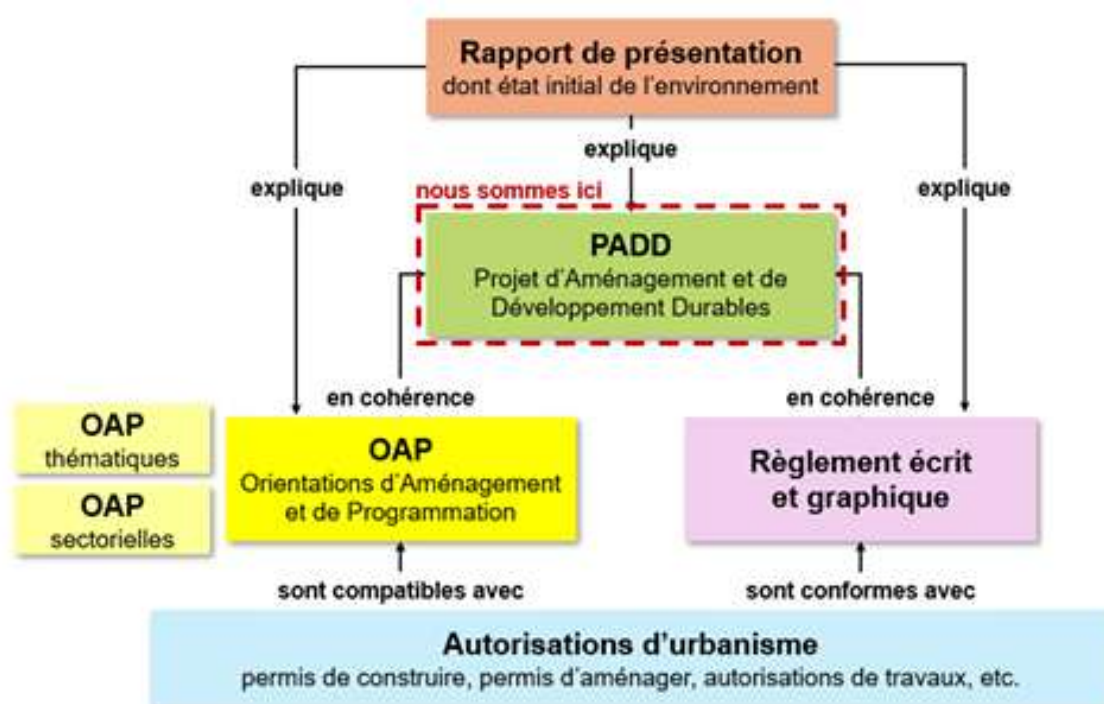
2.6. Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pose les fondements politiques du projet de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (4CPS) en matière de planification urbaine. Le PADD vise un horizon 2040.

Il fixe les choix qui régissent les espaces de la 4CPS en termes d'aménagement d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il définit les orientations pour l'habitat, les transports, les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, des communications numériques, de l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



Source : 4CPS, 2025

la 4CPS a arrêté trois axes majeurs qui déclinent les objectifs et le développement stratégique du territoire. Chaque axe présente différentes orientations, qui s'inscrivent dans cette stratégie.

2.6.1. Axe 1 : Assurer un développement mesuré et équilibré du territoire

Le PADD 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. Une partie du bourg de Sillé-le-Guillaume est directement connectée aux communes de Saint-Rémy-de-Sillé et du Grez. Cette situation influence plusieurs aspects en lien notamment avec l'aménagement du territoire ou la mobilité des habitants. 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 centre-bourgs.

Rouez est considérée comme bourg d'appui aux 2 communes pôle, tandis que **Domfront** est considérée comme bourg d'appui à Conlie, mais en même temps comme commune péri-urbaine (attraction du Mans). Ces communes présentent des éléments d'attractivité un peu

plus importants que les bourgs d'appui et les communes péri-urbaines. Elles sont qualifiées de socles de proximité dans le SCoT-AEC.

Rouessé-Vassé, Tennie et Bernay-Neuvy sont vues comme des communes complémentaires aux communes pôle. Elles bénéficient du rayonnement de ces dernières et présentent un nombre d'habitants conséquent, quelques commerces, équipements et services. Elles sont des points d'appui pour le développement résidentiel, commercial et serviciel du territoire.

Les communes de la frange sud-ouest du territoire (**Sainte-Sabine, La Chapelle Saint-Fray, Lavardin, Degré, La Quinte**) sont essentiellement caractérisées par un fonctionnement résidentiel et présentent une tension immobilière importante du fait de leur proximité du Mans.

Les autres communes, qualifiées de communes rurales (**Ruillé-en-Champagne, Saint-Symphorien, Neuville, Parennes, Mont-Saint-Jean, Pezé-le-Robert, Crissé, Neuvillalais, Mézières-sous-Lavardin, Cures**), sont caractérisées par leur fonctionnement résidentiel, avec un nombre d'habitants moyen et proposent une offre de commerces, équipements et services, réduite.

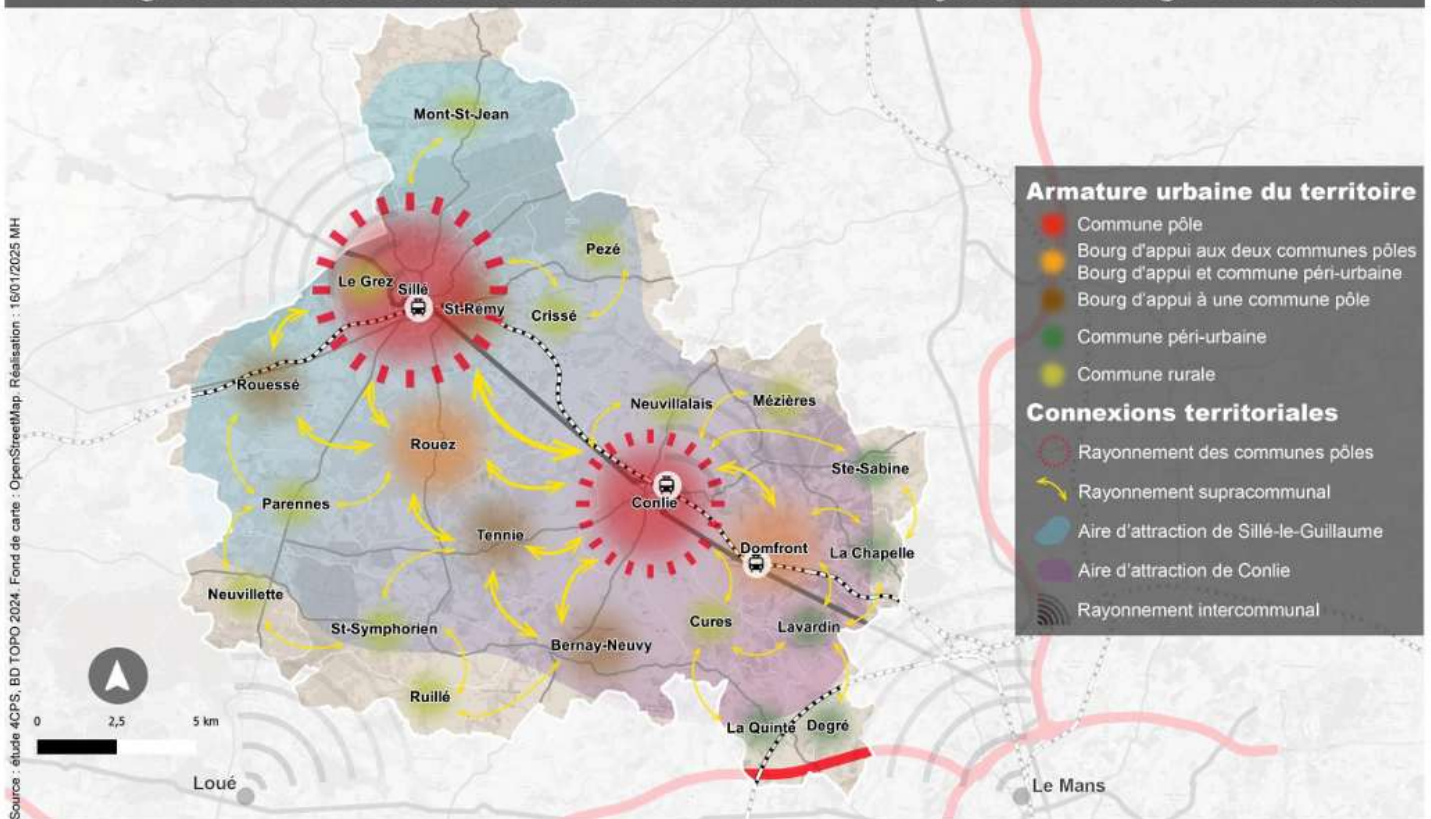
Le territoire se projette sur une **augmentation modérée de sa population** de 0,9 % d'ici 2040. Pour répondre à cette croissance et au phénomène de desserrement des ménages, le besoin est estimé à un maximum de 730 logements. L'objectif prioritaire est de remettre sur le marché environ 150 logements vacants (soit une résorption de 2,2 % à l'échelle intercommunale), principalement à Sillé-le-Guillaume et Conlie. La création de 580 nouveaux logements est prévue, répartis entre la densification des enveloppes urbaines, les changements de destination et, de manière limitée, l'extension urbaine.

Le territoire vise **une diminution de 56 % de la consommation d'espaces** ENAF pour la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente (2011-2021). Alors que 156,7 ha ont été consommés entre 2011 et 2021, le seuil prévisionnel est fixé à 68,9 ha pour la période 2021-2031. Après déduction de la consommation déjà effective entre 2021 et 2025 (7,6 ha), le potentiel maximum restant jusqu'en 2031 est de 61,3 ha selon le dossier.

Pour optimiser l'espace, le PADD impose des objectifs de **densité minimale** pour les nouvelles opérations d'aménagement :

- Communes pôles (Conlie, Sillé-le-Guillaume) : 20 logements par hectare.
- Bourgs d'appui et communes péri-urbaines : 17 logements par hectare.
- Communes rurales : 15 logements par hectare.

Organiser harmonieusement le territoire en renforçant le maillage territorial



Source 4CPS

De plus, pour les opérations de plus de 20 logements, **des seuils de logements économes en espace** (parcelles $\leq 400 \text{ m}^2$, logements collectifs ou seniors) sont recommandés : 40 à 50 % dans le pôle urbain de Conlie, 30 à 40 % à Sillé-le-Guillaume, et 20 à 30 % dans les bourgs d'appui.

Noter un projet de reconstruction de l'**EHPAD de Tennie** avec une augmentation du nombre de places (localisation indécise à ce stade du projet) et de développement des **résidences dédiées aux seniors** (à Rouez notamment).

En matière d'emploi, le diagnostic révèle un déséquilibre avec environ 4200 emplois pour 8500 actifs résidents. L'objectif est de réduire cette dépendance extérieure en favorisant l'accueil d'entreprises créatrices d'emplois.

En matière de commerce et de services, le PLUi prévoit des zones de préemption commerciale et des « pastillages » de protection pour maintenir les commerces de proximité dans les centres-bourgs.

Pour les équipements, un enjeu fort est identifié pour la mise à niveau des équipements sportifs et culturels, ainsi que le maintien de l'offre médicale via le développement de la télémédecine et des maisons de santé.

PLUi CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

Arrêté CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé N°2025167ARRAG du 27 novembre 2025

Enquête publique réalisée du 19 décembre 2025 au 23 janvier 2026

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

L'Axe 2 du PADD vise à concilier la protection des ressources naturelles et agricoles avec une urbanisation raisonnée, tout en développant le potentiel touristique du territoire. Le territoire adopte une stratégie de **sobriété foncière** rigoureuse pour limiter le mitage et l'étalement urbain. Cette stratégie est appuyée par l'objectif de **réduction de 56 % de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) d'ici 2031** (Loi ZAN).

Pour limiter le mitage, le PLUi interdit l'extension des zones urbanisées secondaires (hameaux) pour protéger les espaces agricoles environnants. Il prévoit aussi un changement de destination des bâtiments en zones A et N pour certains bâtiments agricoles ou naturels vers des usages d'habitation ou d'hébergement touristique, sous conditions.

L'urbanisation linéaire le long des grands axes est également proscrite pour éviter les nuisances et la pollution.

Toute nouvelle opération doit respecter des seuils de densité (logements/ha) selon la typologie de la commune).

L'agriculture est une composante majeure de l'identité et de l'économie de la 4CPS. Les terres sont prioritairement classées en zone A pour sanctuariser la Surface Agricole Utile (SAU). Le PADD prévoit l'instauration de **zones tampons végétalisées** entre les zones agricoles et les nouveaux projets d'habitat pour garantir une cohabitation apaisée.

Le PADD mise sur la préservation des écosystèmes pour garantir le cadre de vie et la santé des habitants. Le document identifie des réservoirs de biodiversité et des corridors (vallées, réseaux terrestres) à renforcer ou à créer. Les dispositifs existants (**Natura 2000, ZNIEFF, PNR Normandie Maine**) sont intégrés au zonage pour assurer une protection maximale

Le PLUi limite strictement l'urbanisation près des zones à risque d'inondation (notamment le long de la Vègre) et impose des règles pour préserver les zones humides et améliorer l'état écologique des cours d'eau. Pour lutter contre le ruissellement, une charte est annexée au PLUi pour l'entretien et la restauration des haies et talus.

La transformation de bâtiments agricoles traditionnels en hébergements touristiques est autorisée (via des changements de destination limités) pour valoriser l'architecture rurale.

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

La 4CPS s'aligne sur les trajectoires fixées par le SCoT-AEC du Pays du Mans, avec des cibles ambitieuses pour 2030 et 2050. Par rapport à 2012, l'objectif est une baisse de la **consommation d'énergie** de 30 % d'ici 2030 et de 50 % d'ici 2050. En 2021, la

consommation totale du territoire s'élevait à 350 GWh, ayant déjà diminué de 10 % entre 2008 et 2021.

Le territoire vise une réduction des **émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)** de 40 % d'ici 2030 et de 80 % d'ici 2050.

La **part des énergies renouvelables (ENR)** dans la consommation est fixée à 37 % en 2030, pour atteindre 100 % en 2050.

Le territoire devrait prochainement produire plus d'électricité qu'il n'en consomme grâce à de **nouveaux projets éoliens** (6 éoliennes en construction et 3 en instruction en 2023).

Le PLUi encadre strictement les **projets photovoltaïques** pour s'assurer qu'ils ne consomment pas d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

En termes de **déplacements et de mobilité durable** l'enjeu majeur est de réduire l'autosolisme (usage individuel de la voiture), qui représente 37 % de la consommation d'énergie du territoire. Le territoire de la 4CPS est membre du Pôle Métropolitain Mobilités Le Mans-Sarthe auquel la collectivité a transféré sa compétence autorité organisatrice des mobilités en 2022. Elle développe des actions tendant à la diminution de l'autosolisme (le covoiturage, le recours au train, etc.). En matière de **transports collectifs**, la collectivité travaille sur des solutions de rabattement depuis les bourgs ruraux vers les haltes ferroviaires. En limitant l'extension des hameaux et le mitage, le PADD cherche à réduire mécaniquement les distances parcourues et la dépendance à la voiture.

Noter que le PADD ne prévoit pas le développement des **Infrastructures de Recharge de Véhicule Électrique (IRVE)** qui devrait faire l'objet d'une étude spécifique dans le futur.

La 4CPS s'appuie sur son **Schéma des modes actifs (2023-2024)** pour jalonner des « voies vertes » sur les routes secondaires. Des **emplacements réservés** sont prévus pour la création de nouveaux sentiers pédestres, équestres et cyclistes afin de consolider l'offre touristique.

Une **bonne connexion numérique** est jugée indispensable pour le maintien de l'activité et le développement durable. Le déploiement de la fibre optique est très avancé, avec plus de 80 % des locaux raccordés ou raccordables sur le territoire. Un effort reste à faire en matière de **réseau mobile**, car la surface sous « très bonne couverture » n'est en moyenne que de 70 %.

La 4CPS encourage une gestion locale des ressources pour **renforcer l'économie de proximité** :

- Valorisation des déchets : des initiatives concrètes sont en place, comme la plateforme de bois déchiqueté à Sillé-le-Guillaume ou la récupération des tontes de pelouse pour alimenter les méthaniseurs locaux.
- Filière bois : les élus souhaitent développer cette activité économique locale, notamment en créant une formation dédiée.

2.7. Les OAP

2.7.1. Les OAP thématiques

2.7.1.1. *Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique*

L'OAP « Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique » localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines. Elles prévoient les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs identifiés.

Pour les équipements logistiques commerciaux, elles localisent les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire.

L'OAP « Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique » s'inscrit dans la continuité du SCoT du pays du Mans et du PADD de la 4CPS et tend, par les orientations et préconisations qu'elle contient, à l'atteinte de leurs objectifs.

L'armature commerciale définie par le SCoT-AEC du Pays du Mans structure le territoire de la 4CPS en deux types de localisations préférentielles pour le commerce.

Les Centralités

Les centralités sont des secteurs multifonctionnels (habitat, économie, services, identité) caractérisés par un bâti dense. Elles sont la localisation privilégiée pour le développement commercial.

Les **Centralités Urbaines Structurantes** (Sillé-le-Guillaume et Conlie), avec plus de 25 commerces de détail, une forte mixité fonctionnelle et une zone de chalandise étendue au bassin de vie, devront poursuivre leur mixité fonctionnelle, limiter la dispersion commerciale, gérer la vacance et voir rénover leur patrimoine bâti. Elles assureront la complémentarité avec l'offre d'entrée de ville.

Les **Centralités de Proximité** (autres bourgs de la 4CPS ou centres de quartier avec une mixité de fonctions et une zone de chalandise locale) devront maintenir la mixité fonctionnelle et l'accessibilité des commerces de proximité. Il s'agira de gérer la vacance commerciale et de répondre aux besoins d'évolution des commerces. L'implantation de commerces de flux ou interstitiels.

Les Sites d'Implantation Périphérique (SIP)

Les SIP sont des concentrations de surfaces commerciales en périphérie des zones urbanisées, caractérisées par une faible mixité urbaine et une forte dépendance à l'automobile.

Les **Polarités Commerciales Relais** (rue du Mans à Conlie et entrée sud de Sillé-le-Guillaume Saint-Rémy-de-Sillé) s'articulent autour d'un supermarché ou hypermarché,

avec une densité commerciale de 3 000 m² à plus de 15 000 m², répondant aux besoins d'un bassin de vie. Les objectifs du PLUi sont :

- D'optimiser le foncier par le renouvellement urbain.
- De limiter l'extension de la surface de vente.
- D'assurer la complémentarité avec l'offre de la centralité.
- D'améliorer les liaisons et l'accessibilité (notamment par les modes actifs) et
- De conditionner les implantations à une exigence qualitative élevée.

Conditions d'Implantation par Type de Zone

Type de Zone	Conditions d'Implantation Privilégiées
Centralités Urbaines Structurantes	- Priorité au renouvellement urbain - Favoriser les surfaces de < 300 m² - Projets > 300 m² possibles si cohérents avec l'offre existante.
Centralités de Proximité	- Priorité au renouvellement urbain - Favoriser les surfaces de < 300 m²
SIP Relais	- Priorité au renouvellement de friches commerciales ou d'espaces interstitiels - Favoriser les surfaces de > 300 m² - Plafond d'extension de +30 % de la surface de vente existante.
En diffus (Hors Localisation Préférentielle)	- Interdiction de créer de nouveaux pôles commerciaux - Extensions des commerces existants > 300 m² limitées à 20 % (< 2000 m²) ou 10 % (> 2000 m²) de la surface de vente de 2026 - Commerce < 300 m² autorisé sous conditions (besoin local justifié).

Pour protéger le commerce en centralité, un dispositif de **pastillage de protection commerciale** peut être utilisé. Dans les périmètres identifiés, le changement de destination des locaux commerciaux vers de l'habitation sera interdit.

Autres dispositions

Tout projet doit respecter des standards élevés en termes de qualité urbaine, environnementale et architecturale pour garantir une intégration réussie et durable.

Principes directeurs pour la logistique

L'OAP définit un cadre pour l'implantation des équipements logistiques commerciaux, excluant la logistique agricole et industrielle.

PLUi CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

Arrêté CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé N°2025167ARRAG du 27 novembre 2025

Enquête publique réalisée du 19 décembre 2025 au 23 janvier 2026

- **Implantation des grands entrepôts (> 10 000 m²) :** privilégier les nœuds routiers et/ou ferroviaires et les ZAE déconnectées de l'habitat pour limiter les nuisances.
- **Décarbonation :** Viser 100 % de livraison décarbonée pour le dernier kilomètre d'ici 2030.
- **Énergie :** Intégrer la production d'énergies renouvelables (toitures, ombrières).
- **Aménagement :** Assurer une intégration architecturale et paysagère de qualité et créer du stationnement perméable.

Le texte met l'accent sur une urbanisation durable, exigeant une meilleure intégration paysagère, la végétalisation des parkings et l'utilisation de revêtements perméables. Les objectifs suivants sont poursuivis :

2.7.1.2. Continuités écologiques

L'OAP vise à répondre aux enjeux des **Trames Verte, Bleue et Noire**, identifiées au sein du diagnostic. Cette OAP contribue à la préservation, au développement voire au renforcement de la biodiversité. Les projets de construction et d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations de cette OAP pour obtenir une autorisation d'urbanisme.

Les continuités écologiques sont construites autour de réservoirs de biodiversité, de voies de déplacement (corridors écologiques) qu'il convient de préserver. La Trame Noire vise à limiter la pollution lumineuse pour protéger la vie nocturne.

Ces orientations fixent les objectifs auxquels doivent répondre toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme. Il s'agira de :

- Chercher un équilibre entre le développement des zones habitées et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Valoriser l'activité agricole et touristique.
- Prendre en compte les enjeux liés au développement durable et favoriser la politique des déplacements.

Le territoire de la 4CPS est marqué par une forte identité rurale, forestière et bocagère. Il possède une trame verte et bleue relativement structurée, liée à la présence de cours d'eau et au maintien d'un bocage, mais une fragilité dans les grandes plaines agricoles et dans les espaces urbanisés. On y trouve :

- de vastes zones naturelles protégées et inventoriées,
- des secteurs ponctuels à fort enjeu de biodiversité
- des milieux plus dégradés par l'activité humaine.

Des infrastructures et l'urbanisation fragmentent ces trames créent des obstacles aux déplacements de la faune (autoroute, voies ferrées, routes).

Une attention particulière est portée aux grandes plaines agricoles et aux zones urbanisées où le maillage est plus lâche.

18 fiches actions en cohérence avec les objectifs édictés par les SAGE (Sarthe Amont et Sarthe Aval), du SRCE, la charte du PNR Normandie-Maine ou encore ceux du SCoT-AEC du Pays du Mans, proposent des recommandations concrètes par type de milieu.

Orientations applicables à la trame verte :

- Fiche 1 : Les haies et les bocages
- Fiche 2 : Les prairies
- Fiche 3 : Les forêts
- Fiche 4 : Les milieux ouverts
- Fiche 5 : Les arbres

Orientations applicables à la trame bleue :

- Fiche 6 : La ressource en eau
- Fiche 7 : Les zones humides
- Fiche 8 : Les cours d'eau
- Fiche 9 : Les étangs et des mares

Orientations applicables à l'ensemble du territoire :

- Fiche 10 : La gestion des eaux pluviales
- Fiche 11 : Les clôtures
- Fiche 12 : La voirie et le stationnement
- Fiche 13 : Le bâti

Orientations applicables aux espaces urbanisés :

- Fiche 14 : Le traitement des espaces publics
- Fiche 15 : La trame noire
- Fiche 16 : Espaces de transition et franges urbaines
- Fiche 17 : Construction en milieu naturel ou agricole
- Fiche 18 : Traitement des entrées de bourgs

Pour tout projet, le pétitionnaire doit suivre une démarche en deux étapes :

1. Identifier le zonage et les règles associées sur le plan de zonage du PLUi.
2. Consulter les OAP thématiques (Continuités écologiques, mais aussi Patrimoine ou Activité économique) pour garantir la compatibilité du projet avec les objectifs fixés.

2.7.1.3. Patrimoine

22 monuments historiques sont déjà protégés par la loi : châteaux et manoirs, édifices religieux (églises, les chapelles, les croix), moulins à vent et à eau, fours à chanvre et à chaux, lavoirs. Cette OAP vise à identifier et sauvegarder le petit patrimoine, « le petit bâti » et le patrimoine vernaculaire (fermes, murets, éléments de façade) souvent non recensés mais essentiels à l'identité du territoire. L'enjeu principal est de garantir l'entretien, la préservation et la valorisation des bâtiments ayant un intérêt patrimonial remarquable.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être compatible avec les orientations de cette OAP. qui fournit 15 fiches thématiques avec des recommandations techniques pour les travaux de restauration ou de construction pour les façades et matériaux, les ouvertures, les éléments de détail, les toitures etc.

- Fiche 1 : le patrimoine privé
- Fiche 2 : les équipements publics des XIXème et XXème siècles

PLUi CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

Arrêté CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé N°2025167ARRAG du 27 novembre 2025

Enquête publique réalisée du 19 décembre 2025 au 23 janvier 2026

- Fiche 3 : le patrimoine lié à l'eau
- Fiche 4 : les fours
- Fiche 5 : les églises et les presbytères
- Fiche 6 : les croix et les calvaires
- Fiche 7 : les façades
- Fiche 8 : les éléments de façade
- Fiche 9 : les toitures
- Fiche 10 : les murets
- Fiche 11 : les maisons bourgeoises du XIXème siècle
- Fiche 12 : les villas du début du XXème siècle
- Fiche 13 : les maisons de bourg
- Fiche 14 : les longères et le petit bâti agricole
- Fiche 15 : les fermes

Pour tout projet de construction ou de rénovation, la démarche consiste à identifier le zonage sur le plan de secteur et consulter les OAP thématiques pour vérifier que le projet ne contredit pas les objectifs de préservation. Une cartographie précise le patrimoine sur le territoire, identifie des bâtis, indique les moyens de préservation et précise les prescriptions à respecter.

2.7.2. Les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles portent sur un espace défini, à l'échelle d'une ou de plusieurs parcelles. Elles sont obligatoires pour les projets en extension urbaine et peuvent être nécessaires au sein des enveloppes urbaines afin d'encadrer la réalisation de projets globaux.

Les OAP sectorielles sont présentées par commune. Au préalable, pour chaque commune, une présentation générale vient rappeler les enjeux communaux en termes de développement de population, d'habitat et d'équipements. Elle précise le rythme de construction de chaque commune durant la période 203-2024. Elle fait ensuite état du ou des projets d'OAP(s) envisagé(s) en précisant leur destination et la consommation d'espace naturel, agricole et forestier associée.

Chaque OAP comprend une fiche de contexte (localisation, superficie, destination, échéancier, densité minimale) puis des orientations structurées en quatre thèmes : insertion architecturale/urbaine/paysagère, organisation des déplacements et du stationnement, qualité environnementale et prévention des risques, réseaux, illustrées par un schéma d'aménagement.

Le tableau suivant récapitule l'ensemble des 31 projets d'OAP sectoriels prévus sur le territoire de la 4CPS, leur nature, le nombre de logements prévus et leur échéancier.

Commune	Type OAP	État	Projet	Logements et/ou superficie	Échéance
Conlie	Habitat	E	Projet de logement (rue du Mans)	5 logements 0,64 ha	Court terme (1 à 3 ans)
Conlie	Economie	E	Extension de la zone d'activité	3,8 ha	Moyen terme (3 à 6 ans)

Cures	Habitat	D	Projet de logements (rue Grouas Adet)	7 logements 0,47 ha	Durant la durée de vie du PLUi
Degré	Habitat	D	Projet de logements (rue du Calvaire)	4 logements 0,25ha	Durant la durée de vie du PLUi
Domfront	Habitat	E	Projet de logement (vieux chemin du Mans)	13 logements 0,7 ha	Moyen terme (3 à 6 ans)
Domfront	Equipement	E	Equipement sportif intercommunal	0,9 ha	Court terme (1 à 3 ans)
Le Grez	Equipement	E	Projet d'équipement public		Court terme (1 à 3 ans)
Lavardin	Habitat	E	Projet de logements (rue de l'Europe)	27 logements	Moyen terme (3 à 6 ans)
Mézières	Habitat	E	Projet de logements (route de Conlie)	9 logements	Court terme (1 à 3 ans)
Mézières	Habitat	E	Projet de logements (rue de Saint-Denis)	5 logements	Moyen terme (3 à 6 ans)
Mont-St-Jean	Equipement	E	Projet de mairie	0,1 ha	Court terme (1 à 3 ans)
Neuvillalais	Habitat	E	Projet de logements (rue de Mezières)	20 logements 1,3 ha	Moyen terme (3 à 6 ans)
Bernay-Neuvy	Habitat	E	Projet de logements (rue du Mans)	20 logements 1,32 ha	Court terme (1 à 3 ans)
Bernay-Neuvy	Equipement	E	Projet de MAM	0,11 ha	Moyen terme (3 à 6 ans)
Parennes	Economie	E	Projet économique (Goulandière)	0,33 ha	Moyen terme (3 à 6 ans)
Pezé-le-Robert	Habitat	E	Projet de logements (rue de la Gare)	8 logements 0,88 ha	Court terme (1 à 3 ans)
La Quinte	Habitat	E	Projet de logements (Pré Huon)	9 logements 0,5 ha	Moyen terme (3 à 6 ans)
Rouessé	Habitat	D	Projet de logements (rue du Maine)	17 logements 1,23 ha	Durant la durée de vie du PLUi
Rouez	Equipement	E	SDIS (extension du centre de formation)	0,95 ha	Moyen terme (3 à 6 ans)
Rouez	Habitat	E	Projet de logements seniors	25 logements 1,14 ha	Moyen terme (3 à 6 ans)
Saint-Rémy	Equipement	E	Salle d'accueil seniors	0,192 ha	Court terme (1 à 3 ans)
Saint-Rémy	Habitat	E	Projet de logements (Champ du Chêne)	35 logements 2 ha	Moyen terme (3 à 6 ans)
Sainte-Sabine	Equipement	E	Projet d'école	0,51 ha	Moyen terme (3 à 6 ans)
Sainte-Sabine	Habitat	E	Extension de lotissements (Les Raies)	30 logements 2,07 ha	Moyen terme (3 à 6 ans)
St-Symphorien	Habitat	D	Projet de logements (Guérineau Nord)	7 logements 0,47 ha	Moyen terme (3 à 6 ans)
Sillé	Habitat	D	Projet de logements seniors (rue des Troisses)	30 logements 2,16 ha	Court terme (1 à 3 ans)

PLUi CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

Arrêté CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé N°2025167ARRAG du 27 novembre 2025

Enquête publique réalisée du 19 décembre 2025 au 23 janvier 2026

Sillé	Habitat	E	Projet de logements aidés	40 logements 1,4 ha	Court terme (1 à 3 ans)
Sillé	Economie	E	Extension de la zone d'activité	13,41 ha En 3 tranches	Moyen terme (3 à 6 ans)
Sillé	Habitat	D	Projet de logements (Vigne Nord)	25 logements 1,18 ha	Moyen terme (3 à 6 ans)
Tennie	Habitat	E	Extension de lotissement (La Blosserie)	19 logements 1,12 ha	Court terme (1 à 3 ans)

État : D = Densification / E = Extension

2.8. Les STECAL

Les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) sont des zones d'exception permettant d'autoriser des constructions ciblées dans les secteurs agricoles (A) et naturels (N), normalement inconstructibles. Ils visent à accompagner le développement économique, touristique ou public tout en limitant le mitage du territoire.

Les STECAL et les installations prévues, classés par commune sont les suivants :

Conlie

- Activités économiques : secteurs dédiés au maintien et au développement d'une menuiserie (0,21 ha), d'une activité de restauration de véhicules vintage (0,61 ha), d'un bureau d'études en génie civil (0,20 ha) et de la vente de matériel agricole (0,63 ha).
- Agroalimentaire (AGRIAL) : deux secteurs (1,9 ha et 0,86 ha) pour le développement d'entrepôts et de silos.
- Équipements et loisirs : confortement de l'activité du camping (0,74 ha), aménagement d'un terrain de loisirs avec vestiaires et terrains couverts (1,2 ha) et régularisation de la déchetterie intercommunale (1,24 ha).

Sillé-le-Guillaume

- Tourisme et campings : plusieurs secteurs pour conforter les activités existantes : le camping de la Forêt (10,17 ha, situé en zone Natura 2000), un autre camping de 3,83 ha, le site de Coco Plage (1,47 ha) et le camping de La Groie (0,58 ha).
- Activités et services : maintien d'activités de stockage et de production (0,23 ha) et de l'atelier municipal (0,14 ha).

Rouez

- Patrimoine et tourisme : développement touristique de l'Abbaye de Champagne (2,504 ha) avec extension limitée des bâtiments et installation d'habitations légères de loisirs démontables.
- Équipements publics : aménagement d'un terrain de loisirs (0,22 ha) incluant skate-park, tennis, pétanque et ping-pong.

- Accueil mobile : création d'une aire de camping-cars (0,114 ha) avec sanitaires et équipements de vidange.

Domfront-en-Champagne

- Loisirs : développement d'une base de loisirs et d'hébergements touristiques incluant une aire de jeux (0,91 ha).
- Artisanat : maintien d'une activité de menuiserie-charpente (0,18 ha) et d'un garage de réparation de véhicules (0,36 ha).

Autres Communes

- Cures : développement d'équipements sportifs tels que des vestiaires, terrains couverts et boudodrome (1,595 ha).
- Mézières-sous-Lavardin : agrandissement d'un camping avec création d'une aire de jeux et installation de mobil-homes (2,86 ha).
- Saint-Rémy-de-Sillé : aménagement d'un centre de secours (0,37 ha).
- Saint-Symphorien : développement d'une offre d'hébergements insolites (0,81 ha).
- Tennie : confortement de l'activité d'un camping (3,19 ha), partiellement situé en zone inondable.
- Neuville-en-Charnie : installation d'un atelier municipal avec zone tampon végétalisée (0,15 ha).

Pour l'ensemble de ces secteurs, le règlement impose des prescriptions strictes pour garantir l'intégration paysagère (essences locales, haies), la perméabilité des sols (stationnements végétalisés) et la gestion des eaux pluviales par infiltration prioritaire sur site. Les STECAL représentent une consommation d'espace naturel et agricole très limitée (environ 1,84 ha pour les nouveaux projets), car ils s'appuient majoritairement sur des installations déjà en place.

2.9. Les secteurs nécessitant des ajustements (dérogation à l'urbanisation limitée)

Sur les 97 secteurs présentés dans la demande de dérogation, 24 étaient déjà ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme en vigueur, 70 ont été autorisés, mais 3 secteurs nécessitent des ajustements selon l'arrêté préfectoral du 18 décembre 2025 :

- pour le projet touristique de l'Abbaye de Champagne, sur la commune de Rouez, il est nécessaire de revoir son dimensionnement au plus près des besoins du projet ;
- pour le projet de lotissement du Champ du chêne, situé à Saint-Rémy-de-Sillé, le choix d'implantation est excentré du bourg, sur des terres agricoles, alors que des possibilités de densification ont été identifiées dans l'enveloppe urbaine. Il est demandé à minima de séquencer l'aménagement de cette zone, en ne retenant dans le zonage 1AU uniquement le projet à l'étude avec Sarthe Habitat dont le maire a fait part aux services de la DDT. Le maintien d'une partie de la surface en 1AU devra ainsi être justifié par un état des lieux actualisés des possibilités de densification dans le cadre de ce projet de construction de logements. L'OAP devra être redimensionnée

en conséquence et le reste des surfaces devront être classées en 2AU dans la perspective d'aménagement à plus long terme ;

- pour le projet d'hébergements atypiques sur la commune de Domfront-en-Champagne, un permis de construire pour 5 cabanes a été refusé le 08 juillet 2025, or 3 d'entre elles ont été construites en dehors du périmètre retenu au projet de PLUi. Il est impératif de repréciser le périmètre du STECAL au plus près des besoins. En parallèle, une renaturation des terrains artificialisés non utilisés (ancienne piste ULM...) est exigée.

Le projet de PLUi doit être modifié en conséquence selon la Préfecture.

2.10. Le règlement et ses annexes

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) établit un cadre juridique et un plan de zonage exhaustif régissant l'utilisation des sols sur le territoire. Ce document structure le développement territorial en quatre catégories principales de zones : Urbaines (U), À Urbaniser (AU), Agricoles (A), et Naturelles et Forestières (N). Chacune de ces zones est subdivisée en sous-secteurs spécialisés (habitat, activités économiques, équipements, commerces), définissant précisément leur vocation.

L'urbanisation est orientée principalement vers les zones urbaines existantes et les zones d'extension dédiées (AU), avec une distinction temporelle claire entre les secteurs ouverts à court terme (1AU), déjà desservis par les réseaux, et ceux prévus à moyen terme (2AU), nécessitant une modification future du PLUi. Les zones agricoles (A) et naturelles (N) bénéficient d'une protection renforcée, où la constructibilité est strictement limitée aux installations nécessaires aux activités agricoles ou sylvicoles, à l'exception de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour des projets spécifiques (économiques, touristiques, de loisirs).

Le règlement écrit est complété par des documents graphiques qui superposent des prescriptions spécifiques. Celles-ci incluent les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), qui priment sur toutes les autres règles, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les secteurs de projet, ainsi que des mesures de protection pour le patrimoine bâti et les éléments paysagers remarquables (haies, arbres, zones humides, lignes de crête). Le document encadre également les changements de destination de bâtiments agricoles, les marges de recul, le long des cours d'eau, et la préservation de linéaires commerciaux en centre-bourg.

2.10.1. Le règlement écrit

2.10.1.1. Les dispositions générales

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'urbanisme, les articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLUi. En revanche, tous les autres articles du Code de l'urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire demeurent applicables.

C'est notamment le cas :

- De l'article L111-11 du Code de l'urbanisme qui dispose :
« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ».

- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol. Elles font l'objet d'un recueil annexé au PLUi et figurent, lorsque c'est possible, au zonage du PLUi (cf §2.11).
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L111-3 du Code rural).
- Les règles du Code forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en Espace Boisé Classé (EBC).
- Les articles L341-1 et suivants du Code forestier qui disposent que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.

De plus, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies lors d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement, etc.) peuvent venir s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLUi.

Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLUi est plus contraignant. À compter de l'approbation du PLUi, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLUi.

Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou une partie d'une construction doit être précédé de l'obtention d'un permis de démolir, conformément à l'article L421-26 du Code de l'urbanisme et des délibérations des Conseils Municipaux.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément l'article R421-12 d° Code de l'urbanisme selon les délibérations des Conseils Municipaux.

2.10.1.2. La vocation des zones

Le territoire est divisé 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.

Le territoire est divisé en quatre zones distinctes.

LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines sont déclinées en zones urbaines mixtes (Ua et Ub) et en zones spécialisées (Ue, Uc, Uz et Ult).

Zone	Vocation principale	Description
Ua	Zone urbaine centrale	La zone Ua correspond au tissu urbain ancien des communes. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Cette zone est à vocation mixte. En effet, outre l'habitat, elle est destinée à accueillir des équipements collectifs, des commerces et des activités qui contribuent à la vie des habitants des communes, notamment en confortant l'attractivité des centralités. Le règlement de la zone vise à conserver les caractéristiques bâties du secteur.
Ub	Zone urbaine périphérique	La zone Ub correspond aux zones urbaines récentes construites en continuité de la zone Ua. Cette zone se caractérise par un tissu urbain à dominante pavillonnaire ainsi qu'aux extensions urbaines parfois réalisées sous forme de lotissement. Cette zone est composée de formes urbaines fréquemment hétéroclites. Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuel, groupé, intermédiaire, collectif) mais également l'accueil d'équipements collectifs qui contribuent à la vie des habitants de la commune
Ue	Zone urbaine à vocation d'équipement	La zone Ue est une zone déjà urbanisée destinée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation sportive, administrative, sanitaire, éducative, culturelle, sociale, pédagogique ou médico-sociale.
Uc	Zone urbaine à vocation commerciale	La zone Uc correspond aux zones à vocation commerciale localisées, le plus souvent, en dehors des centralités. Généralement elles sont situées en entrée de bourg, le long des axes routiers principaux du territoire. Ces zones, déjà urbanisées, sont destinées, majoritairement, aux activités de commerces (de type, alimentation, équipement de la maison, jardinage et bricolage, équipement de loisirs-sports-culture, commerce d'entretien à la personne, commerces de type combustibles et matériel de transports, offres de livraison, équipement de la personne, etc.) et, dans une moindre mesure, aux activités de services (service d'aide à la personne, services du quotidien et de proximité).
Uz	Zone urbaine à vocation économique	La zone Uz correspond aux espaces urbanisés, situés en périphérie des communes, accueillant des activités économiques. Ces activités sont issues du secteur primaire, secondaire et tertiaire. La zone Uz a également vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

LES ZONES A URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser sont déclinées en zones urbaines en zones spécialisées (AUh, AUz et AUe).

Zone	Vocation Principale	Description
1 AUh	Zone destinée à accueillir une urbanisation à dominante habitat	La zone 1AUh correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme et dont la vocation principale est l'habitat. Il s'agit de zones d'extension urbaine faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles. Ces zones ont pour objectif d'encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuel, groupé, intermédiaire, collectif). L'aménagement de ces zones doit être en cohérence avec les orientations inscrites au sein des OAP sectorielles.
1AUz	Zone destinée à accueillir des constructions dédiées à l'économie	La zone 1AUz correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme et dont la vocation principale est d'accueillir des constructions dédiées aux activités économiques. Ces activités sont issues du secteur primaire, secondaire et tertiaire. Il s'agit de zones d'extension urbaine faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. L'aménagement de ces zones doit être en cohérence avec les orientations inscrites au sein des OAP sectorielles. Lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone ont suffisamment de capacités pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont classés 1AU.
1AUe	Zone destinée à accueillir des constructions dédiées aux équipements	La zone 1AUe correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, elle est destinée aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation sportive, administrative, sanitaire, éducative, culturelle, sociale, pédagogique ou médico-sociale. Il s'agit de zones d'extension urbaine faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. L'aménagement de ces zones doit être en cohérence avec les orientations inscrites au sein des OAP sectorielles. Lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone ont suffisamment de capacités pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont classés 1AU.

2AU	Moyen terme - Extension urbaine future	Les zones 2AU correspondent à des zones d'extension urbaine destinée à être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLUi. Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre à l'urbanisation. Les terrains ne pourront être ouverts à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ce secteur, les conditions et les vocations de cette urbanisation. Tout comme le secteur 1AU, il existe trois types de zones 2AU : • 2AUh : Zone destinée à accueillir une urbanisation à dominante habitat ; • 2AUz : Zone destinée à accueillir des constructions dédiées à l'économie ; • 2AUe : Zone destinée à accueillir des équipements publics.
------------	---	---

LES ZONES AGRICOLES « A »

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification. Au sein de cette zone, on retrouve des parcelles cultivées ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation.

De manière générale, il convient de préciser que les zones agricoles ne sont pas constructibles par principe, sauf pour les constructions liées à l'activité agricole exercée sur la zone.

Zone	Vocation Principale	Description
A	Secteur d'exploitation des terres agricoles et sites d'exploitation	La zone A correspond aux sièges et aux sites d'exploitation ainsi qu'aux espaces agricoles dont la vocation est l'exploitation agricole (espaces valorisés par l'agriculture, terres labourables, terres cultivées, etc.). Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelle autorisées dans cette zone. La zone A prend en compte l'existence des bâtis non agricole occupés par des tiers.
Ap	Secteur agricole présentant des enjeux naturels importants	La zone Ap correspond aux espaces agricoles présentant des caractéristiques écologiques spécifiques (présence de prairies permanentes notamment). Plusieurs critères ont été retenus concernant le classement en zone Ap. Les parcelles classées en Ap doivent comporter au moins l'une des caractéristiques suivantes :

		• Localisation à proximité immédiate des cours d'eau et zones humides ; • Localisation à proximité des habitations ; • Caractéristiques topographiques distinctives (lignes de crête, fond de vallée, etc.) ; • Localisation dans des espaces de transition entre les zones naturelles (N) et les zones agricoles (A) ; • Localisation dans les zones d'expansion des crues.
Az	STECAL dédié aux activités économiques et aux équipements	La zone Az correspond aux espaces agricoles destinés à accueillir des activités économiques. Ces activités sont issues du secteur secondaire et tertiaire.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « N »

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

Ne	STECAL dédié aux équipements	La zone Ne correspond aux espaces naturels destinés à accueillir des équipements.
Nz	STECAL dédié aux activités économiques	La zone Nz correspond aux espaces naturels destinés à accueillir des activités économiques. Ces activités sont issues du secteur secondaire et tertiaire.
Nj	Zone naturelle liée à la présence de jardins	La zone Nj correspond aux espaces naturels privés localisés dans les zones urbaines et plus particulièrement au sein des centres bourgs. Il s'agit principalement de jardins présentant des caractéristiques naturelles à préserver. Ces espaces naturels participent à la richesse de la biodiversité en milieu urbain et contribuent à préserver et créer des continuités écologiques en zone urbaine. L'objectif principal de cette zone est la préservation du caractère naturel de ces espaces qui jouent un rôle significatif dans l'organisation urbaine locale, dans le bien-être des habitants et dans la qualité urbaine et écologique des espaces urbanisés des communes
Nf	Zone naturelle liée aux exploitations sylvicoles	La zone Nf correspond aux espaces boisés présents sur le territoire. Ce sont des espaces naturels faisant l'objet d'une activité sylvicole et d'une gestion spécifique, la zone Nf couvre notamment les massifs forestiers gérés par l'ONF sur le territoire intercommunal. Cet espace a principalement vocation à préserver les ressources forestières et comporte également les espaces d'exploitation sylvicole et les constructions qui les accompagnent dont l'objectif est la gestion et la mise en valeur de ces massifs forestiers

2.10.2. Le règlement graphique

Le plan de zonage permet d'identifier 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. Elles sont mentionnées au règlement écrit et présentées ci-dessous.

• **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : Les projets situés dans ces périmètres doivent être compatibles avec les principes d'aménagement définis par l'OAP, tout en respectant les règles de la zone. En cas de difficulté d'interprétation, le règlement de la zone prime.

• **Emplacements Réservés** : Espaces inconstructibles réservés pour de futures voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts.

- **Changement de Destination des Bâtiments Agricoles** : Les bâtiments identifiés par un "étoilage" sur le plan peuvent changer de destination (vers logement, commerce ou services) sous conditions strictes : ne pas compromettre l'activité agricole, présenter une qualité architecturale (pas une ruine), être desservi par les réseaux et un accès sécurisé, et respecter les distances vis-à-vis des exploitations agricoles.

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune	Lieu-dit	Nombre de changement de destination
La-Chapelle-Saint-Fray	La Coudraie	1
Domfront-en-Champagne	Valaubrun	1
Mont-Saint-Jean	Pont Landry	1
Mont-Saint-Jean	La Corde	1
Neuville-en-Charnie	Le Fioger	1

- **Marges de Recul des Cours d'Eau** : En zones A et N, une marge de recul minimale de 5 mètres est imposée pour toute nouvelle construction le long des cours d'eau, avec une liste d'exceptions (ouvrages techniques, reconstruction après sinistre, extensions, etc.).

- **Préservation des Éléments Paysagers** :

- **Haies et Arbres Remarquables** : Identifiés sur la base d'une étude co-construite avec le public, leur préservation est obligatoire. Tout abattage est soumis à déclaration préalable et conditionné à l'état sanitaire ou à des raisons de sécurité.

- **Lignes de Crêtes et Fronts Rocheux** : Travaux et aménagements interdits, sauf pour des raisons de sécurité.

- **Protection des Zones Humides** : Identifiées au plan de zonage, toute utilisation du sol susceptible de compromettre leur existence ou leur équilibre est interdite. Les projets doivent être conformes aux SAGE (Sarthe Amont ou Sarthe Aval) applicables.

- **Patrimoine Bâti et Architectural** : Les éléments de petit patrimoine remarquable sont identifiés. Les travaux les affectant sont soumis à déclaration préalable et doivent respecter leur caractère architectural originel. Les démolitions sont strictement encadrées (sécurité, mise en valeur).

- **Cheminements Doux** : Les cheminements piétons et cyclables identifiés doivent être préservés et peuvent être modifiés ou allongés dans une limite de 30% sans être supprimés.

- **Protection Commerciale** : Un "pastillage" sur le plan de zonage impose que le rez-de-chaussée de certains bâtiments, neufs ou existants, soit destiné à des activités d'artisanat, de commerce de détail ou de restauration.

- **Archéologie Préventive** : Les Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) sont délimitées. Les projets d'aménagement y affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques.

2.11. Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les Servitudes d'Utilité Publique sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées dans un but d'intérêt général. Elles affectent l'utilisation des sols et doivent être annexées aux plans locaux d'urbanisme. Le tableau ci-dessous synthétise l'ensemble des SUP identifiées sur le territoire et leur codification au niveau du règlement graphique.

Code	Catégorie Générale	Description Détaillée
AC1	Conservation du patrimoine	Monuments historiques et Périmètres des abords (protection autour des monuments historiques).
AC2	Conservation du patrimoine	Sites inscrits et classés pour leur caractère historique, artistique, scientifique ou pittoresque – Grand étang de Sillé-le-Guillaume et de ses abords
AS1	Salubrité et sécurité publique	Périmètre de protection autour des captages d'eaux destinées à la consommation humaine.
EL11	Communications	Interdictions d'accès grevant les autoroutes , limitant les accès riverains.
I1	Salubrité et sécurité publique	Maitrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé.
I4	Salubrité et sécurité publique	Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distributions d'électricité.
I6	Salubrité et sécurité publique	Servitudes liées à l' exploration et exploitation des mines et carrières – Mines de Rouez
INT1	Salubrité et sécurité publique	Servitudes de voisinage des cimetières , imposant des restrictions de construction aux abords.
PM1	Prévention des risques	Document valant PPRNP (PPRi) , Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, notamment le risque inondation – PPRNI de la Vègre
T1	Communications	Protection du domaine public ferroviaire , instaurant des marges de recul et des restrictions.

3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le contenu de cette évaluation, défini par l'article R.153-1 du Code de l'urbanisme, doit obligatoirement comprendre une analyse de l'État Initial de l'Environnement (EIE), la justification des choix du PADD au regard des objectifs de protection, et un **résumé non technique** pour le public.

L'ampleur de la procédure et la présence de **plusieurs sites Natura 2000** couvrant une large partie du territoire ont amené la 4CPS à réaliser une évaluation particulièrement soignée. Elle est réalisée à partir des constats réalisés sur l'état initial de l'environnement (cf §2.4.1.).

3.1. Evaluation environnementale du PADD

Le PADD est jugé favorablement par l'évaluation environnementale car il traduit de manière opérationnelle les enjeux identifiés dans le diagnostic : recentrage de l'urbanisation dans les centralités, lutte contre la vacance, préservation des continuités écologiques et valorisation du bocage. Il s'inscrit dans une logique de cohérence territoriale, en assurant la compatibilité avec le SCoT du Pays du Mans et le SRADDET, tout en complétant les démarches partenariales existantes.

Les trois axes structurants renforcent cette cohérence :

- **Axe 1** : développement équilibré fondé sur une hiérarchisation des communes et un recentrage de l'urbanisation, contribuant à limiter l'étalement urbain et à atteindre les objectifs ZAN.
- **Axe 2** : préservation de la ruralité, avec sanctuarisation des terres agricoles, soutien aux activités agricoles et forestières et valorisation touristique du patrimoine paysager.
- **Axe 3** : engagement dans la transition écologique via la réduction de la dépendance énergétique, le développement des énergies renouvelables locales (hors éolien), la promotion des circuits courts et une politique ambitieuse de mobilité durable.

Enfin, le PADD ajuste les dynamiques démographiques et foncières aux tendances réelles, ce qui réduit la pression sur les ressources naturelles et améliore la résilience du territoire face aux enjeux climatiques, en comparaison avec un scénario sans PLUi.

3.2. Evaluation environnementale des règlements écrits et graphiques

3.2.1. Prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans le zonage

Le zonage du PLUi contribue à la préservation des espaces sensibles au travers des zones A et N, qui protègent les vallées, les ruisseaux ainsi que des éléments de biodiversité plus ordinaire, notamment les fonds de jardins. Les forêts, représentant une part significative du territoire, bénéficient d'un zonage Nf adapté. En complément, l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » apporte une réelle plus-value en matière de préservation des milieux aquatiques et humides, et favorise une meilleure prise en compte de la biodiversité en milieu urbain.

Toutefois, 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. Les principales limites relevées sont les suivantes :

- **un linéaire de haies et de cours d'eau trop restreint** au règlement graphique ;
- **l'absence de protection des boisements de moins d'un hectare**, non couverts par le Code forestier ni par des outils tels que les EBC ou le L151-23, alors que ce dernier pourrait favoriser un dialogue constructif avec les propriétaires ;
- **une couverture N insuffisante sur certains fonds de vallées en prairies humides**, malgré l'usage ponctuel d'un zonage A inconstructible ;

- **l'absence de mares et de plans d'eau** au règlement graphique, bien que leur intérêt écologique soit démontré par l'étude de terrain TVB ;
- un règlement écrit peu prescriptif concernant les clôtures, qui pourrait aller plus loin pour garantir la perméabilité écologique, conformément aux recommandations de l'OAP « Continuités écologiques ».

En définitive, si le PLUi ne génère pas d'impact négatif direct sur les composantes de la trame verte et bleue, l'absence de mesures plus affirmées pour protéger ces éléments les expose à une vulnérabilité persistante.

3.2.2. Paysage et patrimoine

La prise en compte des paysages et du patrimoine est globalement positive selon l'évaluation environnementale. Le choix de privilégier la densification permet de limiter l'étalement urbain et de préserver les grands paysages ruraux. Le règlement, l'OAP Patrimoine et l'identification de 555 éléments protégés renforcent la cohérence architecturale et paysagère. Le document protège également les composantes naturelles structurantes, en lien avec le PNR Normandie-Maine. Toutefois, plusieurs points de vigilance subsistent : faible mobilisation du changement de destination, prise en compte insuffisante du bocage et des entrées de bourg, besoin de renforcer les recommandations architecturales et l'intégration des énergies renouvelables. L'efficacité du dispositif dépendra de sa mise en œuvre opérationnelle et d'un accompagnement renforcé des porteurs de projets.

3.2.3. Eau et assainissement

Les infrastructures actuelles apparaissent globalement en capacité d'accompagner le développement démographique projeté, sous réserve de poursuivre les travaux de modernisation engagés. Les données de capacité des stations d'épuration urbaines, parfois anciennes, nécessiteraient toutefois une actualisation afin de sécuriser l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones. La collectivité anticipe ces besoins via trois emplacements réservés dédiés à l'extension ou à la création de stations d'épuration. En matière d'eau potable, la 4CPS dispose d'une autonomie satisfaisante, mais plusieurs facteurs appellent à la prudence : effets du changement climatique, suivi des prélèvements et éventuelles tensions avec les territoires voisins. Un suivi régulier de ces enjeux, appuyé par les indicateurs du rapport, apparaît indispensable, de même qu'une réflexion sur une éventuelle prise de compétence élargie par la 4CPS.

3.2.4. Risques et nuisances

Aucune OAP n'est située dans le périmètre du PPRi de la Vègre ni dans les zones soumises à l'obligation de débroussaillage, traduisant une logique d'évitement des zones à risque dans l'élaboration du PLUi. Les risques sont peu développés dans le règlement, mais l'ensemble des SUP est annexé et dûment référencé. Deux points de vigilance sont toutefois relevés : la prise en compte des marges de recul du règlement de voirie départementale pour cinq OAP, dont deux à vocation habitat, et la vulnérabilité accrue du territoire aux inondations par ruissellement, liée à la faible protection du bocage dans un contexte de changement climatique et de phénomènes météorologiques plus intenses.

3.2.5. Climat Energie

L'évaluation environnementale souligne positivement les mesures du PLUi en faveur d'une consommation énergétique maîtrisée : densification urbaine limitant les déplacements motorisés, prise en compte du bioclimatisme, possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sous conditions d'intégration paysagère, et préservation des milieux humides et du bocage, véritables puits de carbone. Elle invite toutefois à approfondir la réflexion sur la valorisation du bocage dans une logique « séquestration–stockage–substitution ». Plusieurs points de vigilance sont relevés : caractère encore incitatif de la pose de panneaux solaires, nécessité de prioriser leur installation sur les bâtiments agricoles, et importance d'une bonne appropriation de l'OAP continuités écologiques, notamment pour la trame noire. Enfin, des compléments sont recommandés concernant la performance énergétique des bâtiments, la conception bioclimatique des nouveaux aménagements et la sensibilisation des habitants aux dispositifs d'aide.

3.2.6. Mobilité

Le zonage du PLUi applique le principe de Zéro Artificialisation Nette, favorisant une organisation territoriale compacte, la proximité entre fonctions urbaines et l'usage des mobilités douces. Le développement est orienté vers les secteurs les mieux équipés, limitant la dispersion urbaine et l'isolement, tandis que les zones agricoles et naturelles restent strictement encadrées. Le document réserve 3,8 ha aux voiries et 5,9 ha aux liaisons douces, renforçant les cheminements piétons et cyclables, avec une souplesse encadrée pour leur prolongement. Les OAP confirment cette prise en compte accrue des mobilités. L'évaluation environnementale porte ainsi un regard positif sur ces orientations, qui visent à infléchir les dynamiques passées et à réduire les déplacements motorisés longue distance, dans un territoire rural historiquement tourné vers des pôles extérieurs.

3.2.7. Incidence sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

L'évaluation environnementale conclut que la consommation foncière prévue par le PLUi est cohérente avec les objectifs du PADD et compatible avec le SCoT et le SRADDET. Le projet réduit fortement l'emprise foncière par rapport aux documents d'urbanisme actuels, notamment grâce à la densification et à la résorption de la vacance. Malgré l'impact du contournement de Sillé-le-Guillaume, les mécanismes de souplesse liés au ZAN permettent au territoire de rester dans ses objectifs. La délimitation stricte des zones A et N et le dimensionnement maîtrisé des STECAL contribuent à limiter le mitage. Un point de vigilance demeure toutefois : la réussite des OAP en densification, qui nécessitera un suivi régulier et un accompagnement technique et foncier pour éviter un report du développement vers les zones AU plus faciles à aménager, les mécanismes de souplesse liés au ZAN permettent au territoire de rester dans ses objectifs. La délimitation stricte des zones A et N et le dimensionnement maîtrisé des STECAL contribuent à limiter le mitage. Un point de vigilance demeure toutefois : la réussite des OAP en densification, qui nécessitera un suivi régulier et un accompagnement technique et foncier pour éviter un report du développement vers les zones AU plus faciles à aménager.

3.3. Secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable

Est entendu par « secteur susceptible d'être touché de manière notable », un terrain visé par un aménagement ou dont le zonage permet une évolution significative de l'utilisation du sol :

- zones visées par un développement urbain (toutes vocations confondues), soit en extension, soit en densification (en U ou en AU), faisant l'objet d'une OAP sectorielle,
- STECAL (ou Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées),
- Emplacement Réservés

L'évaluation environnementale des **OAP sectorielles** met en évidence plusieurs effets positifs récurrents : intégration de principes bioclimatiques, préservation de la Trame Verte et Bleue et gestion durable des eaux pluviales. Les incidences varient selon les secteurs. Les projets d'équipements publics présentent globalement un impact limité. Trois enjeux transversaux ressortent : consommation d'ENAF, sensibilité paysagère et risques de ruissellement sur terrains en pente. Sous réserve du respect de la séquence ERC et des orientations de l'OAP « Continuités écologiques », aucun impact majeur ne remet en cause l'équilibre territorial.

Voici les principales incidences identifiées pour quelques projets phares :

Commune	Projet	Positif	Vigilance
Conlie	Projet Rue du Mans (Habitat)	Impact faible - situé en prairie proche du cœur de bourg, limitant l'étalement urbain.	Manque de précision sur l'implantation optimale du bâti pour le solaire.
	Extension de la Zone d'Activité 4C	Atténuation sonore et visuelle prévue par des haies le long de la D304	Consommation de 3,8 ha de terres agricoles et forte visibilité paysagère.
Rouez	Projet de logements seniors		Enjeu environnemental fort : le site est situé dans la zone Natura 2000 « Bocage à Osmoderma eremita » et à proximité de zones humides. Le risque de destruction d'arbres mûres (habitats protégés) nécessite une vigilance accrue.
Sillé-le-Guillaume	Projet de logements seniors (Beslinière)	Création d'un vaste espace public à dominance végétale	Présence d'une zone humide interne au site et nuisances sonores potentielles dues à la proximité de la voie ferrée.
	Projet de logements aidés		Topographie en pente complexe pour la gestion des eaux et risque d'impact sur les vues paysagères au Sud.
Le Grez, Mont-Saint-Jean, Bernay-Neuvy	Projets d'équipements publics	Projets de taille réduite (ex: Mairies, MAM) avec un impact environnemental généralement jugé faible.	Pour Le Grez, la localisation en site Natura 2000 impose des précautions sur le choix des essences et l'éclairage.

L'évaluation des **STECAL** met en évidence une stratégie cohérente, conciliant maintien des activités économiques, consolidation des équipements publics et développement maîtrisé de nouvelles offres touristiques. La consommation foncière reste globalement limitée, les projets s'implantant majoritairement sur des emprises déjà artificialisées, avec une attention particulière portée à l'intégration paysagère, à la préservation des haies et à la gestion qualitative des eaux pluviales. Les aménagements privilégient des mobilités adaptées, des stationnements perméables et un raccordement systématique aux réseaux collectifs. Dans l'ensemble, les STECAL traduisent une volonté de développement sobre et respectueux des paysages, tout en répondant aux besoins économiques, sociaux et touristiques du territoire.

L'évaluation des **emplacements réservés (ER)** montre qu'ils se situent majoritairement en zones agricoles et naturelles, principalement pour créer des cheminements et liaisons douces. Leur mise en œuvre représente une consommation planifiée de 8,15 ha d'ENAF, mais cette consommation est largement justifiée par des objectifs de mobilité durable et de préservation du cadre de vie. Les ER en zones urbaines et à urbaniser restent très limités. Le PLUi prévoit par ailleurs un suivi spécifique de l'artificialisation afin de garantir le respect des objectifs environnementaux. Globalement, l'impact environnemental des ER est jugé cohérent avec le projet de territoire, contribuant à structurer un réseau de mobilités actives tout en maîtrisant la consommation foncière.

3.4. Incidence sur les zones NATURA 2000

Le territoire de la 4CPS est directement concerné par trois sites Natura 2000 :

- La Forêt de Sillé (FR 5200650). Ce site est très lié à l'activité forestière.
- Le Bocage à Osmoderma eremita (FR5202003), qui est le plus vaste, couvrant environ 12 250 hectares, soit 28 % du territoire intercommunal. Il est très lié à l'activité agricole.
- Le Bocage de la forêt de Sillé à Montsûrs (FR5202007), qui présente des enjeux similaires au précédent.

Le site « Forêt de Sillé » est globalement protégé par le zonage Nf, et d'autres prescriptions adaptées à ses caractéristiques.

Pour le Bocage à Osmoderma eremita, l'évaluation conclut à un niveau de protection du bocage (trop) limité, et en décalage avec le niveau d'enjeu du site. Le linéaire de haies identifié au zonage est faible, ne permettant pas au territoire de disposer d'un droit de regard suffisant pour assurer la protection de ces éléments identitaires, d'enjeu paysager et écologique fort. La proportion de couverture du site par la zone N est également faible (en lien avec l'usage agricole essentiellement).

Les choix de développement du territoire ont suivi une logique « éviter-réduire-compenser » pour réduire au maximum les impacts de projet opérationnels sur le réseau Natura 2000 :

- ➔ Localisation au sein du tissu bâti pour les bourgs couverts intégralement par un périmètre Natura 2000, protection des éléments arborés dans les OA ;
- ➔ Délimitation de STECAL pour encadrer le développement d'activités existantes.

De manière générale, l'évaluation environnementale recommande :

- ✓ D'augmenter significativement le linéaire de haies identifié au zonage, en utilisant les travaux d'inventaire réalisés en amont,
- ✓ De favoriser une appropriation large des outils mobilisés dans le PLUi pour protéger le bocage (règle, OAP thématique...), et une association des acteurs locaux compétents (agriculteurs, PNR, CPIE...) pour accompagner une protection élargie et collective du bocage qui ne doit pas se faire au détriment de l'activité d'élevage.

4. ABROGATION DE 3 CARTES COMMUNALES

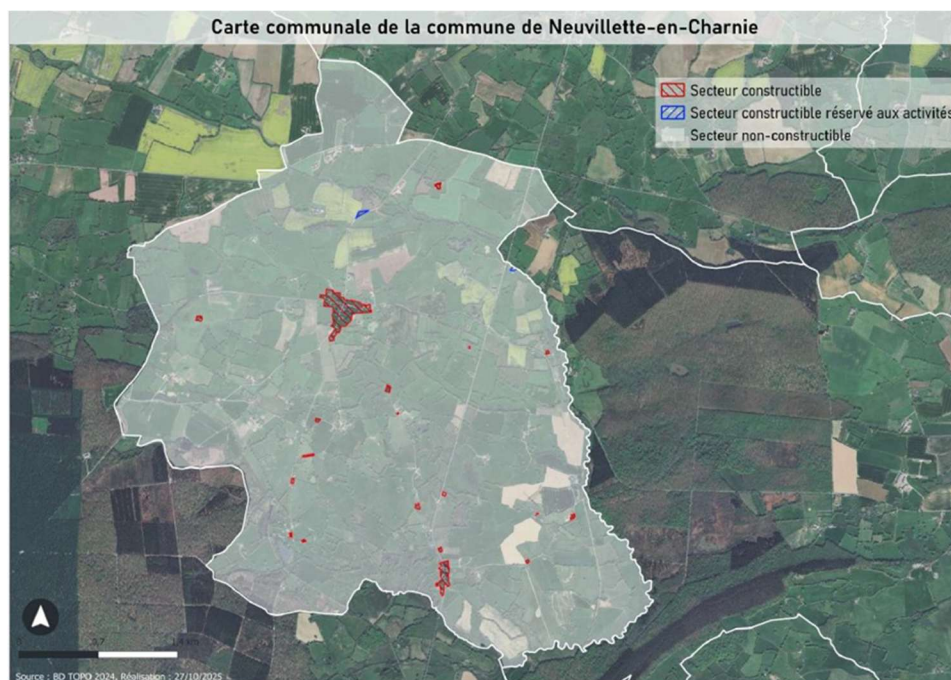
La Communauté de Communes a décidé d'abroger les cartes communales des Communes de Neuville en Charnie, Pezé-le-Robert et Saint-Symphorien, concomitamment à l'approbation du PLUi.

Le dossier « Abrogation des Cartes Communales » reprend le rapport détaillé de présentation des cartes communales de **2008 pour Saint-Symphorien et Pezé-le-Robert, et de 2012 pour Neuville-en-Charnie**, avec les caractéristiques géographiques de chacune des communes et tous les éléments de chaque carte communale.

Le dossier présente également des cartes cadastrales et une carte du zonage, en vert pâle la partie non constructible et en rouge la partie constructible.

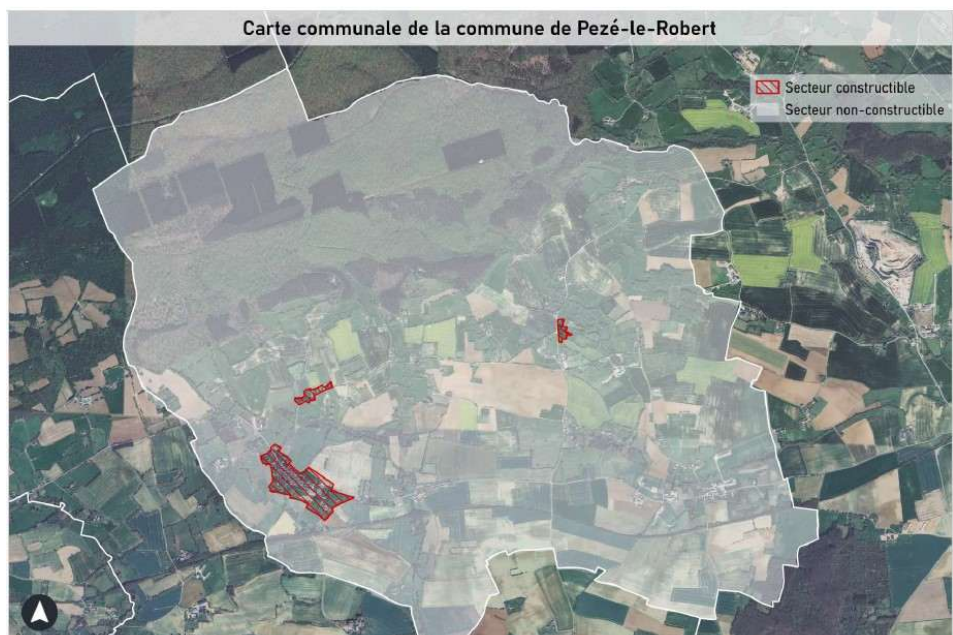
A noter que dans le dossier, ne figure pas d'informations particulières selon lesquelles le PLUi, contrairement aux cartes communales, est un outil beaucoup plus complet qui, entre autres, définit les zones urbaines, les zones agricoles et les zones naturelles, et qui permet de préciser la vocation des espaces naturels et d'intégrer différentes protections. Cependant cette différence importante a pu être précisée par le commissaire enquêteur dans des échanges oraux, notamment avec des élus des communes concernées.

4.1. Neuville-en-Charnie



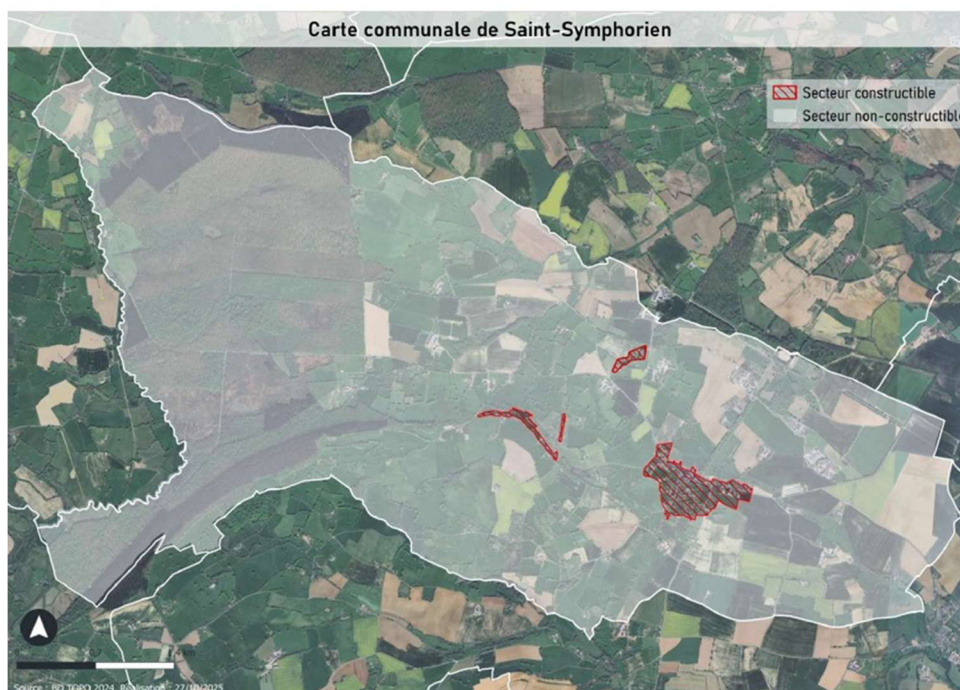
Désignation des zones	Surfaces en ha
Zone C constructible à usage mixte - dont zones constructibles dans les hameaux	11,87 4,08
Zone Ca constructible pour les activités économiques	0,44
Zone inconstructible	1457,69
Total	1 470

4.2. Pezé-le-Robert



Désignation des zones	Surfaces en ha
Zone C constructible	19,6
Zone inconstructible	1615,4
Total	1 635

4.3. Saint-Symphorien



Désignation des zones	Surfaces en ha
Zone C constructible à usage mixte	36,69
Zone inconstructible	2212,31
Total	2 249

5. APPROBATION DE 3 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

5.1. Généralités

Il est envisagé la création de trois périmètres délimités des abords dans les centres-bourgs de Bernay-Neuvy en Champagne, Domfront-en-Champagne et Tennie.

Ils concernent :

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

Ils permettront d'adapter le régime des autorisations d'urbanisme au regard des enjeux relatifs à ces monuments. Les objectifs du PDA sont en effet de soumettre les travaux modifiant l'aspect extérieur à une déclaration préalable ou à un permis de construire, avec un avis conforme de l'ABF et de mettre fin au caractère arbitraire du rayon de 500 m en définissant un périmètre précis, adapté au contexte local (étendu ou réduit d'ailleurs).

La délimitation d'un PDA repose sur l'analyse du champ de visibilité du monument, de la qualité patrimoniale (architecturale, urbaine, paysagère) de ses abords et des enjeux croisant ces deux dimensions. L'article L. 621-30 du Code du patrimoine recommande la délimitation selon les termes suivants : *« Il est recommandé que le périmètre suive les limites physiques, lisibles dans le paysage, voire à défaut les limites parcellaires. Il convient d'éviter que la gestion du futur périmètre délimité des abords ne soit pas complexifiée par un doute quant à la limite exacte du périmètre »*

L'instauration d'un PDA permet de réduire le nombre de dossiers à faible enjeu patrimonial traités par l'ABF, l'apport d'une plus grande sécurité juridique (périmètre net, nature de l'avis de l'ABF non ambiguë) et la mutualisation des procédures avec l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

5.2. Bernay-Neuvy en Champagne

- ➔ Monument Historique : Église Saint-Laurent
- Type de protection : Classement en totalité par arrêté du 1er août 1894
 - Références cadastrales : E 76
 - Propriétaire : commune de Bernay-Neuvy-en-Champagne

L'étude historique, architecturale, paysagère et la visite de terrain font ressortir que le bourg historique de Neuvy-en-Champagne a conservé sa forme urbaine, même si l'ensemble du bourg s'est légèrement étendu à l'ouest avec l'implantation de bâtiments agricoles ainsi qu'au

PLUi CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

Arrêté CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé N°2025167ARRAG du 27 novembre 2025

Enquête publique réalisée du 19 décembre 2025 au 23 janvier 2026

sud avec la construction d'habitations et de bâtiments agricoles. Cependant malgré ces nouvelles constructions, Neuvy-en-Champagne a conservé sa petite échelle et son caractère rural.

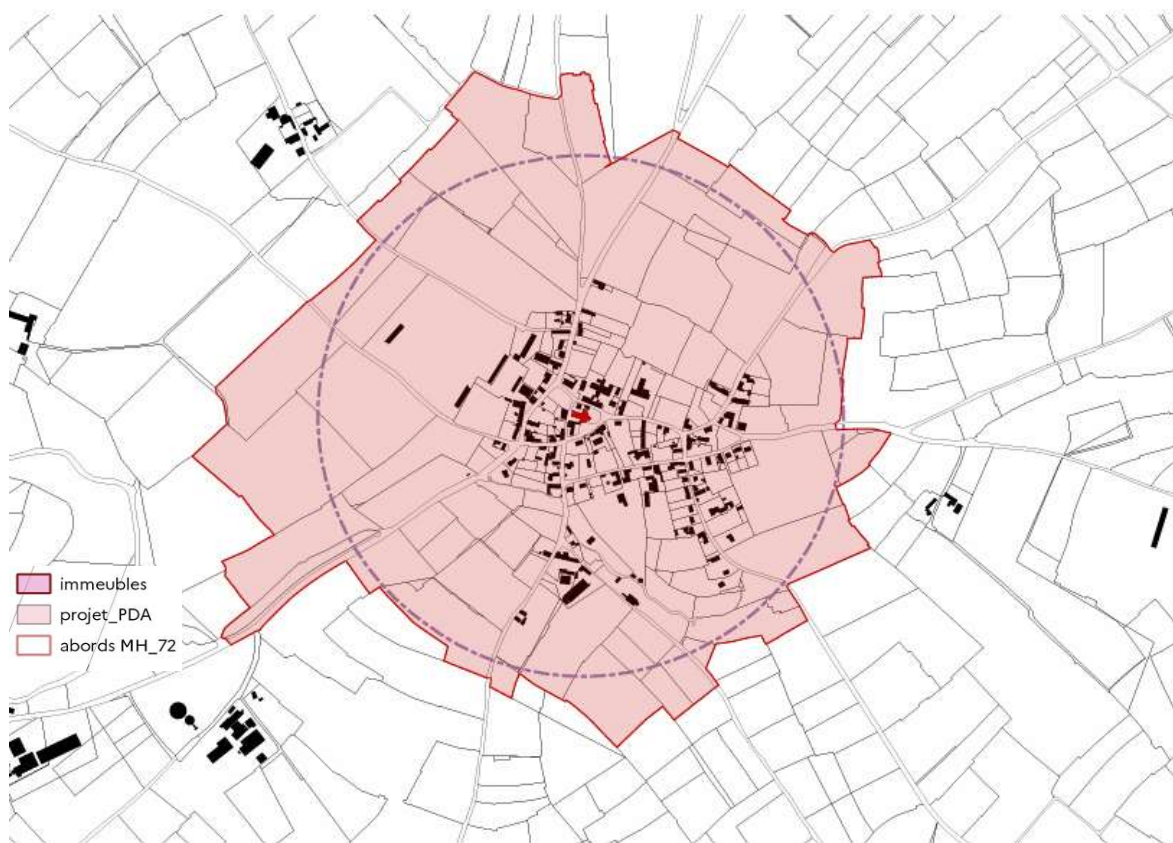
Les objectifs du nouveau Périmètre Délimité des Abords sont les suivants :

- Préserver le bourg historique ;
- Préserver les entrées de bourg ;
- Préserver les abords du ruisseau de Neuvy ;
- Préserver le panorama au nord-est, caractéristique du paysage de la Champagne Conlinoise (ouvert et légèrement ondulé).

La stratégie pour le dessin du périmètre est la suivante :

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

Le PDA proposé est le suivant :



- Au nord, le périmètre inclut les points de vue lointain sur le clocher, et le paysage caractéristique de la Champagne de Conlie.
- À l'ouest, le périmètre intègre les parcelles agricoles, en co-visibilité avec le clocher.
- Au sud, le périmètre intègre le hameau de l'Étang ainsi que la Maison Neuve, présent sur le cadastre napoléonien.

- À l'est, le périmètre inclut l'entrée de ville et les parcelles agricoles alentours situées plus en hauteur.

5.3. Domfront-en-Champagne

Deux ensembles patrimoniaux historiques sont concernés.

➔ Monument Historique : Eglise Saint-Front

- Type de protection : Inscription en totalité par arrêté du 7 décembre 1939
- Références cadastrales : OD 0237
- Propriétaire : commune de Domfront-en-Champagne

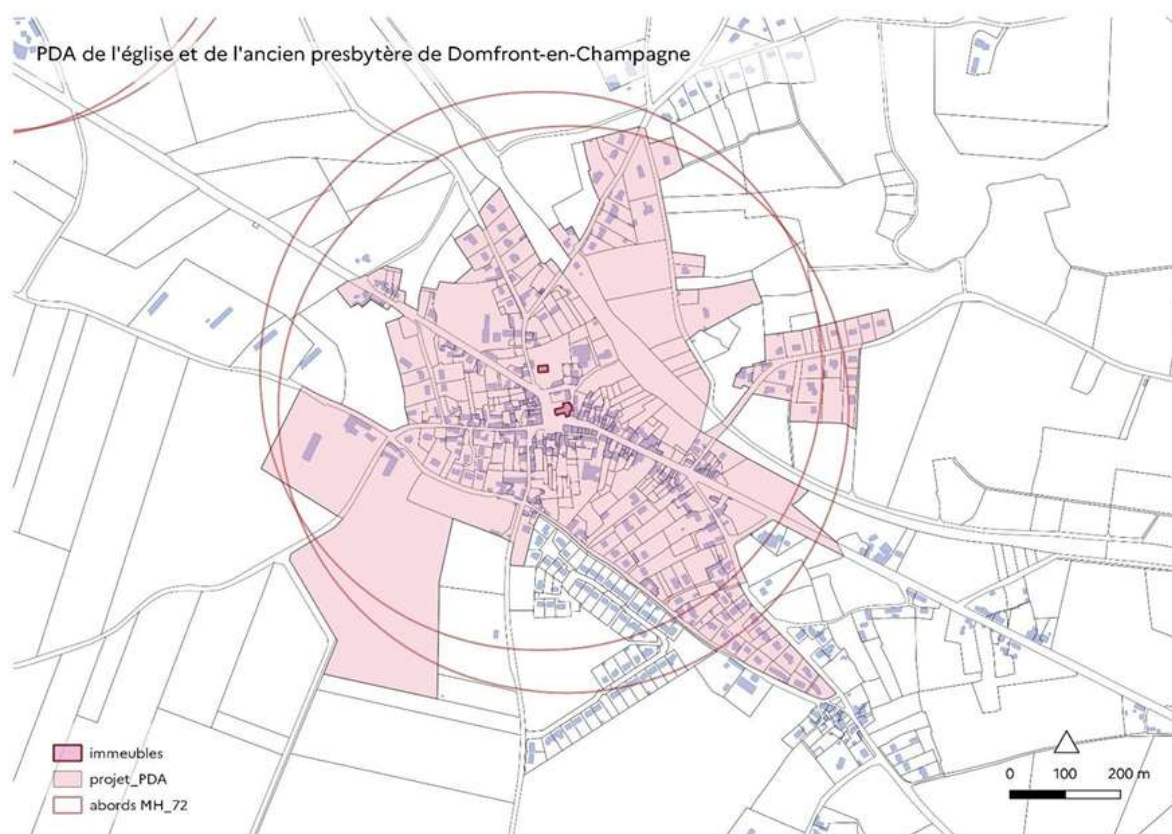
➔ Monument Historique : Presbytère (ancien)

- Type de protection : Inscription en totalité par arrêté du 24 janvier 1992
- Références cadastrales : OD 1409
- Propriétaire : Commune de Domfront- en-Champagne

Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église Saint-Front et de son ancien presbytère (actuelle mairie) de Domfront-en-Champagne doit délimiter les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec les monuments historiques un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur.

Le PDA prend en compte les points de perception sur le Monument Historique. Dans le cas de Domfront-en-Champagne, la structure viaire et la topographie naturelle, ainsi que l'implantation de l'église offre de nombreux points de vue directs et lointains sur le clocher protégé.

Le PDA prend en compte les ensembles bâtis perçus depuis les monuments historiques et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte des monuments historiques et qui participent à la qualité des abords des édifices. Ces derniers se concentrent autour de la route départementale RD304, du centre-ville et des coteaux en co-visibilité avec les monuments historiques.



L'analyse de l'environnement urbain et naturel autour du monument historique concerné conduit à proposer un périmètre délimité des abords qui prend en compte les enjeux suivants :

- Préserver les abords directs du monument historique, y compris les espaces non bâtis et voies de circulation
- Veiller à une évolution harmonieuse des abords immédiats du bâti existant et avoisinant les monuments,
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions récentes et nouvelles, notamment dans les zones à urbaniser co-visibles avec les monuments historiques et dans le processus de densification des parcelles bâties, en centre-ville ancien et sur les coteaux,
- Veiller à préserver la place du végétal dans les jardins et le traitement des clôtures, ainsi que les haies bocagères.

5.4. Tennie

Deux ensembles patrimoniaux historiques sont concernés.

➔ Monuments Historiques : Église Saint-Corneille et Saint-Cyprien

- Type de protection : Classement en totalité par arrêté le 11 décembre 1912
- Références cadastrales : C 80
- Propriétaire : commune

➔ Monuments Historiques : Motte et basse-cour médiévales

- Type de protection : Inscription en totalité par arrêté le 26 décembre 1984
- Références cadastrales : cad. 7 à 11, 16, 17 et 19, lieu-dit « la Douve » 12 à 14. 18 et 42
- Lieu-dit « Le Château » 15 lieudit « chemin du Château ». 43 et 44, lieudit « Le Terras »
- Section C du plan cadastral
- Propriétaire : privé

L'étude historique, architecturale, paysagère et la visite de terrain font ressortir que le bourg historique de Tennie a conservé sa forme urbaine, jusque dans les années 1950/60. Le bâti de type pavillonnaire s'est ensuite implanté aux entrées de ville nord, est et Sud. À l'ouest, de l'autre côté de la Vègre, se sont implantés des éléments bâtis, le long de l'axe majeur.

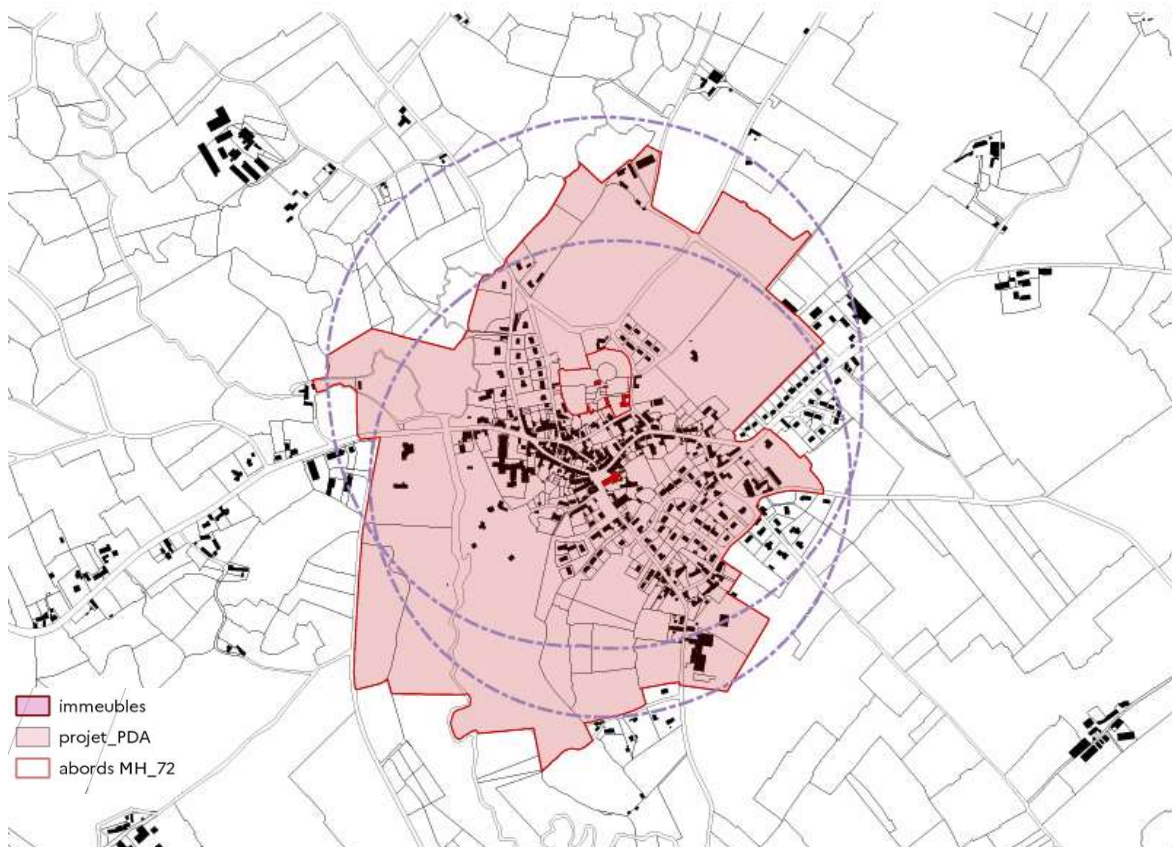
Les objectifs du nouveau Périmètre Délémité des Abords sont les suivants :

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

La stratégie pour le dessin du périmètre est la suivante :

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

Le PDA proposé est le suivant :



- À l'ouest, le périmètre propose d'inclure les abords de la Vègre, l'entrée de ville puis longe la route de Bernay, incluant ainsi les abords de la Vègre.
- Au sud, le périmètre inclut les parcelles d'entrée de ville.
- À l'est, le périmètre propose d'exclure une partie du pavillonnaire récent, mais d'inclure les éléments bâtis ayant des covisibilités. Le périmètre intègre ensuite la parcelle du four à chaux, ainsi que celles situées entre la rue Notre-Dame du Frêne et le bourg.
- Au nord, le périmètre intègre le hameau Les Vallées.

6. LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE

6.1. Description du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte une version physique et une version numérique. La version physique se compose de 24 cahiers spiralés déclinant les différentes parties du dossier complet, conformément à la réglementation en vigueur, les deux versions comportent strictement les mêmes documents.

A noter que le dossier numérique a été ouvert à la consultation du public le 19 décembre 2025 à 9 h.

Le dossier d'enquête est constitué des documents suivants, conformément aux articles L151-2 et suivants du Code de l'urbanisme :

PLUi CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

Arrêté CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé N°2025167ARRAG du 27 novembre 2025

Enquête publique réalisée du 19 décembre 2025 au 23 janvier 2026

TITRE	Nbre de pages
0 - PROCEDURE	335
Dossier 0 0 : Dossier administratif enquête publique unique	73
Dossier 0 1 : Prescriptions PLUI	4
Dossier 0 2 : Débat orientations générales PADD	4
Dossier 0 3 : Arrêt de projet	13
Dossier 0 4 : Bilan de la concertation	17
Dossier 0 5 : Avis des Personnes Publiques Associées	
Dossier 0 5 1 : 24 délibérations communales	94
Dossier 0 5 2 : Avis Personnes Publiques Associées hors 4CPS	81
Dossier 0 6 : Réponses 4CPS	
Dossier 0 6 1 : Réponse à la MRAE	14
Dossier 0 6 2 : Réponse à la Chambre d'Agriculture	8
Dossier 0 7 : Dérogation urbanisation Limitée - 27 pages	
Dossier 0 7 1 : Courrier de saisine	2
Dossier 0 7 2 : Arrêté Dérogation Urbanisation Limitée	25
1 - RAPPORT DE PRESENTATION	1108
Dossier 1 1 : Diagnostic territorial	
Dossier 1 1 1 : Etat initial de l'environnement	179
Dossier 1 1 2 : Diagnostic territorial (+ Référentiel foncier + Etude zones humides)	255
Dossier 1 1 3 : Diagnostic agricole	93
Dossier 1 1 4 : Diagnostic bocager	91
Dossier 1 2 : Justification du projet	
Dossier 1 2 1 : Rapport de justification du projet	224
Dossier 1 2 2 : Annexes	
Dossier 1 2 2 1 : Changements de destination	15
Dossier 1 3 : Résumé non technique	27
Dossier 1 4 : Evaluation environnementale	294
2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	41
Dossier 2 : Projet d'aménagement et de développement durable PADD	41
3 – ORIENTATIONS AMENAGEMENT PROGRAMMATION	241
Dossier 3 1 : OAP Thématiques	
Dossier 3 1 1 : OAP Aménagement Artisanal, Commercial et logistique	34
Dossier 3 1 2 : OAP Continuités écologiques	35
Dossier 3 1 3 : OAP Patrimoine	24
Dossier 3 2 : OAP Sectorielles	148
4 - REGLEMENTS	238

Dossier 4 1 : Règlement écrit	128
Dossier 4 2 : Règlement graphique :	
Dossier 4 2 1 : Atlas règlement graphique	51
Dossier 4 3 : Annexes	
Dossier 4 3 1 : Fiche destination sous destination	29
Dossier 4 3 2 : Liste essences	6
Dossier 4 3 3 : Recommandations plantations haies PNR	4
Dossier 4 3 4 : Charte bocagère	20
5 - ANNEXES	821
Dossier 5 1 : Servitudes d'utilité publiques	
Dossier 5 1 1 : Atlas SUP prescriptions	51
Dossier AC1 : Monuments historiques	24
Dossier AC1 : Périmètres délimités abords	82
Dossier AC2 : Sites inscrits et classés	193
Dossier AS1 : Captages sensibles SDAGE	15
Dossier AS1 : Rapport Départemental Eau potable	50
Dossier EL11 : Interdictions accès autoroutes	2
Dossier I1 : Gaz	23
Dossier I4 : Canalisations électriques	14
Dossier I6 : Mines de Rouez	4
Dossier INT1 : Voisinage cimetières	4
Dossier PM1 PPRNI Vègre	77
Dossier T1 : Protection domaine public ferroviaire	19
Dossier 5 2 : Annexes	
Dossier 5 2 1 : Atlas annexes	24
Dossier 5 2 2 : Délib de prise en considération	7
Dossier 5 2 3 : Obligations légales de débroussaillage	25
Dossier 5 2 4 : ZNIEFF et Natura 2000	25
Dossier 5 2 5 : Emplacements réservés	2
Dossier 5 2 6 : Secteurs information sols	27
Dossier 5 2 7 : Zones inondables Vègre	54
Dossier 5 2 7bis : Carte zones inondables Vègre	26
Dossier 5 2 8 : ZA ENR	7
Dossier 5 2 9 : ZPPA	66
DOSSIER ABROGATION CARTE COMMUNALE	247
Dossier : Carte communale Neuville en Charnie	80
Dossier : Carte communale Pezé le Robert	87
Dossier : Carte communale Saint-Symphorien	80
PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS	93
Dossier : Avis du conseil communautaire sur les projets de périmètre délimité des abords	4

Dossier PDA Bernay – Neuvy en Champagne	25
Dossier PDA Domfront en Champagne	34
Dossier PDA Tennie	30

Le dossier d'enquête comporte 3124 pages.

6.2. Appréciation du dossier d'enquête

Le dossier présente l'ensemble des documents réglementaires, conformément aux articles L151-1 à L151-48 et R151-1 à R151-55 du Code de l'urbanisme.

Les documents sont de bonne qualité, extrêmement bien détaillés, mais aussi très denses et donc peu accessible à un public non averti. Des documents spécifiques, cartes et études, ont été produits pour les points saillants du dossier et leur compréhension (consommation d'espace, justification des choix, synthèses).

Il est placé en version papier dans chacun des deux lieux d'enquête, à savoir au siège de la 4CPS à Conlie et à la mairie de Sillé-le-Guillaume. Les autres communes ne disposent que d'une carte du règlement graphique en format A0, extrêmement pratique pour recevoir le public et localiser les endroits où des questions se posent.

Le dossier papier est fourni en format A4, particulièrement peu lisible, lorsqu'il s'agit de cartes.

Le dossier numérique a été ouvert à la consultation du public le 19 décembre 2025 à 9 h. Sa lecture est plus facile avec l'option « Tout déployer » permettant d'avoir une vue globale de l'ensemble des documents produit et de trouver les informations recherchées.

7. LES AVIS RENDUS AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

7.1. ETAT, collectivités territoriales supra EPCI et organismes

n° PPA	Organisme	Envoi mail avec AR	Date de réponse
1	Préfecture de la Sarthe	11/09/2025	
1	Préfecture de la Sarthe – Demande de dérogation urbanisation limitée	18/09/2025	18/12/2025
2	CDPENAF	22/09/2025	16/12/2025
3	Sous-Préfecture de Mamers	11/09/2025	
4	Direction Départementale des territoires	11/09/2025	03/12/2025
5	Direction départementale des finances publiques de la sarthe	11/09/2025	
6	Conseil Régional des Pays de la Loire	11/09/2025	
7	Conseil Départemental de la Sarthe	11/09/2025	05/01/2026

PLUi CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

Arrêté CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé N°2025167ARRAG du 27 novembre 2025

Enquête publique réalisée du 19 décembre 2025 au 23 janvier 2026

8	Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture	11/09/2025	
9	Architecte des Bâtiments de France en charge du secteur	11/09/2025	
10	CAUE	11/09/2025	
11	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine	11/09/2025	
12	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)	11/09/2025	
13	Unité Interdépartementale de la DREAL	11/09/2025	
14	Direction régionale Pays de la Loire de l'OFB	11/09/2025	
15	Service départemental de la Sarthe - Office français de la Biodiversité	11/09/2025	
16	Parc naturel Régional Normandie-Maine	11/09/2025	04/12/2025
17	Office National des Forêts	11/09/2025	
18	Centre National de la Propriété Forestière Bretagne Pays de la Loire	11/09/2025	
19	CRPF Pays de la Loire - Antenne mayenne - Ouest Sarthe - Maison des agriculteurs	11/09/2025	
20	Agence Régionale Santé	11/09/2025	
21	Chambre d'Agriculture de la Sarthe	11/09/2025	08/12/2025
22	Chambre du Commerce et de l'Industrie	11/09/2025	
23	Chambre des Métiers	11/09/2025	
24	Direction territoriale Bretagne - Pays de la Loire de SNCF Réseau	11/09/2025	
25	Pôle Métropolitain G9 Le Mans Sarthe	11/09/2025	
26	Pays du Mans	11/09/2025	18/11/2025
27	Commission Locale de l'Eau (SAGE Sarthe Amont)	11/09/2025	08/12/2025
28	Syndicat mixte de bassin entre mayenne et Sarthe	11/09/2025	
29	Syndicat mixte de la Sarthe Amont	11/09/2025	
30	Syndicat mixte Sarthe Est Aval Unifié	11/09/2025	
31	SAUR services de distribution des eaux du Pays de Sillé	11/09/2025	
32	SAEP Secteur Conlie Lavardin	11/09/2025	
33	SM Production d'eau Potable des Buissons	11/09/2025	
34	S.I.E.P Charnie et Champagne	11/09/2025	
35	Syndicat Mixte Vègre, Deux-Fonts Gée - (SMVDFG)	11/09/2025	04/11/2025

AVIS RENDUS

PPA1 – Préfecture de la Sarthe – Dérogation urbanisation limitée

Sur les 97 secteurs de projet, 24 secteurs sont déjà ouverts à l'urbanisation, 70 secteurs sont accordés et pour 3 secteurs, des ajustements sont nécessaires :

- Projet touristique de l'Abbaye de Champagne à Rouez : dimensionnement à revoir au plus près des besoins du projet
- Lotissement du Champ du chêne à Saint-Rémy de Sillé : dimensionnement à revoir pour 1AU limité au projet Sarthe Habitat et 2 AU pour le reste
- Hébergements atypiques à Domfront : 3 cabanes construites sans autorisation – projet à redimensionner au plus près du projet et renaturalisation exigée (ancienne piste ULM).

PPA2 – CDPENAF

PLUi - Avis favorable. Précisions à apporter sur 17 STECAL

Dérogation à l'urbanisation limitée - Tous les secteurs reçoivent un avis **favorable sans réserve** sauf

- STECAL de l'Abbaye de Champagne à Rouez : **favorable sous réserve** de redimensionnement
- Hébergements atypiques à Domfront : **avis défavorable**
- Lotissement du Champ du chêne à Saint-Rémy de Sillé : **avis défavorable**

PPA4 - Direction Départementale des Territoires (DDT)

Avis favorable avec recommandations

- Une analyse fine de la consommation d'ENAF entre 2011 et 2020 a été réalisée afin de justifier la planification du PLUi par rapport aux objectifs du zéro artificialisation nette (ZAN). Toutefois, cette analyse devrait être également présentée sur la période 2015 – 2024
- Préciser les indicateurs dans le rapport de présentation
- Une analyse sur les besoins d'accompagnement à la sédentarisation des ménages et plus généralement sur les modes d'habitat particulier mériterait d'être menée pour compléter le rapport de présentation en y intégrant un diagnostic des besoins et y répondre, le cas échéant
- Démontrer le caractère exceptionnel des STECAL suivants :
 - Conlie (Ne) : déchetterie ; (Nz) : restauration de véhicules (vintage cars) ; (Nz): activités de menuiserie ; (Nt) : camping ; (Nl) : équipements sportifs ;
 - Cures (Nl) : équipements sportifs
 - Domfront-en-Champagne (Nz) : réparation de véhicules ; (Nz) : bureau d'étude ingénierie civil
 - Le Grez (Nt) : camping « les tournesols » ;
 - Saint-Rémy-de-Sillé (Ne) : centre de secours ;
 - Sillé-le-Guillaume (Nz) : entreprise KSVA; (Ne) : atelier communal ; (Nt) : camping de la Groie/ Camping de la forêt/ camping Huttopia (Nt) : site de coco plage ;
 - Tennie (Nt) : camping de la Vègre

La DDT signale en outre des corrections/compléments à réaliser sur les documents et des observations à prendre en compte.

Elle joint en annexe les contributions des gestionnaires de réseaux et de servitudes qui sollicitent la collectivité pour intégrer ou mettre à jour leurs réseaux :

- UDAP, courrier du 08 octobre 2025 demandant plusieurs modifications sur la SUP AC1;
- NaTran, courrier du 16 octobre 2025 concernant les SUP I1 et I3 ;
- SNIA – Ouest, courrier du 14 octobre 2025 à propos de la SUP T7 ;
- RTE, courrier du 15 octobre 2025 demandant plusieurs modifications sur les SUP I1 et I3 ;
- fiche d'information concernant l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2025 portant sur le classement sonore des voies routières.

PPA7 – Conseil Départemental de la Sarthe

Prescriptions en matière d'accès aux voies départementales et d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Avis sur les projets par commune :

- Construction d'une mairie à Mont-Saint-Jean : **Favorable**
- Logements secteur Pré-Huon à La Quinte : **desserte à assurer par la seule rue des Tilleuls**
- Logements secteur des Raies à Saint-Sabine : **associer le Département au projet et aux travaux du giratoire et réaliser un cheminement piéton le long de la RD38**
- Logements secteur Guérineau Nord à Saint-Symphorien : **préférer la desserte par la voie communale**
- Extension de la zone d'activité de Sillé-le-Guillaume : **avis favorable pour l'accès par le giratoire D31G3 mais pas d'accès secondaire**

PPA16 - Parc naturel Régional Normandie-Maine

Avis favorable

Observation : le choix d'extension de la zone d'activités de Sillé-le-Guillaume pose question du fait des enjeux paysagers et environnementaux. Parcelle en contact direct avec la zone NATURA 2000 « Bocage à *Osmoderma eremita* entre Sillé-le-Guillaume et la Grande Charnie ».

PPA21 - Chambre d'Agriculture de la Sarthe

Avis favorable avec les réserves suivantes

- Clarification de la cartographie (fond cadastral)
- Compensation des 30 ha pré-fléchés pour l'urbanisation
- Phasage précis de la consommation des terres agricoles
- Suppression des zones Ap
- Prise en compte des enjeux agricoles pour le contournement de Sillé (séquence ERC)
- Retrait de la règle qui impose, en zone A, que les nouvelles constructions nécessaires à l'agriculture soient obligatoirement localisées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitations existants.
- Pas de zones humides non vérifiées sur les plans de zonage
- Pas d'ajout de nouvelles couches de réglementation sur les haies

Compte tenu des réserves importantes de la Chambre d'Agriculture, la 4CPS a souhaité porter au dossier une réponse exhaustive au dossier d'enquête. Cette réponse est synthétisée plus bas.

PPA26 - Pays du Mans

Un avis favorable

Observations :

✓ Armature territoriale : le syndicat prend acte du choix politique de la Communauté de Communes de prendre en compte les limites administratives communales pour la définition du pôle de Sillé-le-Guillaume au lieu de l'espace vécu comprenant les parties en conurbation des communes voisines Le Grez et Saint-Rémy-de-Sillé (définition du SCoT-AEC DOO page 11).

✓ OAP extension urbaine : deux OAP concernant des secteurs en extension à Neuvillalais et St Rémy-de-Sillé interrogent par leur consommation d'espace agricole, leur implantation excentrée du bourg; une prise en compte des principes de la démarche urbanisme favorable à la santé et une implantation moins impactante et/ou une programmation adaptée serait à étudier.

✓ Armature économique : la lisibilité de l'armature économique devrait être améliorée en prenant en compte la typologie SCoT (DOO page 55 à 57).

✓ Mobilité : le PADD pourrait être complété en prenant en compte la stratégie mobilité SCoT-AEC / pôle métropolitain mobilité Le Mans Sarthe

PPA27 - Commission Locale de l'Eau (SAGE Sarthe Amont)

Favorable avec réserves

- Prendre mieux en compte les zones d'expansion des crues sur Mézières sous Lavardin
- Faire un réel inventaire bocager de terrain pour être pleinement compatible avec le Sage Sarthe Amont
- Faire un inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire et non pas seulement sur les zones à urbaniser.

Observation :

- ✓ Manque un état actualisé sur l'assainissement.

Syndicat Mixte Vègre, Deux-Fonts Gée - (SMVDFG)

Avis favorable

REPONSE DE LA 4CPS A L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Suite à l'avis favorable sous conditions émis par la Chambre d'Agriculture, la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé a apporté des justifications techniques et réglementaires tout en précisant les ajustements possibles.

✓ **Lisibilité des documents et concertation**

La Chambre d'Agriculture a soulevé des difficultés de lecture des plans de zonage dues à l'absence de numéros de parcelles et au choix des couleurs. La 4CPS précise que les numéros de parcelles ont été volontairement omis pour garantir la lisibilité du zonage, mais que le découpage cadastral reste visible. De plus, les couleurs définitives seront celles imposées par les standards nationaux du Géoportail de l'Urbanisme lors du téléversement des données. Des plans grand format (A0) sont mis à disposition dans chaque mairie pour faciliter l'appropriation par le public

Concernant la concertation, la CA relève que certaines réunions ont été perçues comme informatives. La 4CPS rappelle que la concertation a été continue, documentée. Elle a permis l'intégration de nombreuses demandes (bilan de concertation à l'appui).

✓ **Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)**

PLUi CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

Arrêté CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé N°2025167ARRAG du 27 novembre 2025

Enquête publique réalisée du 19 décembre 2025 au 23 janvier 2026

Bien que la CA regrette la perte d'une trentaine d'hectares pour des projets d'extension, la 4CPS démontre que le projet de PLUi est bien plus vertueux que les documents d'urbanisme actuels :

- Les zones « à urbaniser » (1AU et 2AU) sont drastiquement réduites par rapport aux anciens PLU.
- Dans certaines communes comme Conlie, la zone agricole passe de 70,39 % dans le PLU actuel à 87 % dans le projet de PLUi.
- Les projets économiques et d'habitats restants sont justifiés par des besoins spécifiques (équipements sportifs, continuité de zones d'activités existantes) et ont été analysés dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Les projets ont été travaillés avec les agriculteurs concernés, le phasage est précisé dans les OAP sectorielles. Les demandes de STECAL touristiques seront examinées favorablement si elles respectent les enjeux du site et les attentes de l'État.

✓ **Ajustements du règlement graphique et écrit**

Plusieurs points de friction réglementaires sont abordés :

- Les Zones Ap (Agricole protégé) : la Chambre d'Agriculture demande sa réduction car elle interdit toute nouvelle construction. La 4CPS maintient ce zonage pour les secteurs à forts enjeux (zones d'expansion des crues, proximité de zones humides, réservoirs de biodiversité), tout en précisant qu'il ne représente qu'une partie minime du territoire.
- La règle des 100 mètres : la Chambre d'Agriculture exige le retrait de l'obligation de construire les nouveaux bâtiments agricoles à moins de 100 mètres des bâtiments existants. La 4CPS indique que cette règle peut être revue pour ne pas faire obstacle à la création de nouveaux sièges d'exploitation ou de certains bâtiments nécessaires à l'élevage dans des conditions strictement encadrées.
- Classement en zone N : le zonage agricole repose sur les déclarations PAC, l'inventaire des sièges d'exploitation et la photographie aérienne. Les corrections nécessaires pourront être apportées durant l'enquête publique.
- Contournement de Sillé-le-Guillaume : Ce projet est inclus via un Périmètre de Prise en Considération (PPC), ce qui permet de surseoir à statuer sur des projets incompatibles pendant 10 ans sans pour autant figer définitivement le tracé.

✓ **Enjeux environnementaux et inventaires**

Un désaccord subsiste sur la cartographie des zones humides. La CA demande le retrait de la pré-localisation de la DREAL car elle n'est pas vérifiée sur le terrain. La 4CPS refuse ce retrait, expliquant que l'opposition du milieu agricole a empêché la réalisation d'un diagnostic exhaustif. Cette pré-localisation sert donc de mesure de prudence pour alerter les porteurs de projets sur la présence potentielle de zones humides.

Par ailleurs, la 4CPS rappelle que le repérage des haies repose sur le volontariat, ce qui explique les disparités. La collectivité se dit prête à affiner le repérage des haies en fonction des observations recueillies lors de l'enquête publique. La Charte bocagère est annexée au dossier.

7.2. Communes 4CPS

N° C4CPS	Commune	Date de consultation	Date de réponse
1	Bernay-Neuvy-en-Champagne	23/09/2025	07/10/2025
2	Conlie	21/09/2025	25/09/2025
3	Crissé	04/10/2025	19/11/2025
4	Cures	14/09/2025	12/09/2025
5	Degré	30/09/2025	05/11/2025
6	Domfront-en-Champagne	20/09/2025	23/09/2025
7	La Chapelle-Saint-Fray	01/10/2025	06/11/2025
8	La Quinte	17/09/2025	18/09/2025
9	Lavardin	12/09/2025	11/09/2025
10	Le Grez	02/10/2025	06/11/2025
11	Mézières-sous-Lavardin	22/09/2025	07/10/2025
12	Mont-Saint-Jean	25/09/2025	14/10/2025
13	Neuvillalais	11/09/2025	10/09/2025
14	Neuvillette-en-Charnie	19/09/2025	19/09/2025
15	Parennes	24/09/2025	10/10/2025
16	Pezé-le-Robert	15/09/2025	12/09/2025
17	Rouessé-Vassé	18/09/2025	18/09/2025
18	Rouez	03/10/2025	12/11/2025
19	Ruillé-en-Champagne	13/09/2025	11/09/2025
20	Sainte-Sabine-sur-Longève	26/09/2025	15/10/2025
21	Saint-Rémy-de-Sillé	29/09/2025	24/10/2025
22	Saint-Symphorien	16/09/2025	16/09/2025
23	Sillé-le-Guillaume	27/09/2025	15/10/2025
24	Tennie	28/09/2025	15/10/2025

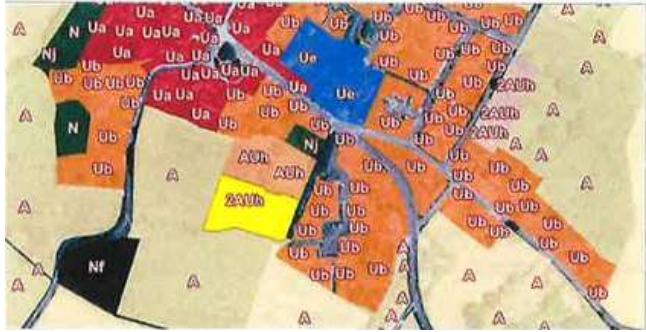
AVIS RENDUS

N° C4CPS	Commune	AVIS
1	Bernay-Neuvy-en-Champagne	Favorable – Observations : - souhaite que la parcelle 1337 puisse voir son zonage N évoluer à moyen-long terme.
2	Conlie	Défavorable – observations : - La majorité des élus désapprouvent les OAP inscrits pour Conlie - Souhaite le classement de leur projet en OAP ou a minima en 2 AU
3	Crissé	Favorable
4	Cures	Favorable – observations - Matérialiser la servitude de réseau d’assainissement sur AB61 et AB70 - Opposition à la réduction des espaces constructibles - Opposition aux implantations d’éoliennes - Repérage des haies non objectif

PLUi CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

Arrêté CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé N°2025167ARRAG du 27 novembre 2025

Enquête publique réalisée du 19 décembre 2025 au 23 janvier 2026

5	Degré	Favorable – Observation - Compenser l'existence d'une zone humide dans le lotissement « Chanvre » par une autre parcelle (constructible)
6	Domfront-en-Champagne	Favorable
7	La Chapelle-Saint-Fray	Favorable – Réserve : développer la mobilité et l'agencement sur le territoire
8	La Quinte	Favorable – Réserves - OAP « Pré-Huon » à limiter à 5,5 ha compte-tenu de la zone humide  - En compensation créer 2 zones 2Auh : 0,52 ha au « Pré-Huon » ou 0,4 ha route des Huberdières  - Garantir ces deux zones 2Auh pour des constructions à long terme
9	Lavardin	Favorable – observation : - déplacer la servitude « carrières » sur la parcelle ZA n°43 - ajouter des repères sur certains arbres - revoir la zone entre la salle et la mairie (Ue/Ub)
10	Le Grez	Favorable – Réserve sur le point 4.2-2 de l'annexe concernant le projet de contournement de Sillé tel qu'il est présenté.
11	Mézières-sous-Lavardin	Favorable
12	Mont-Saint-Jean	Favorable – Observation : - souhaite que les bâtiments annexes des anciennes fermes puissent être réhabilités en logement ou pour des activités commerciales ou professionnelles.
13	Neuvillalais	Favorable
14	Neuvillette-en-Charnie	Favorable

15	Parennes	Favorable
16	Pezé-le-Robert	Favorable
17	Rouessé-Vassé	Favorable
18	Rouez	Favorable – Observations - Prévoir des voies douces des Joncs à la lagune et de la Gauguenière à la rue des Forges - Faire apparaître la voie douce de la Gauguenière à la Marcollée (réalisée en 2025) - Faire passer la zone verte du centre bourg en Ua - Faire passer la zone verte de l'Abbaye en Ub - Faire passer la parcelle existante rue Marcollée en Ub (futur accès à un lotissement) - Projets ateliers communaux - Construction d'une supérette Api (PC déposé) - Être vigilant sur les zones humides afin d'éviter de potentielles études coûteuses si des projets étaient envisagés
19	Ruillé-en-Champagne	Favorable
20	Sainte-Sabine-sur-Longève	Favorable – Observation - Classer la parcelle AA32 entièrement en zone N
21	Saint-Rémy-de-Sillé	Favorable – Observation - Prendre en compte la nouvelle emprise (de la déviation de Sillé) vers le SUD/EST d'une largeur de 30 m environ du côté du Mans
22	Saint-Symphorien	Favorable
23	Sillé-le-Guillaume	Favorable – Observation : - Demande facilitation du transfert de l'entreprise Anjou Maine Céréales hors centre-ville en créant un zonage adapté ou en acceptant des dérogations.
24	Tennie	Défavorable

7.3. PPA hors 4CPS

N° H4CPS	EPCI	Communes	Date d'envoi	Date de réponse
1	Communauté de Communes Haute Sarthe Alpes Mancelles		11/09/2025	
2	CC Haute-Sarthe	Saint-Georges-le-Gaultier	11/09/2025	
3	CC Haute-Sarthe	Douillet	11/09/2025	
4	CC Haute-Sarthe	Montreuil le Chétif	11/09/2025	
5	CC Haute-Sarthe	Ségrie	11/09/2025	30/09/2025
6	CC Haute-Sarthe	Vernie	11/09/2025	
7	CC Haute-Sarthe	Assé le Riboul	11/09/2025	
8	CC Haute-Sarthe	le Tronchet	11/09/2025	
9	Communauté de Communes Maine Cœur de Sarthe		11/09/2025	
10	CC Maine Cœur de Sarthe	Saint-Jean-d'Assé	11/09/2025	
11	CC Maine Cœur de Sarthe	La Bazoge	11/09/2025	

PLUi CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

Arrêté CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé N°2025167ARRAG du 27 novembre 2025

Enquête publique réalisée du 19 décembre 2025 au 23 janvier 2026

12	Communauté Urbaine Le Mans Métropole			
13	CU Le Mans Métropole	La Milesse	11/09/2025	
14	CU Le Mans Métropole	Aigné	11/09/2025	
15	CU Le Mans Métropole	Chaufour-Notre-Dame	11/09/2025	
16	Communauté de Communes de Loué - Brûlon - Noyen		11/09/2025	
17	CC Loué-Brûlon-Noyen	Amné	11/09/2025	
18	CC Loué-Brûlon-Noyen	Epineu-le-Chevreuil	11/09/2025	
19	CC Loué-Brûlon-Noyen	Chemiré-en-Charnie	11/09/2025	
20	Communauté de Communes des Coëvrons		11/09/2025	
21	CC des Coëvrons	Torcé-Viviers-en-Charnie	11/09/2025	
22	CC des Coëvrons	Voutré	11/09/2025	
23	CC des Coëvrons	Vimartin-sur-Orthe	11/09/2025	
24	Communauté de Communes du Mont des Avaloirs		11/09/2025	23/09/2025
25	CC du Mont des Avaloirs	Saint-Germain-de-Coulamer	11/09/2025	

AVIS RENDUS

N° H4CPS	Commune	AVIS
5	Ségrie	Défavorable au nom de la liberté communale en matière d'urbanisme
2	Communauté de Communes du Mont des Avaloirs	Aucune observation

7.4. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (synthèse) et réponse de la 4 CPS (synthèse)

L'avis délibéré n°PDL 005544 du 1er décembre 2025 de la MRAe a été rendu sur la base de l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 12 septembre 2025 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire. L'avis comporte 15 pages. Un mémoire en réponse de 14 pages a été établi par la 4CPS.

Le tableau suivant synthétise des observations de la MRAe et la réponse apportée par la 4CPS.

Thème : Etat initial de l'environnement

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial des secteurs envisagés pour une ouverture à l'urbanisation ou destinés à accueillir une activité ; cet état initial doit ensuite permettre dans un premier temps d'en écarter certains au regard des enjeux en présence et dans un second temps de proposer les orientations d'aménagement et de programmation adaptées à la prise en compte desdits enjeux.

Réponse 4CPS :

Les secteurs ouverts à l'urbanisation au PLUi (1AU) ont tous fait l'objet d'une étude zone humide. Lorsque la présence d'une zone humide a été confirmée, le secteur concerné a été retiré des zones à urbaniser. L'étude figure au dossier du PLUi, en annexe (1.4) du diagnostic territorial (1.1) présent au rapport de présentation (1.). Ces études devront être complétées avant la réalisation des projets lorsque cela n'a pas encore été fait. En effet, certains secteurs d'OAP font l'objet d'autorisation d'urbanisme en cours et certaines études complémentaires ont déjà été réalisées. Par exemple, la partie Nord du secteur de l'OAP pour l'extension de la zone d'activités de Sillé-le-Guillaume fait l'objet d'un permis d'aménager. Ce dernier comprend une évaluation des incidences Natura 2000 et le projet a été élaboré en tenant compte de l'ensemble des enjeux relevés sur le terrain. Le choix des secteurs d'ouverture à l'urbanisation a donc bien été réalisé en tenant compte des enjeux relevés par la MRAE. Des projets ont été écartés du fait d'enjeux particuliers relevés sur certains secteurs.

Commentaire de la commission : *il semble y avoir un malentendu entre la recommandation de la MRAe et la 4CPS concernant les attentes concernant l'analyse d'un état initial qui ne se limite pas à la recherche de zones humides.*

Thème : Consommation d'espace

La MRAe recommande de réinterroger le potentiel de consommation d'espace que la collectivité retient pour élaborer les objectifs de son document d'urbanisme pour la période 2021-2031 en lien avec les prescriptions de la loi climat et résilience.

Réponse 4CPS :

Le projet de PLUi détaille précisément la méthode utilisée pour définir la consommation d'espace (rapport de justification p. 37 à 43), qui reprend celle du Pays du Mans. Les différences de chiffres dans le suivi de la consommation d'espace entre le portail national (*imposé par la Loi Climat et Résilience*) et le travail réalisé au niveau local s'explique notamment du fait des éléments suivants dans le portail national de l'artificialisation :

- absence de prise en compte de l'organisation spatiale et des espaces urbanisés et non urbanisés,
- changement de statut fiscal tardif,
- changement de statut fiscal comptabilisé comme de la consommation d'espace alors qu'il n'y a pas de consommation,
- erreurs de déclaration fiscale, notamment au cours de ventes immobilières.

Ces éléments ont fait l'objet d'un groupe de travail avec la DDT72. Elles ont normalement fait l'objet d'un suivi au niveau de la DREAL.

Il s'agit d'une consommation prévisionnelle. La consommation d'espace sera sans doute moins importante que la consommation envisagée : « *jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLU ou un PLUi ne sont effectivement consommés ou*

artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20% » (Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols »).

La 4CPS a inclus dans la comptabilisation d'espaces à consommer (10 hectares) le projet de contournement de Sillé-le-Guillaume qui n'est pour le moment que peu avancé. Il est probable que cette consommation ne soit pas totalement engagée sur la période 2021-2031.

Commentaire de la commission :

La problématique se pose effectivement dans le SCoT du Pays du Mans qui propose une double comptabilité des ENAF consommés et de revoir à 6 ans la réalisation de l'objectif réglementaire. Le problème est que l'objectif est fixé avec un outil très largement surdimensionnant (x3 ?), au-delà des 20% de la circulaire, ce qui peut laisser croire à une ouverture massive à l'urbanisation sur la période 2026-2031, ce qui est loin d'être le cas, bien au contraire, pour cette Communauté de Communes qui verra passer ses zones à urbaniser de 204,7 ha pour les PLU actuels à 43,48 ha pour le PLUi à venir.

Thème : définition des besoins en logements

La MRAE conseille de clarifier les périodes retenues pour l'analyse et la définition des besoins en logements et l'évaluation de la consommation ENAF associée. Elle souligne que la projection du besoin en logements se fait sur la période 2021-2040 mais que la réponse à ce besoin est principalement calibrée sur la période 2025-2031. De manière générale, elle conseille d'apporter de la cohérence dans les données retenues dans les différents documents composant le dossier transmis.

Réponse 4CPS :

L'exercice du calcul du besoin en logement s'appuie sur des chiffres INSEE qui présentent toujours deux années de retard. Les chiffres retenus par le PLUi ne correspondent pas exactement aux chiffres retenus par la MRAE :

730 : besoin maximal en logements. Ce dernier inclut la création de 572 logements (cf. rapport de justification p. 36) ainsi que la reconquête de 150 logements existants vacants. Il ne s'agit donc pas de construire 730 logements.

46 (et non 48) logements par an : ce chiffre correspond au point mort du scénario 1 qui n'a pas été retenu par le PLUi (cf. rapport de justification p. 35). Le « point mort » est un point d'équilibre qui ne correspond pas au nombre de logements neufs à construire mais au nombre de logements remobilisés en tenant compte de l'ensemble des tendances projetées (logements construits, évolution du nombre de résidences secondaires, évolutions du nombre de logements vacants et logements mobilisés pour répondre au desserrement des ménages). Dans ce scénario non retenu, le nombre de construction par an projeté était de 40 logements. La 4CPS pourra retravailler cette partie du rapport de présentation afin d'en clarifier la lecture.

Le scénario retenu (cf. rapport de justification p.36) est un scénario qui prévoit une diminution de la vacance des logements. Ce scénario implique un travail conséquent du territoire pour tenter de remobiliser les logements vacants. Ce dernier est déjà engagé,

comme le démontre la mise en place d'une Opération d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain sur la commune de Sillé-le-Guillaume en 2025. Ce scénario prévoit la construction de 32 logements neufs par an soit la construction de 572 logements. Il prévoit également de remobiliser 150 logements vacants. Le point mort est fixé à 31 logements par an avec l'accueil d'un nouveau ménage par an sur le territoire. Le PLUi prévoit donc bien d'accueillir de nouveaux habitants.

En conclusion, pour les chiffres relatifs au besoin réel estimé en logements : le PADD comme le rapport de justification retiennent un objectif de construction de 572 logements, complété par la remobilisation d'une part importante des logements vacants (150 logements).

Pour ce qui concerne la consommation d'ENAF, le projet de PLUi a effectivement calibré la construction des logements à venir en priorité sur la période 2021-2031, alors que les besoins en logements sont évalués jusqu'en 2040. La programmation s'inscrit dans un processus de diminution progressive de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols. L'objectif final est d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050, ce qui impose une réduction graduelle des extensions urbaines dès à présent. Le choix de concentrer les efforts sur la période 2021-2031 repose sur des impératifs de cohérence et de sécurité juridique.

Commentaire de la commission :

L'architecture du PLUi repose sur un pragmatisme temporel. En ancrant la majorité des développements avant 2031, les autorités locales s'assurent d'une conformité avec les objectifs de réduction de l'étalement urbain tout en opérant dans un cadre technique dont "on connaît les modalités de fonctionnement", évitant ainsi les incertitudes liées aux futures méthodes de calcul de l'artificialisation des sols.

Thème : Évaluation des incidences Natura 2000

La MRAe recommande de compléter les dispositifs de protection des éléments ayant contribué à la désignation des sites Natura 2000 du territoire. Elle recommande aussi de conduire une analyse sectorielle poussée des incidences des projets de secteurs ouverts à l'urbanisation en site Natura 2000.

Réponse 4CPS :

L'évaluation du PLUi comporte une évaluation des incidences du projet de PLUi sur les sites Natura 2000 (évaluation environnementale, p. 252 et suivant).

Sur la protection des haies :

Le PLUi comporte un diagnostic bocager. De plus, il intègre, en annexe du règlement : une charte bocagère, les recommandations de plantation de haies du Parc Naturel Régional Normandie (PNR) Maine ainsi qu'une liste des essences locales recommandées. L'OAP continuités écologiques comporte une orientation sur la préservation des haies (OAP Continuités écologiques p. 13 et suite). Une partie des haies du territoire sont protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. De plus, en Zone Natura 2000, l'arrachage est soumis à autorisation du préfet en application des articles L. 414-4 et R. 414-19 du code de l'Environnement. Ces dispositions sont l'outil dédié pour une protection des haies en Zone Natura 2000. L'identification au règlement graphique et la protection de

ses éléments au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme viendrait donc, en Zone Natura 2000, faire doublon et alourdir le régime déjà existant. Enfin, le PNR assure une animation sur le terrain pour accompagner les acteurs du territoire dans le cadre de la préservation des haies et du développement des linéaires.

Sur le contournement de Sillé-le-Guillaume

Le périmètre de prise en considération du contournement de Sillé-le-Guillaume a été annexé au règlement graphique du PLUi mais n'y a pas été intégré. Le règlement écrit précise d'ailleurs, concernant l'état de ce projet que :

« Le Périmètre de Prise en Considération (PPC) permet de prendre en considération, au sens de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme, un projet d'aménagement sur un secteur du territoire en cours d'élaboration dont l'issue n'est pas certaine. Il impose à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme de sursoir à statuer sur toute demande d'autorisation d'urbanisme qui porterait sur un projet compris dans ce périmètre et incompatible avec l'opération prévue. Cette obligation s'impose pour une durée de 10 années à compter de la création du périmètre de prise en considération. A défaut de réalisation de l'opération dans ce délai, aucun sursis ne pourra être opposé sur ce fondement ».

Si le projet de PLUi porte à la connaissance du public l'existence du projet de contournement de Sillé-le-Guillaume, il n'intègre pas ce dernier, qui devra faire l'objet d'études bien plus précises avant de pouvoir être engagé. Par ailleurs, le périmètre de prise en considération dépasse largement, sur sa partie Sud-Ouest, le périmètre de l'hypothétique futur contournement. Il n'aurait pas été pertinent de réaliser une étude d'incidence Natura 2000 alors même que l'emprise du projet n'est pas connue.

Sur l'absence de protection des mares et plans d'eau

L'OAP continuités écologiques comporte une orientation sur la préservation des mares et des étangs (OAP Continuités écologiques p. 21). Le règlement graphique pourrait être amendé pour protéger des mares et plans d'eau connus au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Commentaire de la commission :

La MRAe souligne ici l'extrême importance du contexte écologique lié à ce territoire et aurait attendu une approche qualitative du projet digne des enjeux exceptionnels pour la Région. L'enquête publique aura montré combien il a été difficile pour la 4CPS de trouver des consensus sur la prise en compte de l'environnement pour chaque projet, pour chaque utilisation des sols et pour chaque trajectoire de développement, voire de revitalisation de ce territoire. L'exemple du secteur de Sillé-le-Guillaume est caractéristique d'un territoire accumulant les handicaps et les vulnérabilités aux plans économique et géographique et qui doit en plus faire face à de fortes contraintes environnementales dont l'utilité est pourtant incontestable.

Thème : zones humides

La MRAe recommande :

- 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

- de compléter les OAP sectorielles de manière à démontrer la prise en compte des zones humides identifiées.

Réponses 4CPS :

La 4CPS s'est heurtée à des difficultés substantielles dans le cadre de la réalisation de son étude bocagère. Elle n'a pas été autorisée à entrer sur les terrains agricoles. Elle n'a donc pas pu lancer d'étude « zones humides » sur l'entièreté du territoire. Toutefois, elle a réalisé une étude zones humides sur les secteurs destinés à être urbanisés. Certains secteurs d'OAP n'ont pas été inclus dans l'étude dès lors qu'ils étaient situés sur des zones déjà urbanisées, en densification (c'est le cas pour l'OAP située en coeur de bourg à Degré par exemple ou pour Cures). Un seul site n'a pas fait l'objet de l'étude mais devra y être soumis ultérieurement (OAP en densification à Saint-Symphorien, sur un terrain construit mais présentant une surface supérieure à 5000m²). La 4CPS propose d'ajouter les zones humides identifiées près des zones d'OAP dans les schémas des OAP sectorielles correspondantes afin d'éviter toute dégradation de ces zones, même si elles sont en dehors des secteurs de projet. Dans certains cas, cette contrainte a conduit à redéfinir des périmètres d'urbanisation. Cela a pu conduire, ponctuellement, à définir de nouveaux secteurs (en excluant le périmètre proche de la zone humide) à urbaniser à moyen-long terme. Ils ont été classés en 2AU : une nouvelle étude sera réalisée avant toute ouverture effective à l'urbanisation.

Commentaire de la commission :

La commission relève l'intention de la collectivité mais constate la situation détestable où beaucoup de voix s'élèvent pour décrier un zonage en zone A ou N basé uniquement sur l'étude de pré-localisation de la DREAL. La position de la Chambre d'Agriculture demandant le retrait du zonage des zones humides non vérifiées pour ne les faire figurer que dans l'état initial de l'environnement interroge la commission. Cette dernière salue la position de la 4CPS selon laquelle il n'y a pas lieu de la retirer du règlement graphique (réponse faite à la CA dans le cadre de la consultation des PPA).

Thème : Les carrières

La MRAe souligne que les carrières ne bénéficient pas d'un classement particulier au zonage et demande que cela soit ajouté.

Réponse de la 4CPS :

Sur le zonage des carrières, le règlement écrit prévoit des règles relatives à l'exploitation des carrières. Toutefois le règlement graphique est incomplet sur ce point. La 4CPS propose de le compléter en conséquence, comme le prévoit le règlement écrit.

Commentaire de la commission :

La commission prend acte de cette réponse

Thème : Ressources en eau

La MRAe relève 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 d'après le référentiel hydrographique français (BD topage).

Réponse 4CPS :

Les cours d'eau identifiés pourront être complétés : il semblerait qu'un incident technique important soit intervenu dans le logiciel utilisé pour réaliser le zonage au moment de

l'intégration de ces données, dont la 4CPS dispose. Il s'agit donc d'une erreur facilement rectifiable.

Commentaire de la commission :

Dont acte.

Thème : Milieux naturels et biodiversité

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 ;
- de conduire des inventaires sur les secteurs STECAL dédiés au développement touristique ;
- de compléter le règlement écrit du PLUi de manière à encadrer strictement, et par secteur, le nombre d'habitations légères de loisir (HLL) autorisées.

Réponse 4CPS :

La 4CPS a lancé une étude bocagère sur son territoire en juin 2023. L'objectif était notamment de pouvoir identifier les éléments naturels à enjeux nécessitant une préservation au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Toutefois, le lancement de l'étude s'est heurté à une fronde agricole forte, mobilisée notamment par la FNSEA et les Jeunes Agriculteurs. A l'issue de longues négociations et face au refus ferme et définitif des acteurs concernés de permettre la réalisation de l'étude de terrain, il a été convenu de réaliser un diagnostic participatif avec réalisation d'une charte bocagère par l'ensemble des acteurs concernés. D'où le faible linéaire de haies repéré. Ce changement de méthode a été validé par les élus, sensibles aux arguments du monde agricole. 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.

Les élus n'ont pas souhaité superposer un régime de protection et d'autorisation supplémentaire aux régimes existants. En effet, il a été constaté qu'un classement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, qui viendrait se superposer aux régimes de protection préexistants, ne servait à rien en l'absence de portage politique et d'animation territoriale. **En illustration : dans les PLU applicables, des éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ont disparu.**

Le projet de PLUI a in fine, retenu une approche souple et dynamique tendant à la préservation des éléments de paysage. En ce sens, le dossier de PLUi permet :

- La mobilisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation continuités écologiques qui intègre des orientations sur la préservation et le développement des trames vertes et bleues ;
- L'animation d'une dynamique de territoire sur le fondement de la Charte bocagère annexée au règlement écrit et accompagnée des recommandations de plantation de haies du Parc Naturel Régional Normandie (PNR) Maine ainsi qu'une liste des essences locales recommandées.
- Une partie des haies et arbres du territoire protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, en accord avec les acteurs concernés.

Concernant les STECAL, la 4CPS renvoie vers le rapport de justification stipulant que :

« D'un point de vue environnemental, l'évaluation souligne une consommation foncière globalement limitée, souvent nulle, dans la mesure où nombre de projets se développent sur des emprises déjà artificialisées ou historiquement affectées à l'accueil d'équipements. Lorsqu'une consommation d'espace naturel est avérée, comme pour certains projets de loisirs ou d'accueil touristique, celle-ci demeure très limitée et justifiée par un intérêt collectif. La prise en compte des principes d'aménagement, avec l'intégration paysagère, la préservation des haies et des trames écologiques, le recours à des essences locales, le traitement qualitatif des eaux pluviales par infiltration, témoigne d'une démarche soucieuse de limiter l'impact sur l'environnement et de préserver la qualité paysagère qui constitue un atout majeur du territoire ».

Concernant plus particulièrement les STECAL prévoyant des HLL, la 4CPS pourra retravailler sur la délimitation des STECAL en archipel, afin de limiter plus strictement les projets autorisés.

Commentaire de la commission :

Pour les haies, la commission constate 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.

Pour rappel :

« SCoT-AEC - PR46B - Prescription 46B – Corridors écologiques au sein des milieux bocagers et naturels Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU), Au sein de la matrice des espaces agricoles et forestiers, certains éléments naturels d'intérêt tels que les ripisylves et les haies seront à préserver, en tant que corridors à forts enjeux. A ce titre, les documents d'urbanisme pourront s'appuyer sur l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou tout autre outil (arrêté préfectoral de protection d'habitat naturel par exemple) dans l'optique d'éviter leur suppression, tout en y autorisant leur gestion. En cohérence avec les dispositions des SAGE du territoire, le SCoT-AEC du Pays du Mans demandera aux documents d'urbanisme locaux, en articulation avec les dispositions en vigueur sur les haies, et en concertation renforcée avec les agriculteurs des territoires, d'inventorier et de préserver le bocage, selon l'importance de son rôle (limitation des transferts de polluants vers les cours d'eau, rôle antiérosif, et préservation de la biodiversité et du paysage). Les communes et/ou EPCI compétents inscriront et préserveront les haies structurantes dans leurs documents d'urbanisme, et en prévoyant des plantations compensatoires permettant de préserver le maillage bocager. Les documents d'urbanisme identifieront en priorité les haies qui présentent un intérêt écologique, paysager ou hydraulique. Dans tous les documents d'urbanisme, les orientations relatives à l'occupation du sol devront faire en sorte que les restructurations foncières limitent la perte de la fonctionnalité du maillage bocager existant. Les haies

récemment plantées dans le cadre de différents programmes de plantations seront préservées. En complément, les collectivités seront incitées à renforcer leur réseau de haies et à prévoir la restauration / création de linéaire de haies dans leurs documents d'urbanisme (emplacements, réservés, ...).

La dernière phrase de la réponse de la 4CPS à la MRAe n'est pas passée inaperçue aux yeux de la commission : « La 4CPS complètera dans la mesure du possible le dossier relatif aux cours d'eau et zones humides après l'enquête publique ». Le « dans la mesure du possible » n'est pas de nature à rassurer le lecteur.

8. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

8.1. Réunions préparatoires

Pour rappel, la décision valant désignation de la commission d'enquête a été signée le vendredi 21 novembre 2025 et l'arrêté prescrivant l'enquête publique a été signé le 27 novembre 2025 pour un début d'enquête le 19 décembre 2025.

Lundi 23 novembre 2025 de 13 h 30 à 17 h 30, une réunion de préparation de l'enquête s'est tenue à l'Hôtel de Communauté de la 4CPS. Etaient présents Mme Valérie Radou, Présidente de la 4CPS, M. Guyomard Vice-Président de la 4CPS, Mme Besançon, responsable urbanisme, et les 3 membres de la commission. La notification de la désignation de la commission d'enquête est arrivée en cours de réunion. Après une présentation générale du projet, les participants ont abordé l'ensemble des points concernant l'organisation de l'enquête publique. Le dossier, dans sa version du jour, a été remis à chaque membre de la commission.

Mardi 16 décembre 2025 de 14 h à 16 h, une réunion des membres de la commission s'est tenue au Mans Les membres de la commission ont fait une lecture commune du dossier, finalisé leur organisation, et effectué une répartition des tâches.

Commentaire de la commission :

En raison du calendrier électoral, la date de remise de rapport a été au cœur des discussions avec la 4CPS dès le premier contact téléphonique, le 21 novembre 2025, indépendamment de toute évaluation sur la difficulté de l'enquête et de la compréhension du dossier. Deux des membres de la commission, dont le président, ayant récemment dirigé l'enquête publique sur le SCoT du Pays du Mans et la durée d'enquête publique ayant été portée à 35 jours au lieu de 30 pour compenser la « trêve des confiseurs » en fin d'année, un accord a été trouvé pour un début d'enquête au 19 décembre 2025.

8.2. Publicité de l'enquête publique

Commune	Lieu	Adresse	Commune	Lieu	Adresse
Bernay-Neuvy	Mairie	108 Rue de la Croix-Rompue	Neuvillalais	Mairie	12 Place de l'Eglise
Chapelle-Saint-Fray	Mairie	13 Route du Mans	Neuville-en-Charnie	Mairie	24 Rue de la Mairie
Chapelle-Saint-Fray	Vitrine de l'ancienne supérette	5 Route de Conlie	Parennes	Bord de route	61 Rue Grande Rue
Conlie	Panneau intercommunal	Place des Halles	Parennes	Mairie	32 Rue Grande Rue
Conlie	Bord de route	52 Rue du Docteur Répin	Pezé-le-Robert	Mairie	8 Rue de la Gare
Conlie	Bord de route	29 route du Mans	Rouessé-Vassé	Mairie	3 Place de la Mairie
Conlie	Déchèterie	23 Rue de l'Epinaube	Rouez	Gymnase	10 Allée des sports
Conlie	Gymnase	Rue de Neuvillalais	Rouez	Mairie	2 Place de l'Eglise
Conlie	Mairie	Place des Halles	Ruillé-en-Champagne	Mairie	1 Rue de la Vègre
Conlie	Pôle intercommunal	4 Rue de Gaucher	Sainte-Sabine	Bord de route	4 Rue de Conlie
Crissé	Mairie	2 Rue de la Pommeraye	Sainte-Sabine	Mairie	3 Le Pont des Loges
Cures	Mairie	2 Rue de l'Ecole	Saint-Rémy-de-Sillé	Panneau intercommunal	Pont de Godart
Degré	Epicerie associative au p'tit marché degréen	1 route du Mans	Saint-Remy-de-Sillé	Mairie	Rue de Grasby
Degré	Mairie	6 Rue Principale	Saint-Remy-de-Sillé	Super U	Route du Mans
Domfront-en-Champagne	Agence postale	2 Place de l'Eglise	Saint-Symphorien	Mairie	13 Rue de la Selle
Domfront-en-Champagne	Bord de route	43 Rue du Mans	Sillé-le-Guillaume	Panneau communal	Place de la République
Domfront-en-Champagne	Bord de route	42 Rue du Mans	Sillé-le-Guillaume	Panneau communal	Place de la Gare
Domfront-en-Champagne	Mairie	4 Place de l'Eglise	Sillé-le-Guillaume	Panneau communal	Place du Marché aux Bestiaux
La Quinte	Devant la supérette API	Rue de l'Ecléche	Sillé-le-Guillaume	Déchèterie	350 Rue Marcel Tabur
La Quinte	Mairie	30 Rue Principale	Sillé-le-Guillaume	France Service	28 Place de la République
Lavardin	Mairie	Place de l'Europe	Sillé-le-Guillaume	Mairie	Place de la Résistance
Lavardin	Milieu de bourg	Place de Tucé	Sillé-le-Guillaume	Espace Petite Enfance	2 Place Maurice Termeau
Le Grez	Mairie	1 Place de la Mairie	Sillé-le-Guillaume	Office de Tourisme	Place de la Résistance
Mezières-sous-Lavardin	Mairie	22 Route de Beaumont	Tennie	Mairie	16 Rue Andrée le Grou
Mont-Saint-Jean	Mairie	17 Rue Mathurin Pattier	Tennie	Supérette API	15 Rue Andrée le Grou

Des affiches spéciales sur le déroulé de l'enquête publique et le calendrier des permanences ont été produites pour les mairies notamment, en supplément, pour une meilleure information du public.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ENQUÊTE PUBLIQUE

DU 19 DÉCEMBRE 2025
AU 23 JANVIER 2026

DONNEZ VOTRE AVIS **28 PERMANENCES SUR 24 COMMUNES**

SUR LE PROJET DE PLUI
SUR LES TROIS PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS
SUR L'ABROGATION DES TROIS CARTES COMMUNALES

EN LIGNE OU RENDEZ-VOUS DANS LES LIEUX D'ENQUÊTE !

CONSULTEZ LE DOSSIER

En numérique : www.registre-numerique.fr/plui-4cps

Au format papier (sur les horaires habituels) :

- Pôle intercommunal à Conlie
- Mairie de Sillé-le-Guillaume

EXPRIMEZ-VOUS

Au sein des registres :

- Papiers qui accompagnent les dossiers papiers
- Numérique : www.registre-numerique.fr/plui-4cps

Lors des permanences des commissaires enquêteurs

Par courrier au 4 rue de Gaucher, 72240 CONLIE :

- remis en main propre
- par voie postale

Par mail : plui-4cps@mail.registre-numerique.fr

Un reportage photographique a été établi par la 4CPS le 5 décembre 2025. Le contrôle de l'affichage a été effectué, par sondage, par chaque membre de la commission d'enquête lors de chaque déplacement vers les permanences.



Extrait du rapport d’affichage de la 4CPS (ANNEXE 5)

8.2.3. Par internet

L’avis a également été publié sur le site internet de la 4CPS ;

- <https://plui.4cps.fr/> <https://www.paysdumans.fr/>
- www.registre-numerique.fr/plui-4cps

8.2.4. Par voie d’autres supports

A partir du 4 décembre, la 4CPS a relayé l’information sur la tenue de l’enquête publique sur son site internet, LinkedIn, sa page Facebook, le réseau IntaMuros. D’autres relais ont été utilisés :

- les sites internet des communes : Sillé-le-Guillaume, Mézières-sous-Lavardin, Tennie, Rouessé-Vassé,
- le bulletin communal : Bernay-Neuvy-en-Champagne,
- le magazine 4CPS de janvier 2026,
- le registre numérique.

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.

Commentaire de la commission :

La publicité de l'enquête a été correctement réalisée par voie de presse, dans les annonces légales de 2 journaux régionaux et par affichage sur les lieux d'enquête, mairies de communes et siège de la Communauté de Commune. A noter qu'une contribution (Conseiller municipal de Cure) a fait remarquer un manque de publicité dans sa commune, comme des déposants sur le site de Crissé. Outre cette publicité strictement réglementaire, d'autres procédés d'information ou de communication ont heureusement été mis en œuvre pour annoncer l'enquête, article dans Ouest-France et d'autres supports médiatiques mobilisés par les communes et la 4CPS.

9. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

9.1. Modalités d'organisation

L'enquête publique a été menée conformément à l'article 1 de l'arrêté 2025167ARRAG de la 4CPS en date du 27 novembre 2025 (ANNEXE 2), portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique pour :

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé ;
- L'abrogation des cartes communales de Neuville-en-Charnie, Pezé-le-Robert et Saint-Symphorien ;
- La création de trois périmètres délimités des abords dans les centres-bourgs de Bernay-Neuvy-en-Champagne, Domfront-en-Champagne et Tennie.

L'enquête publique 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 en accord avec la commission d'enquête au siège de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (4CPS), à Conlie, 2 Rue de Gaucher (72240).

Le dossier PLUI complet sur support papier 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, lieu secondaire.

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

- des cartes A0 du règlement graphique (commune entière + centre-bourg)
- 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 observations et propositions :

- Soit sur le registre papier 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 ;
- Soit par courrier (remis en main propre ou par voie postale) à l'attention du président de la commission d'enquête publique - 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.

Commentaire de la commission d'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier complet, imprimé, n'était disponible qu'à l'hôtel communautaire de Conlie et à la mairie de Sillé-le-Guillaume, avec les registres papier. Dans les communes, il n'y avait pas de dossier imprimé ; cependant le commissaire enquêteur mettait à disposition le sien pendant sa permanence. La lecture du dossier d'enquête, tant sur le site internet qu'en imprimé dans les permanences, a pu se montrer quelque peu ardu pour des non-initiés. L'accès au dossier complet sur le registre numérique a pu être considéré difficile par plusieurs personnes du public : difficulté de se retrouver dans le sommaire et surtout temps de téléchargement très long. La commission d'enquête estime néanmoins que les pièces du dossier étaient convenablement structurées avec des sommaires lisibles, rendant celui-ci « relativement » accessible, bien rédigé, avec un style clair, des graphiques et des tableaux lisibles. Mais c'est sur les cartes qu'il y a eu le plus de remarques négatives. La commission avait demandé et obtenu que des cartes soient éditées en format A0 et mises à la disposition dans toutes les communes. Ce qui a été le cas. Malheureusement les cartes - que ce soit dans le format A0 (affiché dans les mairies), au format A4 sur le document imprimé ou à l'écran des PC, ne faisaient figurer ni lieu-dit, ni référence cadastrale. L'absence d'intitulés explicites et les couleurs utilisées ont rendu également peu aisée la distinction des zones. Cela étant, un outil graphique avait été mis à disposition des commissaires enquêteurs, qui couplé avec le Géoportail de l'Urbanisme permettait de répondre précisément au public sur la localisation de leur parcelle et leur classement précédent et à venir.

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

PLUi CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

Arrêté CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé N°2025167ARRAG du 27 novembre 2025

Enquête publique réalisée du 19 décembre 2025 au 23 janvier 2026

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 Parnennes	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 tableau suivant relate les faits marquants de ces permanences.

Date	Lieu	Nombre de personnes (Public)	Faits marquants
19/12	Hôtel communautaire 4 CPS	3	Passage et échange avec M Guyomard vice-président de la 4CPS et Maire de Domfront, Mme Besançon Service urbanisme de la 4CPS.
22/12	Sillé Mairie	5	Accueil par M Poussier, secrétaire général de la Mairie de Sillé le Guillaume.

6/01	Mairie de Tennie	4	Monsieur Michel Bidon, ancien maire. Monsieur Patry, maire, présent toute la matinée, pour déposition et recherche des adresses des propriétaires du monument historique "cours médiévale" afin de leur adresser un courrier pour les saisir officiellement de la tenue de l'enquête publique.
6/01	Mairie de Rouez	5	
6/01	Mairie de Bernay-Neuvy	4	Monsieur Hulot, maire de la commune, (et un adjoint) est interrogé concernant périmètre délimité des abords. La commune a délibéré sur un projet légèrement différent de celui de l'ABF. Je lui demande de produire une lettre demandant à la commission d'enquête d'interpeller l'ABF
9/01	Mairie de Domfront en Champagne	7	M Guyomard Maire de Domfront est informé de la consultation des propriétaires dans le cadre du Périmètre des abords (Deux MH : Eglise et Presbytère (Mairie))
9/01	Mairie de La Quinte	2	M Jean Jacques Oreiller, maire de La Quinte s'est tenu à disposition du CE et a évoqué la difficulté de gestion des espaces constructibles au sein de la 4CPS.
9/01	Mairie de La Chapelle Saint Fray	5	Accueil par M. Bruno Blot, 1er adjoint, assurant les fonctions de Maire qui s'est tenue à disposition le temps de la permanence
9/01	Mairie de Lavardin	1	Accueil par le Maire, M. Rémy MAUBOUSSIN et long échange sur la situation de la commune et le positionnement de Lavardin, entre le deux Pôles Conlie/Sillé et Le Mans
12/01	Mairie de Mont-Saint-Jean	1	Discussion avec M. Lefevre, maire de la commune, qui a 2 observations, saisies comme contributions orales au registre numérique par le CE. Un refus de principe d'un agriculteur de contribuer par internet. Publication d'une contribution orale par le CE.
12/01	Mairie de Crissé	7	2 personnes agressives se présentant comme agriculteurs refusant de contribuer à l'enquête.
12/01	Mairie de Saint-Rémy de Sillé	4	Reçu par le Maire de St Rémy qui remet au CE la dernière information du conseil départemental concernant le faisceau de la déviation de Sillé.
12/01	Mairie de Pezé-le-Robert	1	Longue discussion avec le maire sans observation particulière.
12/01	Mairie de Saint Sabine/Longève	6	Accueil par la secrétaire de Mairie, mise à disposition d'une salle pour tenir la permanence
12/01	Mairie de Degré	2	Le maire signale une zone humide à proximité du cimetière (pré-localisation DREAL).
13/01	Mairie de Le Grez	4	
13/01	Mairie de Parennes	2	Discussion courte avec le maire qui a de sa propre initiative déclaré vouloir faire une contribution au registre numérique.
13/01	Mairie de Rouessé-Vassé	2	Longue discussion avec le Maire.
14/01	Hôtel Communautaire 4CPS	11	
17/01	Mairie de Cures	7	Accueil par le Maire de Cures, M Dominique Amiard, échange sur l'envoi d'un courrier du Conseil Municipal à la 4CPS au motif de modifier quelques éléments du règlement graphique de Cures (zones humides, fonds de jardin, parcelles de centre bourg...)

20/01	St Symphorien	2	M. Francis Coulon, maire, présente les projets de sa commune (OAP habitat) et indique qu'il fera une contribution concernant la parcelle AB181 de Mme Marçais pour un changement de classement.
20/01	Neuville en Charnie	7	M Jean-Michel Pain, 1 ^{er} Adjoint, présente les projets de sa commune, notamment une zone Ne (Stecal) et des acquisitions de terrain pour faire des aires de loisirs et planter des haies. M Jean Paul Brochard, maire, complète la présentation de son adjoint en début de permanence et évoque positivement la construction du PLU. Anciennement carte communale.
20/01	Ruillé en Champagne	3	M. Thierry Dubois, maire, présente les projets de sa commune. Il fera une contribution de soutien à l'activité économique pour le projet de M. Ponce.
22/01	Conlie (Mairie)	6	Rencontre de M. Christian Masson, maire, M Christian Sybille, Adjoint au maire en charge de l'urbanisme, et la secrétaire de Mairie
23/01	Sillé-le-Guillaume	2	Longue conversation avec Monsieur le Secrétaire Général de la Mairie. 1 RV téléphonique pris pendant la permanence.
23/01	Hôtel communautaire de la 4 CPS	6	Accueil par Mme Besançon - rencontre Maire de Bernay-Neuvy – conclusion de l'enquête avec Mme Besançon et la Présidente du 4CPS (documents complémentaires à venir (échanges avec certaines communes) - Accord pour relater le contenu.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission fait le constat que le choix des lieux d'enquête était bien adapté : aucune remarque n'a été formulée sur des difficultés d'accès physique. La commission a pris soin de vérifier que les locaux étaient accessibles aux PMR. La couverture géographique du territoire avait été décidée en amont entre la commission et la 4CPS. Ainsi le public a pu se déplacer sur des lieux de permanence, soit à l'hôtel communautaire à Conlie, soit à Sillé-le-Guillaume comme lieu secondaire, mais aussi dans chacune des communes de la 4CPS. Dans l'ensemble de ces lieux, les conditions d'accueil et de réception du public, ont été satisfaisantes. Cependant, concernant la durée de passage dans les communes, une contribution d'un conseiller municipal de Crissé, a exprimé le regret que la permanence dans sa commune n'ait été que d'une heure (12 janvier 2026 de 11h à 12 h.). « Avec 6 personnes simultanément, le commissaire enquêteur n'ayant pas pu prendre leurs doléances, les a invités à rédiger leurs observations sur le registre numérique. Or l'accès au registre numérique n'est pas intuitif et limite donc le dépôt de remarques, notamment pour des personnes âgées ». → Une réponse sera apportée par le commissaire enquêteur concerné dans l'analyse des contributions.

9.2. Réunions de travail de la commission

La commission, constituée de commissaires enquêteurs se connaissant bien, n'a pas eu de difficulté à travailler ensemble sur la base de fichiers partagés régulièrement mis à jour par ses membres, un groupe « WhatsApp » permettant des discussions en direct et des contacts téléphoniques fréquents pour affiner les sujets.

Lundi 15 décembre de 10 h à 11 h 30 les membres de la commission et les responsables du service urbanisme de la 4CPS.ont reçu une formation en visioconférence sur l'utilisation du registre dématérialisé présentée par M. Bonneti de la société Publi-Légal.

PLUi CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

Arrêté CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé N°2025167ARRAG du 27 novembre 2025

Enquête publique réalisée du 19 décembre 2025 au 23 janvier 2026

Lundi 15 décembre de 14h30 à 15h30, Monsieur Lambert, membre de la commission, s'est rendu à l'hôtel de la 4CPS à Conlie pour le paraphe des dossiers.

Vendredi 16 janvier 2026 en marge de l'assemblée générale de l'association des commissaires enquêteurs de la Sarthe.

Lundi 26 janvier de 15 h à 16 h 30 une réunion de la commission en visio-conférence s'est tenue afin de faire le bilan des permanences et organiser le travail de rédaction du PV de synthèse.

Toutes les permanences ont été mises à profit pour rencontrer la plupart des 24 maires et les élus de la 4CPS, pendant ou en marge de la permanence.

Vendredi 23 janvier 2026, en fin de dernière permanence, une réunion de travail a été organisée entre le président de la commission et Madame la Présidente de la 4CPS et sa responsable de service urbanisme pour un retour global sur l'enquête et l'organisation de la suite (remise du PV de synthèse, attendus pour le mémoire en réponse et remise du rapport et des conclusions).

9.3. Enquête sur les Périmètres Délimités des Abords

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 (ANNEXE 6), 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 (ANNEXE 6) 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.

9.4. Climat général de l'enquête

L'ensemble de ce dispositif n'a pas eu l'effet escompté et le démarrage de l'enquête publique s'est révélé assez laborieux. Le choix de la période des fêtes pour commencer l'enquête a eu

PLUi CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé

Arrêté CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé N°2025167ARRAG du 27 novembre 2025

Enquête publique réalisée du 19 décembre 2025 au 23 janvier 2026

l'effet inverse de ce qui était escompté (argument selon lequel le public serait plus disponible). Cependant, progressivement, et surtout à partir de la 4ème semaine, la fréquentation du site et les visites en permanences, et in fine le nombre de contributions totales se révèle assez important.

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat relativement apaisé. 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.

L'enquête aura été marquée par une mobilisation particulière du monde agricole, entraînant des échanges parfois vifs avec les commissaires enquêteurs. En revanche, la commission a été surprise de ne pas recevoir de représentants d'associations de protection de l'environnement ou d'opposants à l'éolien, alors que le projet aurait pu susciter quelques réactions concernant ces sujets.

10. BILAN DE L'ENQUÊTE

10.1. Clôture de l'enquête

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.

Une fois les dernières contributions des registres saisies par l'équipe de la 4CPS, le président de la commission a récupéré les deux registres papiers des 2 sites de permanence. Ils ont été immédiatement clos et signés par le président de la commission d'enquête qui a vérifié la parfaite adéquation entre les contributions reçues sur les registres papier, leurs éventuelles annexes et celles portées dans le registre numérique.

Commentaire de la commission :

La mise en place du registre numérique a été confiée à un prestataire de services « Publi-Légal ». Hormis le dernier jour de l'enquête, aucun déposant n'a indiqué avoir été dans l'impossibilité de déposer sa contribution, aucun incident notable n'est venu entraver son accès, ni perturber le dépôt ou la consultation de l'ensemble des contributions du public. Il semble en effet que dans l'après-midi du 23 janvier, le site ait été difficilement accessible ce qui a amené le président de la commission à saisir des contributions orales, même après 17h00 et en accepter jusqu'à 18h27. Les contributions déposées sur les registres papier, adressées par courriers ou courriels ont été régulièrement transférées sur le registre dématérialisé par la 4CPS sans souci particulier.

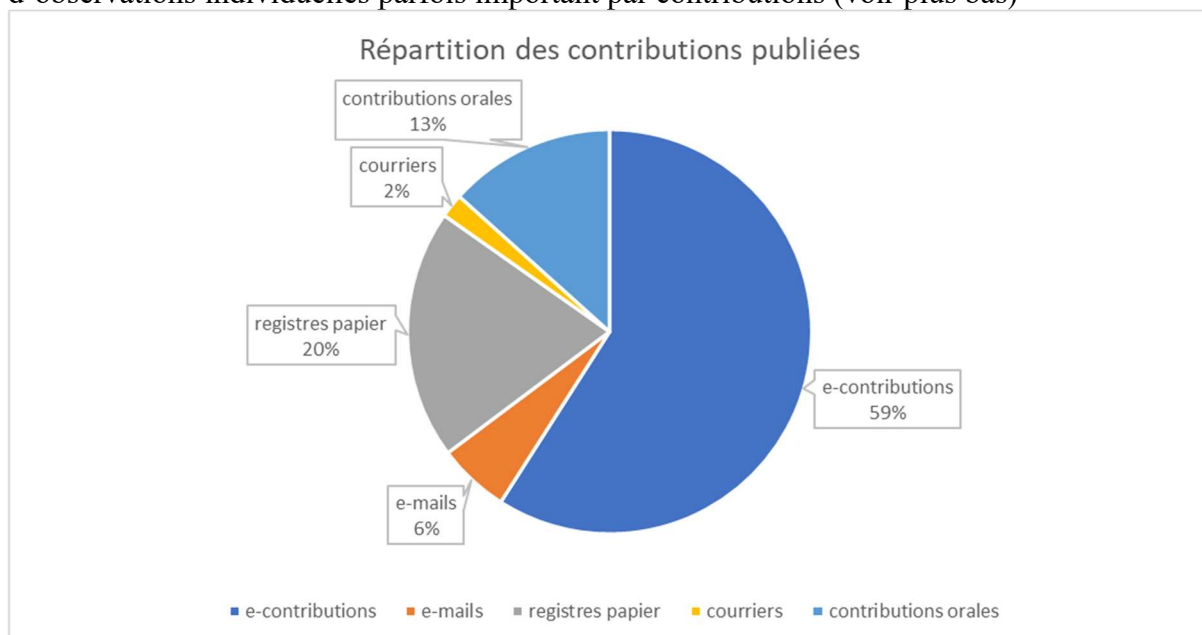
10.2. Observations du public recueillies durant l'enquête

10.2.1. Bilan quantitatif

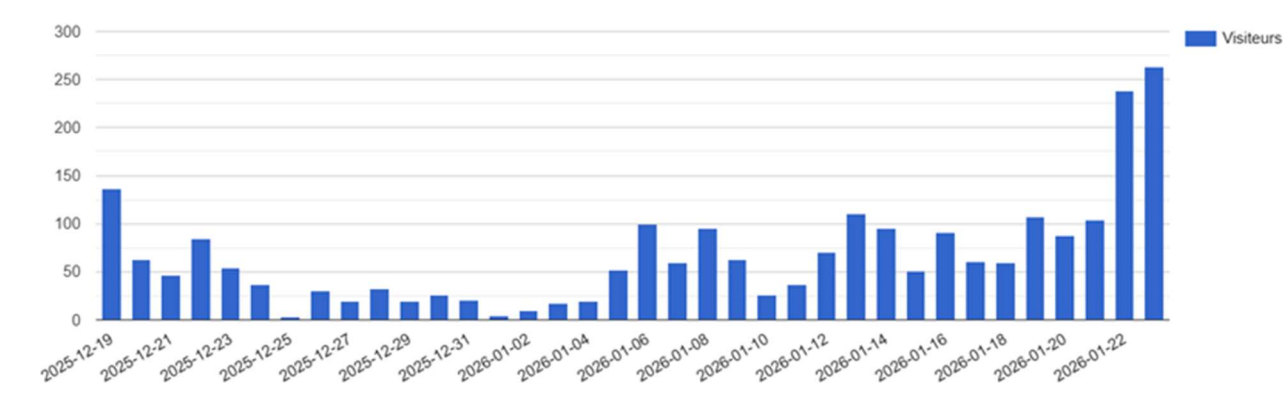
Pendant la durée d'ouverture du registre numérique **105 contributions** ont été publiées dont **4 répertoriées comme doublons**. Les contributions sont ventilées de la manière suivante :

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

La quasi-intégralité des contributions ont porté au moins sur une question individuelle et spécifique, relative à au moins une parcelle dans au moins une commune, d'où un nombre d'observations individuelles parfois important par contributions (voir plus bas)



La plate-forme Publi-Légal a enregistré **442 visiteurs** (pour **910 visites**) répartis comme suit au cours de l'enquête :



il y a eu **238 téléchargements** et **607 visualisations** de documents.

Les documents les plus visualisés sont les suivants :

Document	Téléchargés	Visualisés
Règlement graphique	21	73
Règlement écrit	15	48
Projet d’Aménagement et de Développement Durable PADD	7	35
Dossier administratif enquête publique unique	5	29
OAP sectorielles	9	21

Si l’essentiel des contributeurs étaient des particuliers (agriculteurs, artisans, salariés et élus) des entreprises et une association sont intervenues :

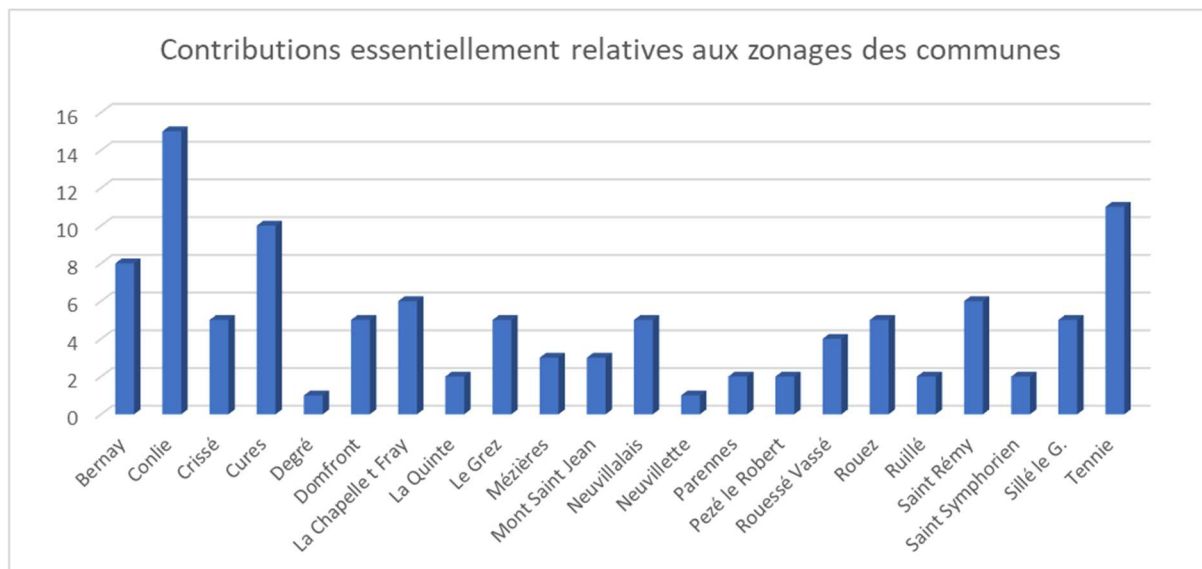
- Société Agrial
- Société des Carrières de l’Ouest
- Société Pierre Charon (foncier Carrières de l’Ouest)
- Association de Randonneurs
- La Miellerie du Verger
- Camping les Tournesols
- Garage Peugeot à Domfront
- Sci Le Manoir de Nourray

109 personnes ont été reçues pendant les 28 permanences organisées dans toutes les communes de la 4CPS.

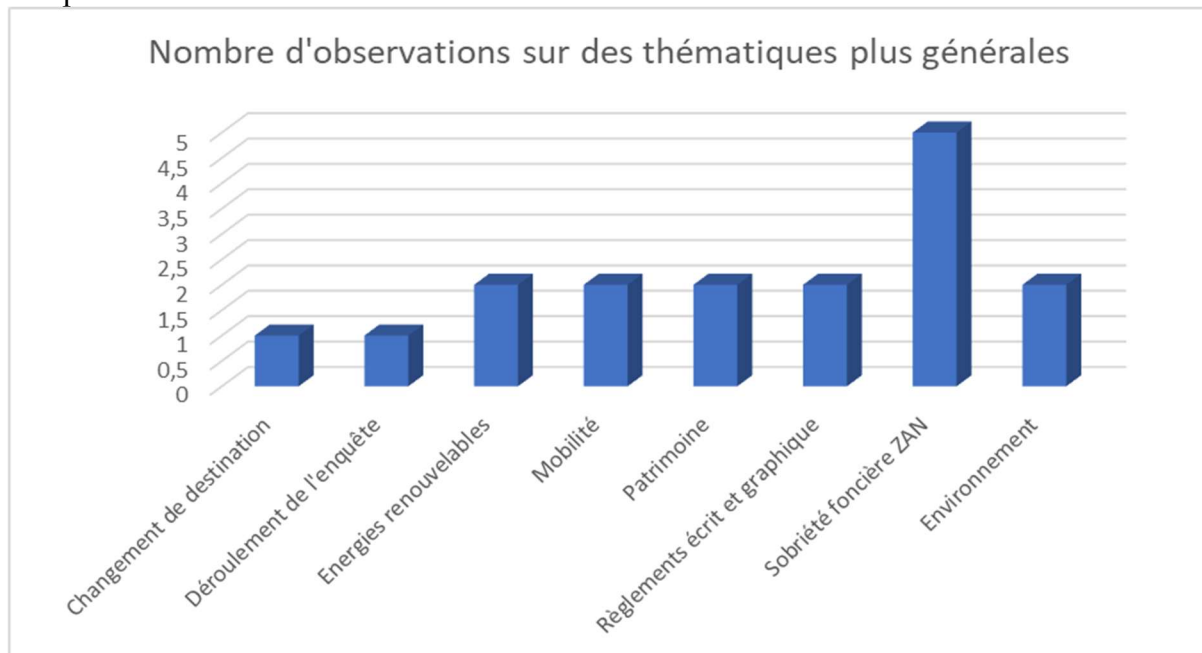
10.2.2. Bilan qualitatif

L'essentiel des sujets abordés portaient sur :

- le passage de parcelles de A à N
- le positionnement de zones humides et/ou de haies à protéger
- le « déclassement » de zones constructibles en zones agricoles ou naturelles.



Cependant des problématiques générales comme l'habitat, la mobilité, la biodiversité, les paysages, le développement économique et commercial, l'énergie et le climat, ont été évoquées au travers de certaines de ces contributions individuelles mais en nombre limité



10.3. Procès-verbal de synthèse

Le PV de synthèse a été remis le 30 janvier 2026 en main propre à la représentante de la Présidente de la Communauté de Communes à Conlie.

Chaque contribution a été identifiée, référencée et synthétisée. Un tableau a été établi sur la base d'un export du registre numérique permet à toutes les personnes qui ont participé à l'enquête publique de retrouver le résumé de leur intervention. Ce tableau a été intégré au PV de synthèse ; un fichier Excel a été fourni en annexe au format .xlsx pour faciliter le traitement par la 4CPS.

Le document comporte 49 pages composé :

- ✓ D'un tableau de synthèse des contributions recueillies pendant l'enquête
- ✓ Des questions relatives aux avis des PPA
- ✓ D'autres questions plus spécifiques de la commission d'enquête sur :
 - Les demandes de passage de la zone N à la zone A
 - L'identification des haies
 - L'identification des zones humides
 - La mise en œuvre du ZAN
 - Les mines et carrières
 - L'extension de la Zone d'Activité de la 4CPS à Conlie et l'exploitation agricole de la famille Thibaut
 - L'extension de la Zone d'Activité de Sillé-le-Guillaume
 - Le contournement de Sillé-le-Guillaume
 - Le patrimoine

Ainsi que

- Sur l'approbation des 3 périmètres délimités des abords et
- L'abrogation des 3 cartes communales

Autant de points et questions auxquels la Communauté de Communes 4CPS a été invitée à répondre de manière précise et approfondie, dans le délai de quinze jours en adressant un mémoire en réponse

10.4. Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

Le mémoire en réponse a été transmis par voie électronique à la commission le 11 février 2026 soit en avance par rapport au délai de 15 jours. Ce document est fourni en ANNEXE 4, il comporte 2 parties : le mémoire en lui-même et les réponses individuelles apportées à chacune des contributions.

11. ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Conformément à l'article R123-19 du code de l'environnement, la synthèse des contributions et propositions produites durant l'enquête, les réponses de la 4CPS et l'analyse par la commission d'enquête sont produites ci-après.

Comme dans le PV de synthèse, l'analyse comporte 3 volets spécifiques :

- ✓ Un tableau de synthèse des contributions recueillies pendant l'enquête ; pour la clarté du rapport, les contributions, la réponse de la 4CPS à celles-ci et les commentaires de la commission sont classées par commune ;
- ✓ Les questions relatives aux avis des PPA, telles que figurant dans le PV de synthèse avec leur réponse et le commentaire de la commission ;
- ✓ Les autres questions plus spécifiques ou thématiques posées par la commission d'enquête avec les réponses de la 4CPS et les commentaires de la commission.

Note méthodologique

Les contributions sont classées dans l'ordre donné par le registre et prennent en compte le choix des déposants pour ce qui concerne l'anonymisation de leur intervention.

<i>Identification du canal et du lieu de dépôt</i>	
<i>préfixe @ et n°d'ordre</i>	<i>Contributions reçues sur le registre dématérialisé :</i>
<i>préfixe E et n°d'ordre</i>	<i>Contributions reçues par courriel</i>
<i>préfixe C et n°d'ordre</i>	<i>Contributions reçues par courrier :</i>
<i>préfixe O et n°d'ordre</i>	<i>Contributions recueillies de manière orale sur la demande des déposants (problèmes de santé, difficultés avec le numérique ou absence de registre papier sur le site de permanence) :</i>

11.1. Observations transversales concernant le territoire de la 4CPS

N°	Déposant	Commune	Synthèse
@88	Vincent, Crissé	4CPS (zones humides, haies, éolien)	Le déposant rappelle l'importance des arbres et des haies pour favoriser l'enrichissement de la biodiversité et le cycle de l'eau. Il fait remarquer que le diagnostic environnemental n'est pas suffisamment travaillé, tant sur les haies que sur les zones humides. Par ailleurs, la biodiversité reste fragilisée par la mise en place de zones d'énergies renouvelables. Depuis la mise en place des éoliennes, les oiseaux migrateurs habituellement de passage sur les terres agricoles autour ne sont plus présents. 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.
Réponse 4CPS <u>Zones humides et haies</u> : voir la réponse à la thématique correspondante <u>Sur le développement de l'éolien</u> : L'article L. 151-42-1 du code de l'urbanisme dispose que : « I.-Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable, y compris leurs ouvrages de raccordement, est soumise à conditions, dès lors que ces installations sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant. II.-Dans les communes des départements pour lesquels a préalablement été arrêtée une cartographie des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie et lorsque l'avis du comité régional de l'énergie a estimé, dans les conditions prévues au même article L. 141-5-3, que les zones d'accélération identifiées par ladite cartographie sont suffisantes pour l'atteinte des objectifs régionaux établis en application de l'article L. 141-5-1 du même code, le règlement peut également délimiter des secteurs d'exclusion d'installations d'énergies renouvelables, dès lors qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant. Les secteurs délimités en application du présent II sont applicables uniquement aux projets dont la demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente est déposée après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont le règlement comporte de tels secteurs. Les secteurs délimités			

en application du présent II ne sont pas applicables aux procédés de production d'énergies renouvelables en toiture ou aux procédés de chaleur à usage individuel. »

Il en résulte que le PLUi peut imposer des règles à respecter pour l'implantation d'éoliennes dans certains secteurs, sous réserve de justifier, au regard des règles d'urbanisme, du bien-fondé de ces règles. Le PLUi, en l'état, ne peut pas interdire l'implantation d'éolienne de manière générale et absolue sur son territoire ou même sur un secteur de son territoire. En effet, pour la Sarthe, le comité régional ne s'est pas prononcé sur la suffisance des zones d'accélération. Il n'est donc pas possible de définir des secteurs d'exclusion dans le règlement graphique du PLUi. Le préfet de la Sarthe le précise d'ailleurs dans son arrêté préfectoral du 11 février 2025 portant arrêt des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables ainsi que de leurs ouvrages connexes. Toutefois, les communes de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé ont travaillé sur les zones d'accélération pour les énergies renouvelables ainsi que sur des zones d'exclusion, dans un souci de complétude du dossier. En effet, le travail demandé par l'Etat, dans des délais très contraints et suivant des modalités exigeantes (organisation d'une concertation) a permis aux communes de mener un travail de réflexion global et approfondi sur le développement des énergies renouvelables sur leur territoire. En réfléchissant avec leur population sur le développement des énergies renouvelables, les communes ont naturellement été amenées à définir des zones d'accélération mais également des zones d'exclusion. Les zones d'accélération définies ne peuvent être interprétées séparément des zones d'exclusion. On ne peut avoir une réflexion globale sur un sujet donné et se borner à communiquer une partie seulement du travail (les zones d'accélération) même s'il s'agit de ce qui est demandé. Ainsi, chaque commune a délibéré sur la délimitation de zones d'accélération des énergies renouvelables ainsi que sur la délimitation de zones d'exclusion. Le travail réalisé a été annexé au PLUi, pour une totale transparence tant envers le public qu'envers les porteurs de projet. Il ne fait toutefois pas partie du règlement et n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sur l'éolien et la préservation des paysages :

Le Projet d'aménagement et de développement durables du PLUi met en avant un objectif substantiel de préservation des paysages et souligne que : « *On peut également relever le nombre très restreint de zones favorables au développement de l'énergie éolienne afin de concilier l'objectif de développement des énergies renouvelables à celui de préservation de la biodiversité et des paysages. Les élus du territoire considèrent que le territoire a déjà suffisamment développé cette énergie* » (pièce 2_PADD, p.35).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative aux continuités écologiques met en avant l'importance de préserver les éléments de paysage sur le territoire de la 4CPS. Le règlement graphique du PLUi identifie les lignes de crêtes et fronts rocheux, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, en tant qu'élément de paysage à préserver (pièce 4_1_Reglement_ecrit, p. 11-12 et Pièce 4_2_Règlement_graphique). Le règlement du PLUi prévoit, tant en zone agricole qu'en zone naturelle que : « *Les constructions de toute nature, installations, dépôts ou ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, à l'exploitation du trafic ferroviaire et à l'intérêt collectif sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant et de ne pas dénaturer les grands espaces paysagers caractéristiques du territoire et leurs perspectives* » (pièce 4_1_Reglement_ecrit, p. 80 et 97).

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

Analyse de la commission d'enquête

La problématique de l'identification des haies et des zones humides est traitée dans les thématiques correspondantes, ci-après.

La tentation peut être forte de sanctuariser le territoire des communes pour s'opposer au développement de l'éolien. Le PLUi ne doit se référer uniquement aux réglementations existantes et la réponse faite à cette contribution apporte pleinement un éclairage sur la démarche suivie. La commission reconnaît que la Champagne Conlinoise est marquée par la présence de plusieurs champs éoliens, notamment autour de Conlie. L'enquête publique n'a pas permis de déterminer si de nouveaux projets étaient à l'étude sur la 4CPS.

O28	Lionel, Mont-Saint-Jean	4CPS (construction en zone agricole)	La prescription suivante, figurant à la page n°81 du règlement écrit : " <i>Les nouvelles constructions en lien avec l'exploitation agricole sont autorisées à une distance maximale de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation existants. Une distance supérieure peut être autorisée lorsqu'il s'agit de bâtiments soumis à une réglementation particulière, lors de la création d'un nouveau siège d'exploitation ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée</i> " doit être soit précisée quant à l'ensemble des dérogations possibles soit allégée pour tenir compte de toute situation imprévisible s'imposant souvent de manière arbitraire à la profession agricole. Une distance maximale de 500 m serait plus sécurisante, d'autant plus que le projet ne prend pas en compte le caractère vallonné des campagnes ne permettant pas de choisir forcément l'emplacement des constructions. Pour information les conditions techniques d'installation de poulaillers de poules pondeuses ou les exigences liées à la production de poulets de Loué rendent le respect de cette prescription de 100 m impossible. Cette demande émane aussi de la Chambre d'Agriculture de la Sarthe (PPA21).
-----	-------------------------	---	---

Réponse 4CPS

Le règlement de la zone agricole a été travaillé avec la Chambre d'Agriculture, permettant la prise en compte de certaines difficultés et spécificités connues dans le cadre de la construction de nouveaux bâtiments agricoles notamment. Ainsi, au sein du règlement écrit, dans le cas de nouvelles constructions, une règle de distance maximale entre les bâtiments agricoles a été instaurée afin de limiter l'implantation dispersée des constructions sur le territoire. Cette disposition vise à prévenir une artificialisation diffuse des sols en favorisant le regroupement des bâtiments agricoles. Elle s'inscrit dans les perspectives et objectifs de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) qui cherchent à maîtriser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et lutter contre l'étalement des constructions. Néanmoins, lorsque des possibilités techniques dûment justifiées le nécessitent, cette distance maximale pourra être augmentée. Cette souplesse vise notamment à permettre la réalisation de bâtiments d'élevage soumis à des contraintes spécifiques (sanitaires, fonctionnelles, topographiques, etc.), qui peuvent rendre impossible

leur implantation dans le respect strict de la règle des 100 mètres. Cette règle peut être revue pour ne pas faire obstacle à la création de nouveaux sièges d'exploitation ou de certains bâtiments nécessaires à l'élevage dans des conditions strictement encadrées. Toutefois, la 4CPS a le devoir d'encadrer la construction des bâtiments agricoles, afin de s'inscrire au mieux dans les objectifs de diminution de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols. La règle ne sera donc pas pour autant supprimée, mais plutôt assouplie.

Analyse de la commission d'enquête

La 4CPS a parfaitement analysé la demande du déposant qui exprimait une crainte suite à des obligations techniques ou réglementaires nouvelles, son objectif étant de voir cette prescription assouplie pour faire face à toute situation qui s'imposerait à l'exploitant agricole. Le passage à 500 m de cette obligation (200 m entendu dans une autre permanence) n'est pas retenu mais un assouplissement est retenu. La commission est satisfaite de cette décision tout en partageant le souci de devoir maintenir les objectifs de diminution de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols et de limiter le mitage en zone agricole.

@81 et E82	RIGAUDIERE, Sandrine, Paris	Bernay- Neuvy (carrières)	La société Pierre Charon est propriétaire de foncier à Bernay-Neuvy (site de la carrière des Bourleries (bénéficiant d'un arrêté d'autorisation au titre des ICPE) et à Sillé-le-Guillaume (ancienne carrière). Elle relève des erreurs concernant le classement Nf du site de la carrière des Bourleries et de l'ancienne carrière de Sillé-le-Guillaume. Elle précise que pour le site des Bourleries (parcelles 612, 613 et 974 sur Bernay-Neuvy) une conversion vers un site de production photovoltaïque est possible. Enfin, elle conteste l'appellation "massifs boisés" donnée aux périmètres de la carrière des Bourleries et de l'ancienne carrière de Sillé-le-Guillaume dans l'annexe 5.2.3 "obligation légale de débroussaillage". Cette contribution est à rapprocher de la contribution E84 déposée par la société des Carrières de l'Ouest, bénéficiaire de l'autorisation d'exploitation de la carrière des Bourleries.
@83 et E84	TRIBOUDEAU, Audrey, Voutré	Bernay, Rouessé Vassé (carrières)	La société des Carrières de l'Ouest relève nombre d'erreurs et d'incohérences concernant les règlements écrit et graphique concernant ses deux sites bénéficiant d'autorisations au titre des ICPE (Carrière de Voutré à Rouessé-Vassé et Carrière des Bourleries à Bernay-Neuvy). Ces observations sont consignées dans un document de 12 pages auxquelles sont annexées les arrêtés préfectoraux d'autorisation et de défrichement relatifs aux deux installations (66 pages). Les erreurs relevées portent principalement sur des classements en zone Nf, la qualification environnementale erronée de certains secteurs, l'oubli de la carrière de Bernay dans le règlement graphique, son utilisation potentielle future pour accueillir une centrale photovoltaïque, l'insuffisance de la prise en compte de la carrière de Voutré dans le PLUi, la localisation erronée d'un petit patrimoine remarquable, les obligations de débroussaillage, une servitude "carrière" ne correspondant pas au périmètre autorisé de la carrière et l'incohérence du règlement écrit et le règlement graphique sur une zone N en carrière.

Réponse 4CPS

Voir § 11.4.6 Mines et Carrière

Les carrières concernées par la mise en place de la prescription proposée sont : la carrière de Cures, la carrière de Bernay-Neuvy-en-Champagne, la carrière de Sillé-le-Guillaume, la carrière de Lavardin, la mine d'or de Rouez et la carrière de Voutré.

La carrière de Voutré est également traitée comme une SUP. Celle-ci a été délimitée selon les documents fournis par Madame TRIBOUDEAU dans le cadre de la contribution @83 et E84. Elle comprend des espaces encore non explorés ou exploités mais bénéficiant d'autorisations de défrichement pour l'exploitation future des parcelles.

Analyse de la commission d'enquête

La commission apprécie la réponse faite aux déposants correspondant à une réelle nécessité pour la gestion de leurs sites d'exploitation passée, en cours, ou à venir.

@95	RICHARD Sophie, Bernay-Neuvy-en- Champagne	4CPS STECAL	La déposante s'étonne qu'il n'apparaisse pas dans le projet de PLUI de STECAL à vocation habitat, notamment pour des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, alors qu'il est prévu des STECAL à vocation économique, à vocation loisirs, liés à des activités rurales non agricoles, liés à des équipements publics ou d'intérêt collectif, Or ce type d'habitat a toute sa légitimité dans notre environnement futur. (Cf Un exemple issu du PLUi de la Communauté de Communes des Coevrons).
-----	--	----------------	--

Réponse 4CPS

Les STECAL sont, comme leur appellation l'indique, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, dès lors qu'ils viennent permettre la réalisation d'un projet dans des zones naturelles agricoles ou forestières, à préserver. Ils doivent faire l'objet d'un projet précis permettant de justifier le besoin de consommer de la terre agricole ou naturelle. En l'absence de projet d'habitat – résidences démontables en zone naturelle ou agricole porté à notre connaissance, il n'y avait pas lieu de prévoir des STECAL à cet effet. Si nous avons reçu une telle demande, elle aurait été prise en considération dans le PLUi. En tout état de cause, les règles des zones A et N permettent l'évolution de ce type d'habitat lorsqu'il est autorisé et existant sur notre territoire. Au regard des contraintes de non-consommation d'espace naturel, agricole et forestiers et de l'objectif Zéro Artificialisation Nette, nous ne pouvons pas prévoir de STECAL dédié sans besoin identifié ni demande en ce sens.

Analyse de la commission d'enquête

La commission approuve cette réponse de rappel réglementaire des STECAL : avoir un objet précis et détaillé.

11.2. Observations concernant le territoire des communes

11.2.1. Bernay-Neuvy-en-Champagne

N°	Déposant	Commune	Synthèse
@25	BOUVIER,Alexandre, Conlie	Bernay-Neuvy	Le déposant, agriculteur, exprime 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 de 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.

Réponse 4CPS

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

A titre liminaire, un Périmètre Délimité des Abords (PDA) n'a pas pour effet juridique d'interdire strictement toute construction. Il impose que le projet soit soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) et surtout à ce que l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) rende un avis conforme. L'avis de l'ABF peut aboutir à un refus de permis ou à des prescriptions (matériaux, hauteur, etc.) notamment si le projet est susceptible de porter atteinte à la conservation et la mise en valeur du monument historique. Néanmoins, si le projet n'altère pas la conservation et la mise en valeur du monument, une autorisation d'urbanisme peut être délivrée, toujours sous l'avis conforme de l'ABF, obligatoire dans le cadre d'un PDA. En général, un travail est réalisé en amont des demandes d'urbanisme avec l'ABF pour permettre l'autorisation de projets dans le respect de certaines conditions (matériaux, hauteur, gabarit des constructions) afin que le projet ne porte pas atteinte à la conservation et/ou mise en valeur du monument historique. Le PDA n'est donc pas une zone d'interdiction mais plutôt une servitude de protection qui encadre les autorisations d'urbanisme.

A titre principal, la parcelle A228 se trouve aujourd'hui dans le périmètre de 500 mètres de protection de l'Eglise.

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

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

La question sera tout de même posée aux élus.

Analyse de la commission d'enquête

La commission approuve la réponse de la 4CPS : les possibilités de construction sur la parcelle A 230 de 3,4 ha hors du PDA sont tout à fait conséquentes.

@38	REVEL Margaux, 1855 Route de Nourray Bernay-Neuvy-en- Champagne	Bernay-Neuvy	Dans le cadre de ses activités gîte et écurie au << Le manoir de Nourray >>, la déposante, exploitante agricole, souhaite construire une salle d'accueil extérieure type verrière, non fermée sur les côtés de 7mx20m (Cf plan joint/ au centre des bâtiments existants), ayant pour but de développer la partie tourisme rural grâce aux écuries et à des événements types séminaires. Elle souhaite savoir si son projet est autorisé ?
-----	--	--------------	---

Réponse 4CPS

Le manoir de Nourray est un ensemble bâti conséquent, avec une partie des constructions à destination agricole et une partie des constructions à destination de gîte. Dans le cadre de la pérennisation et du développement des activités du gîte, les propriétaires souhaitent mettre en place une salle d'accueil type « verrière » de 140 m². Le projet décrit par Madame REVEL est touristique. Pour pouvoir l'intégrer au PLUi, il est nécessaire de prévoir un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités permettant, par exception la construction d'un bien touristique. Le STECAL, permet par exception de rendre constructible la zone naturelle ou agricole sur un secteur très limité pour permettre la réalisation d'un projet donné. Il consomme de l'espace agricole et doit donc être limité. Par conséquent, le porteur de projet sera autorisé à consommer une surface de 600 m² et ne pourra aller au-delà. La nouvelle construction devra être compatible avec son environnement et ne pas générer de nuisances et contraintes (bruits, circulations...) incompatibles avec la vocation dominante de l'espace concerné. Selon la situation, le site concerné fera l'objet d'une zone spécifique « At » (sous-secteur de la zone A). Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère et architecturale.

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

Analyse de la commission d'enquête			
La commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de Communes qui répond favorablement à cette demande, sous réserve de l'accord des élus,			
@64	Bertrand - Bernay-Neuvy-en-Champagne	Bernay-Neuvy	Le déposant reprend le souhait de la 4CPS de concilier le développement des énergies renouvelables avec la protection du caractère rural, des sites naturels et du patrimoine. Il considère que 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. Elle estime donc que davantage de communes, dont Bernay-Neuvy-en-Champagne, devraient être exclues des projets éoliens.
Réponse 4CPS Voir Contribution @88 ci-dessus			
Analyse de la commission d'enquête			
Voir Contribution @88 ci-dessus			
R98	Vincent HULOT	Bernay-Neuvy	Le maire de Bernay-Neuvy, M Hulot, dépose des demandes de droit de préemption pour des chemins de randonnées à finaliser.
Réponse 4CPS Les cheminements doux identifiés au sein du PLUi correspondent principalement à ceux ayant fait l'objet de relevés pédestres, réalisés notamment dans le cadre de pratiques de randonnée. Ces relevés ont ensuite permis la création d'itinéraires disponibles sur des plateformes spécialisées à partir desquelles il a été possible de récupérer des fichiers numériques directement exploitables dans des logiciels de cartographies SIG, notamment sous QGIS. Les chemins évoqués par Monsieur HULOT sont repérés au titre L. 151-38 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique du PLUi : <i>« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »</i> Ce repérage permet de préserver et valoriser les chemins de randonnées existants.			

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de Communes.

11.2.2. Conlie

N°	Déposant	Commune	Synthèse
@1	BLOSSIER, Herve, 30 Rue de la Gare Conlie	Conlie	Le déposant, propriétaire des parcelles AC 474 et AC 242 conteste leur classement en zone Uz (zone urbaine à vocation d'activités artisanales et commerciales) dans le nouveau PLUi, car cela l'empêche de réaliser ses projets. Ses arguments sont : 1. Inadéquation du classement : Il n'est ni artisan ni commerçant (non inscrit au registre du commerce). Le classement en zone Uz est donc, selon lui, arbitraire et ne correspond pas à l'usage réel des lieux. 2. Usage actuel des parcelles : - Sa maison d'habitation et ses dépendances s'y trouvent. - Il y loue plusieurs garages individuels à des particuliers (revenus fonciers, pas en BIC - Bénéfices Industriels et Commerciaux). 3. Ancien classement et logique : Dans l'ancien PLU (2010), ses parcelles étaient en zone Up (urbaine à vocation d'habitat principal) et en zone AU (à urbaniser) pour une bande. Selon lui, cette combinaison aurait dû conduire à un classement en zone Ub (enveloppe urbaine à l'habitat) dans le nouveau PLUi. 4. Projet bloqué : Depuis 2015, il a une demande de modification du PLU pour pouvoir construire de nouveaux garages locatifs sur la partie précédemment en zone AU. Il a relancé cette demande en 2020. Le classement en Uz lui interdit toute construction nouvelle de garages, anéantissant son projet malgré une demande locale forte (il affirme avoir un taux d'occupation de 100%). 5. Demande finale : Il demande le reclassement de ses parcelles en zone Ub, ce qui serait conforme aux bâtiments existants (habitation) et permettrait la réalisation de son projet d'extension (construction de garages supplémentaires).

Réponse 4CPS

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le zonage est fixé et arrête les possibilités de construction au regard du parti d'aménagement retenu au PLUi, de la situation existante et des perspectives avenir. Au cas présent, Monsieur Blossier a indiqué dans le cadre de la phase de concertation, concomitante à la phase d'élaboration du PLUi, avoir pour projet de construire 10 « box » près de son habitation, afin de les louer. Ses terrains ont donc été classés en zone Uz, qui correspond aux espaces urbanisés situés en périphérie des communes et accueillant des activités économiques, afin de permettre la construction de ces box, constructions qui ont la destination d'entrepôt. Dans le cadre de l'enquête publique, Monsieur Blossier précise qu'il ne s'agit pas de box mais de garages, et demande un reclassement de ces parcelles en zone Ub afin de pouvoir construire plus de garages pour augmenter ses capacités de location. En effet, le règlement de la zone Uz limite le nombre de garages mitoyens de véhicules légers à deux unités, sauf opération d'intérêt général. Le classement bloque donc son projet d'extension.

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

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

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de Communes qui répond favorablement, sous réserve de l'accord des élus, à cette demande. Cela étant, il n'est pas certains que cette demande soit acceptée car les élus tendent plutôt à limiter en zone urbaine les constructions d'entrepôt pour faire de la logistique, des garages ou des box. La commission apprécie néanmoins la prise en compte de la demande et la franchise avec laquelle celle-ci a été faite.

@12	THIBAULT,Maxime, Conlie	Conlie	Les déposants, Maxime THIBAULT, Benoit THIBAULT, Pierre THIBAULT, propriétaires en indivision des parcelles B1005, B500, B499 B1001, B1006 et B999, soit un total de 3ha7927, s'opposent a leur classement a être urbanisés AUz (et non en 2AUz comme indiqué par erreur, et s'opposent de fait à l'extension de la ZAE 4CPS. Ils informent qu'ils ne sont pas vendeurs ; Ils souhaitent préserver les surfaces agricoles exploitées par l'EARL THIBAULT afin de garantir la pérennité économique de l'exploitation. Ils s'interrogent sur la pertinence d'un tel agrandissement, dans un contexte marqué à la fois par la désertification du centre-bourg et par l'évolution démographique de la commune (-2.66% entre 2016 et 2022), ce qui ne semble pas justifier une extension d'une telle ampleur. (Source Evolution de la population INSEE). Ils regrettent une percée supplémentaire dans la plaine, là où les terres sont plus fertiles, contrairement aux terrains appartenant à la commune, qui ont été reclassés en A : 0B0767 et 0B0742 (situés à proximité de la ZAE de l'autre côté de la route). Ils font part d'une sous-utilisation des terrains vendus dans la zone actuelle, avec exemple un terrain d'une superficie de 9 316 m² pour une construction de 814 m² (Source Photo PC). Et enfin ils rappellent l'arrêt de la CAA de Nantes qui avait statué sur "l'annulation a délibération du 24 janvier 2012 du conseil municipal de Conlie approuvant le plan local d'urbanisme en tant qu'elle classe en zone AUa la parcelle cadastrée C 90 et en zone AU 1 la parcelle cadastrée 409". En conclusion ils demandent que ces parcelles B1005 B500 B499 B1001 B1006 et B999 soient reconsidérées et classées en zone A.
-----	----------------------------	--------	---

Réponse 4CPS

Voir §11.4.7. Extension de la Zone d'Activité de la CPS à Conlie et exploitation agricole de la famille Thibaut

Le projet de PLUi comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour l'extension de la zone d'activité de Conlie. Elle prévoit notamment l'extension de la zone sur 3,8 hectares qui sont aujourd'hui dédiés à l'agriculture. La zone d'activité des 4C constitue, avec la zone d'activité de Sillé-le-Guillaume les deux zones principales d'activités du territoire de la 4CPS, à même d'accueillir des entreprises et de l'emploi. Conlie et Sillé-le-Guillaume, en leur qualité de communes « pôles », ont vocation à centraliser les activités économiques, dans leurs centres-bourgs mais également dans leurs zones d'activités existantes. Leurs extensions, prévues au SCoT-AEC comme au PLUi, répond à un besoin intercommunal de pouvoir accueillir de l'emploi supplémentaire et donc, des familles.

Focus SCoT

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

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

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

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

Extrait du diagnostic des zones d'activités – 06.2025



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

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

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

Cette amélioration du règlement sera soumise aux élus.

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

En second lieu, certaines activités présentes dans la zone nécessitent de grandes parcelles afin de pouvoir exercer leur activité, indépendamment de la taille des constructions réalisées dans la zone.

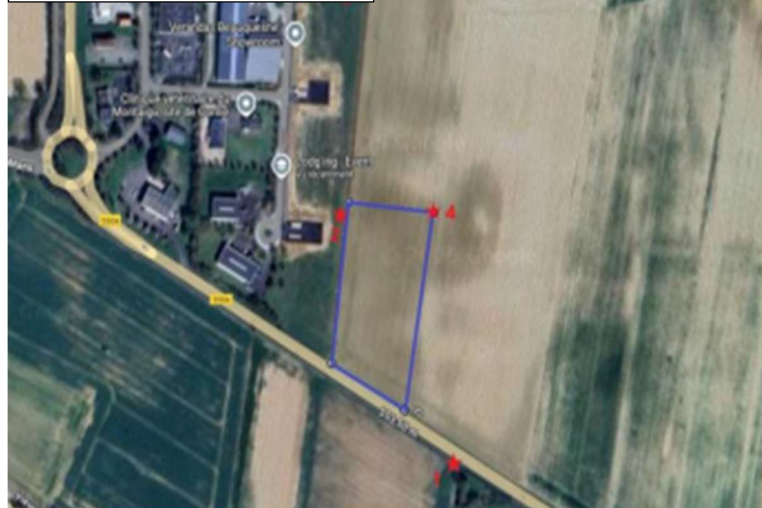
A titre d'exemple, la SARL Jouatel exerce une activité de triage et traitement de semences de céréales à façon avec matériel mobile, travaux agricoles et vente de produits phytosanitaires liés au domaine agricole. L'exercice de cette activité nécessite l'utilisation d'engins et de matériels très volumineux.

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

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

Extrait du dossier de demande

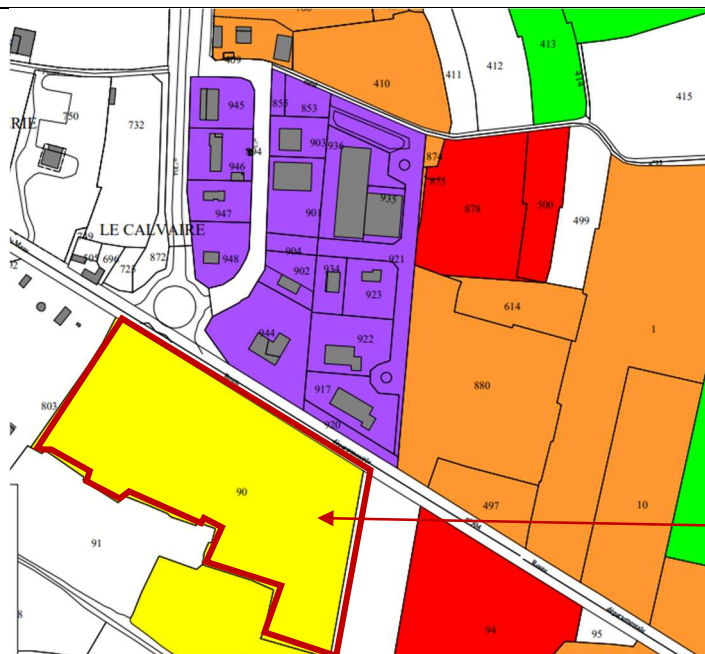
2/2025 ; REFERENCE ACT



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

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

Extrait du plan cadastral de l'époque



Zonage de la parcelle C90 annulé par la CAA

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

En complément : Extrait mémoire en réponse page 23 à 24 Question générale Extension de la Zone activité 4CPS.

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

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

Conlie. Ce projet s'inscrit dans le moyen terme (4-6 ans). La Communauté de Communes n'a engagé aucune démarche à ce jour pour permettre une procédure de déclaration d'utilité publique puis d'expropriation des propriétaires du foncier de l'extension de la zone. Elle souhaite travailler en bonne intelligence avec ces derniers et privilégiera en premier lieu une négociation amiable avec les propriétaires.

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

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

Analyse de la commission d'enquête

Sur le fond, c'est-à-dire le développement économique par l'accueil d'entreprises sur le territoire de la Communauté de Communes, la commission entend plusieurs points positifs : que la ZA de Sillé est prioritaire, que la ZA de Conlie est secondaire et pour l'instant non remplie, que son potentiel d'optimisation même faible n'est pas atteint, que le potentiel de densification des futures constructions par mutualisation des bâtiments serait accru avec la modification du règlement de zone.

Sur la forme, la commission prend acte avec satisfaction de la volonté de la Communauté de Communes de « *travailler en bonne intelligence avec ces derniers et de privilégier en premier lieu une négociation amiable avec les propriétaires* », afin d'éviter une procédure d'expropriation. La commission avertit également que les coûts d'une telle mesure ne sont pas seulement financiers, mais aussi humains — particulièrement lorsque la viabilité d'une exploitation agricole se trouve menacée.

Un engagement rapide dans un travail d'animation et d'optimisation foncière rassurerait les exploitants agricoles sur le caractère définitif de cette extension, garantissant ainsi l'avenir de leur exploitation. Ce serait sans doute l'un des arguments les plus forts de ce « travail en bonne intelligence ».

@26	LOUVARD,Didier, Conlie	Conlie	Le déposant aborde 4 points différents. 1. Sur le désenclavement du lotissement Chemin du Mans et Route de Cures, suite à l'augmentation significative de la circulation sur la route du Mans (entre la Mairie et le rond-point), il suggère de créer une voie au-dessus du Super U en réservant une bande de terrain aménageable prenant sur le champ et se connectant sur le rond-point. 2. Sur la ZA des 4C, au lieu de réaliser l'agrandissement de presque 4 ha, il suggère d'optimiser des espaces constructibles. De grandes surfaces ont été cédées pour les constructions qui n'en occupent qu'une petite partie. Est-il possible de récupérer des surfaces non construites. Il évoque également que des bâtiments vont se libérer sur la commune et qu'une grande surface reste disponible le long de la route du Mans. 3. Sur l'habitat à CONLIE, il observe que les surfaces constructibles semblent assez réduites, limitant le potentiel de développement de la commune, en contradiction avec la nouvelle école et à moyen terme le projet de maison de retraite, où d'ailleurs il ne voit pas d'anticipation pour l'aménagement d'un tel projet. 4. Sur les mobilités douces et la protection de la nature, il observe que le PLUi pourrait être plus clair et engagé : absence d'aménagement de parcours piétonnier et non priorisation du maintien des espaces boisés (haies, ...) . Il rappelle que des abattages d'arbres injustifiés ont eu lieu dans la 4CPS, et des tronçons de haies ont été arrachés le long du chemin de Faneu.
-----	---------------------------	--------	--

Réponse 4CPS

Désenclavement du lotissement Chemin du Mans et Route de Cures :

Les emplacements réservés ont été définis par les communes, sous réserve d'un besoin et de l'accord des propriétaires. La commune de Conlie n'a retenu aucun emplacement réservé. Le projet routier évoqué entraînerait une consommation d'espace agricole importante, au détriment de l'exploitation des consorts Thibault. Il apparaît très délicat au regard des enjeux très importants de diminution de la consommation d'espace et de la préservation des terres agricoles de qualité dans la plaine de Conlie. Un tel projet ne peut être ajouté au projet de PLUi en l'état au regard des enjeux soulevés et des études à réaliser pour en apprécier la pertinence (bilan, coûts - économiques mais également juridiques et sociaux), avantages, études de circulation par le Département, études environnementales, etc.). Les prochains élus pourraient se saisir du sujet s'il l'estime pertinent. A l'issue de la réalisation d'études, une modification du PLUi pourrait être envisagée à long terme.

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

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

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

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

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

La zone d'activité présente un potentiel d'optimisation dès lors que les surfaces bâties sont assez faibles par rapport aux surfaces totales des parcelles. Toutefois, ce potentiel est assez restreint et ce pour plusieurs raisons. En premier lieu, l'implantation de plusieurs bâtiments déjà bâtis limite les potentiels de densification sauf à mutualiser des bâtiments. En effet, ils sont, pour certains d'entre eux, implantés en milieu de parcelle. Le règlement du PLUi permet un travail sur les constructions existantes, en densification et en hauteur, afin de favoriser cette mutualisation du bâti et la densification des zones déjà construites de la zone. Le règlement du PLUi prévoit, sur ces zones, une implantation libre par rapport aux limites séparatives mais peut-être conviendrait-il de prévoir une règle d'implantation de principe en limite séparative, afin de permettre, dans le futur, l'optimisation de l'utilisation de l'espace. Cette amélioration du règlement sera soumise aux élus.

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

En second lieu, certaines activités présentes dans la zone nécessitent de grandes parcelles afin de pouvoir exercer leur activité, indépendamment de la taille des constructions réalisées dans la zone. A titre d'exemple, la SARL Jouatel exerce une activité de triage et traitement de semences de céréales à façon avec matériel mobile, travaux agricoles et vente de produits phytosanitaires liés au domaine agricole. L'exercice de cette activité nécessite l'utilisation d'engins et de matériels très volumineux. Ainsi, si le permis délivré pour la construction d'un nouveau bâtiment dans la zone ne porte que sur une partie restreinte de la parcelle cédée par la 4CPS, le propriétaire nécessite bien tout l'espace acquis pour pouvoir y stocker son matériel et y garer ses véhicules, très volumineux.

Développement de Conlie :

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

Les OAP sectorielles ont été retenues à l'issue d'une analyse fondée sur des critères précis, définis et arbitrés par les élus. Ces choix traduisent des orientations politiques, prenant en compte notamment les besoins en logements de la commune, ainsi que la faisabilité des projets, tant sur le plan technique que foncier. Nous comprenons l'impression de Monsieur LOUVARD indiquant que la commune dispose de peu de surfaces constructibles. Néanmoins, en prenant en compte l'ensemble des possibilités de créations de logements (densification, résorption de la vacance, logements en cours de construction, etc.), Conlie est la deuxième commune du territoire disposant du plus grand potentiel de création de logements, après Sillé-le-Guillaume (Plus de détails à partir de la page 51 de la pièce 1_2_1_Rapport_de_justification).

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

Chemin piétonnier et développement de la nature

Un travail conséquent a été mené sur le développement des modes actifs dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Un schéma des modes actifs a été réalisé sur les années 2023-2024. Il sera intégré en annexe du présent document alors même qu'il est visé dans le rapport de justification (pièce 1_2_1_Rapport de justification, p.222). Ce dernier prévoit les aménagements à mettre en œuvre pour une meilleure cohabitation de tous les types d'usager sur le territoire de la 4CPS (automobilistes, piétons, vélos, etc.). Pour les chemins piétons en dehors des bourgs, les cheminements doux identifiés au sein du PLUi correspondent principalement à ceux ayant fait l'objet de relevés pedestres, réalisés notamment dans le cadre de pratiques de randonnée. Ces relevés ont ensuite permis la création d'itinéraires disponibles sur des plateformes spécialisées à partir desquelles il a été possible de récupérer des fichiers numériques directement exploitables dans des logiciels de cartographies SIG, notamment sous QGIS. En revanche, nous ne disposons pas de données cartographiques homogènes, au format SIG, concernant l'ensemble des chemins ruraux ou communaux du territoire. Ceux-ci ont été recensés par certaines communes uniquement, le plus souvent sous forme de documents papier ou de cartes non géoréférencées, ne permettant pas une intégration directe et fiable dans un système d'information géographique (SIG). Par ailleurs, le caractère intercommunal du PLUi rend difficilement justifiable l'identification des chemins ruraux ou communaux uniquement au sein des communes disposant de données exploitables. Une telle différenciation entraînerait une disparité de traitement entre les communes et nuirait à la cohérence globale du document d'urbanisme intercommunal.

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

Analyse de la commission d'enquête

A la question du désenclavement du lotissement Chemin du Mans et Route de Cures, la commission rejoint la position de la Communauté de Communes.

A la question d'optimisation des espaces constructibles dans la ZA des 4C et l'agrandissement de la 4C, la commission entend et prend acte des arguments de la Communauté de Communes :

- Faible vacance et extensions : la zone affiche un taux de vacance de 22 % (2,19 ha sur 9,85 ha). Une extension est en cours (passage à 12,15 ha) et une autre est envisagée (près de 16 ha).
- Optimisation foncière limitée : malgré un rapport surfaces bâties/parcelles faible, la densification est contrainte par l'implantation centrale de nombreux bâtiments.
- Animation de zone trop longue : la mise en place d'une animation pour optimiser le foncier (prévue au SCoT) exige 10 à 15 ans, faute de maîtrise foncière. Ce délai est incompatible avec l'horizon de l'extension (3 à 6 ans au PLUi).
- Besoins spécifiques des activités : certaines entreprises (ex. SARL Jouatel) nécessitent de vastes parcelles pour stocker des équipements volumineux, indépendamment de la surface bâtie. L'espace non construit est alors indispensable à leur fonctionnement.

Cependant comme elle l'a exprimé à la contribution @12 (Famille Thibaut concernée par extension de la ZA), la commission entend plusieurs points positifs : que la ZA de Sillé est prioritaire, que la ZA de Conlie est secondaire et pour l'instant non remplie, que son potentiel d'optimisation même faible n'est pas atteint, que le potentiel de densification des futures constructions par mutualisation des bâtiments serait accru avec la modification du règlement de zone.

A la question du développement de Conlie, la commission retient favorablement la réponse selon laquelle Conlie « *est la deuxième commune du territoire disposant du plus grand potentiel de création de logements, après Sillé-le-Guillaume* », et de même elle approuve la décision « *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* »

A la question des Chemin piétonniers et développement de la nature, la commission prend acte de la réponse de la Communauté de Communes. Toutefois la question reste ouverte et la commission relève l'idée d'un travail sur ce sujet dans un second temps, dans le cadre d'une évolution ultérieure du document (diagnostic, recensement, cartographie SIG des chemins, perspectives).

@3	MÉRIANNE Maurice, 19 Rue du Docteur Repin à Conlie	Conlie	Mérianne Maurice, propriétaire en indivision avec Madame Mérianne Françoise des parcelles A300 et A346 à Conlie, constate en ce jour du 23 décembre 2025, que ces dites parcelles sont classées dans leurs totalité AUe dans le PLUi de la commune de Conlie tel qu'il est présenté aujourd'hui. Ce classement de la totalité de la surface de ces deux parcelles est satisfaisante. A contrario, une réservation partielle sur ces parcelles, voir la réservation que d'une seule parcelle entrainerait des difficultés d'accès et d'exploitation agricoles pour les parties restantes par le fermier en place.
Réponse 4CPS (Cf @9) Lors du travail mené par les élus dans le cadre de la définition des OAP sectorielles, les problématiques liées aux difficultés d'accès et d'exploitations agricoles ont été prises en compte. C'est ce qui justifie le classement de la parcelle en 2AUe (zone destinée à accueillir des constructions dédiées à l'équipement à moyen terme). Cela permettra à la commune de travailler directement avec le fermier en place un projet qui ne nuit pas à son activité. Une fois le projet suffisamment abouti, la zone pourra être transformée en zone 1AUe, après modification du PLUi pour permettre la réalisation du projet. Suite à la contribution de la commune de Conlie, il est probable, qu'après arbitrage des élus communautaires, cette zone soit reclassée en zone agricole.			
Analyse de la commission d'enquête La commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de Communes qui pourrait répondre favorablement à la problématique soulevée par le reclassement en A, sous réserves de l'arbitrage des élus communautaires suite à la proposition de la commune de Conlie.			
@49 (voir aussi R51)	PANCHER,Sylvie, Conlie	Conlie	A rapprocher de l'observation R51. Le déposant rappelle que le conseil municipal de Conlie a envisagé de réserver la parcelle D49 pour la création d'une voie douce. Celle-ci est actuellement exploitée en agriculture et constitue une source de revenus. Avec l'accord des exploitants et des propriétaires, il est souhaité de la conserver en terre agricole. Par ailleurs, il est jugé incohérent de réserver de bonnes terres agricoles pour l'extension de la zone artisanale alors que d'autres parcelles communales non utilisées existent et que des terrains constructibles du bourg sont restés agricoles.
Réponse 4CPS Projet de cheminement doux : Les emplacements réservés ont été définis par les communes, sous réserve d'un besoin, et de l'accord des propriétaires. La commune de Conlie n'a retenu aucun emplacement réservé au PLUi, malgré les discussions qu'il y aurait pu y avoir sur ce sujet en conseil municipal. La commune de Conlie ne dispose d'aucun			

emplacement réservé. Ainsi, la parcelle D49, qui est classée en zone agricole, ne contient pas d’emplacement réservé le long de la route qui permettrait, à termes, de créer une voie douce.

Extension de la zone de Conlie_ : **voir @26 (ci-dessus)**

Analyse de la commission d’enquête

Projet de cheminement doux : la commission constate que la réponse apporte satisfaction

Extension de la zone de Conlie : **voir @26 (ci-dessus)**

@61	JUPIN Mikael, Conlie	Conlie	Le déposant, élu à la commune de Conlie, exprime son opposition à certaines orientations du projet de PLUi, en se fondant sur la nécessité de maintenir une dynamique de développement. Il demande la révision du zonage pour 2 secteurs : 1. Derrière le ALDI (2,7 hectares) pour le maintien ou le rétablissement du caractère constructible de cette parcelle de 2,7 hectares. Il est idéal pour l'accueil du futur EHPAD (centralité de ce site, sa proximité avec les services de santé existants et accessibilité. 2. Secteur de la rue Bel Ébat : demande le classement de ce terrain en zone urbaine (Ub) afin de permettre la réalisation d'un lotissement. Ceci afin pouvoir répondre à la demande croissante de logements pour les familles, tout en s'inscrivant dans une logique de densification raisonnée et évitant l'étalement urbain sauvage en utilisant une dent creuse ou une extension naturelle du bourg déjà desservie par les réseaux. En conclusion il s'agit de ne pas figer le développement du territoire pour les dix prochaines années.
-----	----------------------	--------	---

Réponse 4CPS

1. Secteur situé derrière le ALDI

La demande présentée par Monsieur JUPIN a précédemment été soumise par la commune de Conlie et a déjà fait l’objet d’une réponse de la Communauté de Communes en septembre 2025. Le sens et les éléments de réponse n’ont pas changé. La commune de Conlie souhaite « réserver » des terrains au PLUi pour permettre la réalisation d’un EHPAD. Une demande similaire a été présentée par la commune de Tennie.

Or, il a été décidé dans le cadre de l’élaboration du PLUi (voté par les élus communautaires en conférences des Maires le 5 mai 2025), sur recommandation de la Préfecture et de la DDT, de ne pas inscrire d’Orientation d’Aménagement et de Programmation dans le PLUi pour la construction d’un EHPAD, afin de garantir

neutralité et équité entre les porteurs de projets. Le PLUi sera adapté par voie de modification ou de révision une fois que le projet aura fait l'objet d'un appel à projet puis d'une sélection par l'Etat. La parcelle de 2,7 hectares est classée en zone agricole (A) compte tenu de son usage actuel.

2. Secteur de la Rue Bel Ébat

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Le secteur identifié par Monsieur JUPIN a fait l'objet d'une demande de la part de la commune de Conlie. Toutefois, il n'a pas été classé en projet prioritaire par la commune. Les arbitrages entre tous les projets présentés n'ont pas permis de le faire figurer au PLUi.

Enfin, nous comprenons l'impression de Monsieur JUPIN indiquant que la commune dispose de peu de surfaces constructibles. Néanmoins, en prenant en compte l'ensemble des possibilités de créations de logements (densification, résorption de la vacance, logements en cours de construction, etc.), Conlie est la deuxième commune du territoire disposant du plus grand potentiel de création de logements, après Sillé-le-Guillaume (*Plus de détails à partir de la page 51 du « 1_2_1_Rapport_de_justification »*).

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

Analyse de la commission d'enquête

A la question sur le Secteur situé derrière le ALDI, la commission prend acte de la décision de la Communauté de Communes « *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* », conduisant de fait à adapter le PLUi ultérieurement si besoin (choix de Conlie) par voie de modification ou de révision.

A la question du Secteur de la Rue Bel Ébat, vu les contraintes de l'objectif ZAN, la commission prend acte de la réponse de la Communauté de Communes de l'impossibilité de classer ces parcelles à urbaniser au PLUi, tout en constatant aussi que « *Conlie est la deuxième commune du territoire disposant du plus grand potentiel de création de logements, après Sillé-le-Guillaume* ».

@62	ROBIDAS Arnaud ,13 Rue de Bellevue à Conlie	Conlie	Le déposant a trois remarques : - La parcelle agricole au milieu de beaucoup de maisons d'habitation rue de Bel Ébat devrait être en Ub pour pouvoir faire un lotissement sachant qu'il y a un égout communal en plein milieu. - La parcelle agricole derrière ALDI dans le chemin de Faneu devrait être en Ue pour pouvoir développer et accueillir des services type EHPAD. - La parcelle derrière le collège et le terrain de foot classée N devrait être classé Ue pour pouvoir répondre aux évolutions du collège et développer l'offre sportive et répondre aux associations sportives.
Réponse 4CPS 1. <u>Secteur situé derrière le ALDI</u> La demande présentée par Monsieur ROBIDAS a précédemment été soumise par la commune de Conlie et a déjà fait l'objet d'une réponse de la Communauté de Communes en septembre 2025. Le sens et les éléments de réponse n'ont pas changé. La commune de Conlie souhaite « réserver » des terrains au PLUi pour permettre la réalisation d'un EHPAD. Une demande similaire a été présentée par la commune de Tennie. Or, il a été décidé dans le cadre de l'élaboration du PLUi (voté par les élus communautaires en conférences des Maires le 5 mai 2025), sur recommandation de la Préfecture et de la DDT, de ne pas inscrire d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLUi pour la construction d'un EHPAD, afin de garantir neutralité et équité entre les porteurs de projets. Le PLUi sera adapté par voie de modification ou de révision une fois que le projet aura fait l'objet d'un appel à projet puis d'une sélection par l'Etat. La parcelle de 2,7 hectares est classée en zone agricole (A) compte tenu de son usage actuel. 2. <u>Secteur de la Rue Bel Ébat</u>			

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



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

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

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

Dans le PLUi, les parcelles classées en 1AU font toutes l'objet d'OAP sectorielles, qui permettent aux communes d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire en définissant les grands principes d'aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur

dans le projet. Elles portent sur diverses destinations : l'habitat, l'économie et l'équipement.

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

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

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

- L'armature urbaine,
- Les enjeux de résorption de la vacance,

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

Le secteur identifié par Monsieur ROBIDAS a fait l'objet d'une demande de la part de la commune de Conlie. Toutefois, il n'a pas été classé en projet prioritaire par la commune. Les arbitrages entre tous les projets présentés n'ont pas permis de le faire figurer au PLUi.

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

3. Secteur situé derrière le collège

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

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

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

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

Analyse de la commission d'enquête

A la question du Secteur situé derrière le ALDI, la commission prend acte de la décision de la Communauté de Communes « *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* », conduisant de fait à adapter le PLUI ultérieurement si besoin (choix de Conlie) par voie de modification ou de révision.

A la question du Secteur Bel Ebat, vu les contraintes de l'objectif ZAN, la commission prend acte de la réponse de la Communauté de Communes de l'impossibilité de classer ces parcelles à urbaniser au PLUi, tout en constatant aussi que « Conlie est la deuxième commune du territoire disposant du plus grand potentiel de création de logements, après Sillé-le-Guillaume ».

A la question du Secteur situé derrière le collège, la commission prend acte avec satisfaction de la réponse de la Communauté de Communes. (voir en complément réponse et avis la contribution @3)

@65	LEMASSON Christian à Conlie	Conlie	Le déposant, maire de Conlie, rappelle que Conlie, en tant que pôle stratégique de la 4CPS et proche du Mans, présente un fort potentiel de développement en habitat, équipements, commerces et artisanat. La demande en logements est confirmée par la vente rapide des lots du Lotissement de la Fabrique et des terrains de la Rue François Chancel, ainsi que par la tension sur le marché locatif. Malgré des avis défavorables répétés du conseil municipal (20/03/2025 et 25/09/2025 sur le PADD et l'arrêt du projet du PLUi), les remarques de la commune n'ont pas été prises en compte. Deux avis défavorables supplémentaires ont été émis en conseil communautaire (08/09/2025 et 24/11/2025). Dans le cadre de l'enquête publique, la commune sollicite l'intégration de ses projets dans le PLUi pour éviter une révision ultérieure coûteuse, et donc les modifications du zonage pour les parcelles suivantes : - A34 et A300 Rue de Neuvillalais, Famille MERIANNE. Dans le PLU cette parcelle était Aue. Dans le PLUI elle est 2 AUe. Il est demandé son passage en A. Raison : Abandon de projet sur ces parcelles au profit des suivantes, en raison de la surface et des difficultés d'accès pour l'agriculteur. - A476, A404, AB270, AB141, AB151 - RD 304 Rue de l'Epinaube, Famille PETITOT. Dans le PLU elle était en AUl. Dans le PLUI elle est N. Il est demandé son passage en 2AUl. Raison : parcelles non exploitées, enclavées. Prémption exercée en décembre 2025, la proximité avec le collège et le stade de football favoriserait l'implantation d'un futur équipement d'intérêt public. - B759 RD 304 Rue de l'Epinaube Famille PETITOT. Dans le PLU elle était en Auh. Dans le PLUI elle est en N (Naturel). Il est demandé passage en Ne avec STECAL (sur une partie de la parcelle). Raison : parcelle non exploitée.
-----	-----------------------------	--------	---

		Préemption exercée en décembre 2025 en vue de la création d'un futur parking pour la gare. Pas de solution alternative, problème de stationnement et de sécurité pour les usagers de la gare. - D66 et D 67 Rue de Bel Ebat Parcelle D n°66: Commune de Conlie Parcelle D n°67: famille RIBREAU-LEBRUN. Dans le PLU elle était AU. Dans le PLUI elle est en Ap (Agricole Protégé). Il est demandé son passage en 2AUh. Raison : Parcelles qui devraient être intégrées dans l'enveloppe urbaine, entourées d'habitations. La commune détient la maîtrise foncière d'une partie, sur la laquelle se trouve le réseau d'assainissement de la commune. Il s'agit de la seule possibilité de créer à l'avenir des logements à Conlie. N'ayant pas pu positionner une OAP sur ces parcelles, les élus souhaitent modifier le zonage pour permettre un futur projet. - B742 Chemin de Faneu, Commune de Conlie. Dans le PLU elle était AU. Dans le PLUI elle est A. Il est demandé son passage en 2 AU. Raison : parcelle prévue initialement en OAP mixte équipement/habitat. OAP retirée par la 4CPS. Projet EHPAD en cours. Les élus souhaitent à minima un zonage en 2AU pour permettre la poursuite de ce projet ou en cas d'abandon celui d'un autre projet. - AD463, AB298, AB n°344 et AB131, 2 Rue de Gaucher 14,16 Rue des Jeunes Mobiles, 22 Rue du Docteur Repin Commune de Conlie. Dans le PLU elle était en UP-UC (Urbaine Périphérique et Centrale). Dans le PLUI elle est en Ue (Urbain équipement). Il est demandé son passage en Ub-Ua. Raison : Il s'agit d'équipements appartenant à la commune, mais situés en zone urbaine, pour lesquels il ne faudrait pas bloquer un éventuel changement de destination. - Demande de modification de pastillage commercial. Afin de permettre la possibilité d'un changement de destination, les élus le retrait de 2 pastillages : le commerce « Le Pépino » sans activités depuis plusieurs années et de l'agence Caisse Epargne (fermée 2025 et jugée très petite).
Réponse 4CPS A titre liminaire, il convient de rappeler que depuis 2014 (date de dernière modification du PLU de Conlie), la logique d'aménagement du territoire et d'élaboration des PLU a beaucoup évolué. Le code de l'urbanisme impose aujourd'hui un cadre strict et limitatif en termes d'urbanisation et de consommation d'espace agricole, naturel et forestier. Il impose également le respect d'une méthodologie particulière dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme. En effet, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'est pas la reprise de plan locaux d'urbanisme existants dans un document plus large. La démarche est bien plus complexe.		

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

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

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

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

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

Toutefois, il convient de rappeler que la commune de Conlie est bien positionnée en commune pôle du territoire, et que dans cet objectif un nombre important de logements (le 2^{ème} derrière Sillé-le-Guillaume), d'équipements et de services ont été prévus sur la commune.
(Plus de détails à partir de la page 51 du 1_2_1_Rapport_de_justification).

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

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

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

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



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

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

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

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

Dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les parcelles classées en 1AU font toutes l'objet d'OAP sectorielles, qui permettent aux communes d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du

territoire en définissant les grands principes d'aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur dans le projet. Elles portent sur diverses destinations : l'habitat, l'économie et l'équipement.

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

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

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

- L'armature urbaine,
- Les enjeux de résorption de la vacance,

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

Le secteur identifié par a fait l'objet d'une demande de la part de la commune de Conlie. Toutefois, il n'a pas été classé en projet prioritaire par la commune. Les arbitrages entre tous les projets présentés n'ont pas permis de le faire figurer au PLUi.

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

3. Sur un projet de construction d'un EPHAD

La demande présentée par la commune de Conlie a déjà fait l'objet d'une réponse de la Communauté de Communes en septembre 2025. Le sens et les éléments de réponse n'ont pas changé. La commune de Conlie souhaite « réserver » des terrains au PLUi pour permettre la réalisation d'un EHPAD. Une demande similaire a été présentée par la commune de Tennie. Or, il a été décidé dans le cadre de l'élaboration du PLUi (voté par les élus communautaires en conférences des Maires le 5 mai 2025), sur recommandation de la Préfecture et de la DDT, de ne pas inscrire d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLUi pour la construction d'un EHPAD, afin de garantir neutralité et équité entre les porteurs de projets. Le PLUi sera adapté par voie de modification ou de révision une fois que le projet aura fait l'objet d'un appel à projet puis d'une sélection par l'Etat.

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

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

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



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

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

- De son caractère incertain, au regard de l'état des réflexions ;
- De la consommation d'espace naturel supplémentaire ;
- De la règle de retrait des 75 mètres à respecter le long de la voie départementale, qui longe le terrain présélectionné par les élus ;
- Des questions de sécurité publique, notamment pour les futurs usagers du parking (implique que les usagers traversent la Départementale à environ 100 mètres du parking pour rejoindre la gare).
- De la nécessité de le soumettre à la dérogation à l'urbanisation limitée et à un avis de la CDPENAF.

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

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

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

Au regard de la localisation du projet en densification, de sa dimension mesurée et du fait que Conlie est une commune pôle cette modification paraît cependant envisageable sous réserve que le projet s'inscrive bien dans l'esprit du PLUi. Il convient de rappeler que, en application du SCoT-AEC du Pays du Mans, approuvé le 27 janvier dernier, les opérations de plus de 5000m² dans les communes pôles d'équilibres périurbains, ce qui est le cas de Conlie, doivent respecter une **densité minimale de 20 logements à l'hectare**.

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

5. Sur le retrait de pastillage sur deux commerces

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

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

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

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

Analyse de la commission d'enquête

La commission rejoint le rappel liminaire de la Communauté de Communes selon laquelle, le PLUi, élaboré à l'échelle communautaire, procède d'une construction collective où les arbitrages priment sur la simple addition des volontés communales. La commission reconnaît également la légitimité du sentiment de contrainte éprouvée par la commune de Conlie face à des règles nouvelles, d'autant que son précédent PLU comptait de nombreuses zones AU restées, pour l'essentiel, en l'état depuis quatorze ans. Reste que Conlie n'en conserve pas moins son rôle de commune pôle : à ce titre, elle a été dotée d'un volume de logements — le deuxième du territoire, après Sillé-le-Guillaume —, d'équipements et de services à la hauteur de cette fonction structurante.

Sur l'évolution d'un secteur susceptible d'accueillir un équipement sportif, la commission prend acte de l'analyse favorable de la Communauté de Communes qui rejoint celle de la commune avec la localisation d'un équipement sportif dans la continuité des équipements existants plutôt que de l'autre côté de la route, et sous réserve de la validation par les élus, d'intégrer cette modification au PLUi.

Sur un projet de création de logements rue Bel Ebat, vu les contraintes de l'objectif ZAN, la commission prend acte de la réponse de la Communauté de Communes de l'impossibilité de classer ces parcelles à urbaniser au PLUi, tout en constatant aussi que « *Conlie est la deuxième commune du territoire disposant du plus grand potentiel de création de logements, après Sillé-le-Guillaume.* ».

Sur un projet de construction d'un EPHAD, la commission prend acte la décision de la Communauté de Communes « 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 », conduisant de fait à adapter le PLUi ultérieurement si besoin (Choix de Conlie) par voie de modification ou de révision.

Sur un projet de création de parking et d'un petit lotissement, la commission prend acte que le projet de parking ne peut être ajouté au PLUi en l'état, compte tenu de son état d'avancement, et de l'éventualité de l'intégrer ultérieurement au PLUi une fois que « *des études auront été réalisées pour conforter le choix de créer un parking à cet endroit, au regard de l'ensemble des contraintes à prendre en considération* ». Et concernant le projet de logements, la commission prend acte de la réponse favorable de la Communauté de Communes.

Sur le retrait de pastillage sur deux commerces, la commission prend acte de proposition de la Communauté de Communes de la possibilité de modifier le projet en retirant les deux pastilles « commerce » sous ces deux réserves pertinentes.

Sur le changement de zonage de la parcelle située 2 rue de Gaucher, la commission prend acte avec satisfaction de la réponse favorable

@75	THIBAULT Benoit, 5 Impasse de la Garenne à Conlie	Conlie	Les déposants exploitants agricoles de l'EARL THIBAULT des parcelles B1005, B500, B499, B1001, B1006 et B999, soit un total de 3ha7927, expriment leur opposition à l'extension de la zone d'activité sur ces parcelles et demandent qu'elles soient classées en zone agricole afin de garantir la pérennité de leur exploitation agricole. Ces terres fertiles et à proximité immédiate de leur chèvrerie sont essentielles pour garantir la production fourragère et céréalière nécessaire à l'alimentation de nos 200 chèvres laitières. La préservation de l'agriculture française commence à l'échelle locale. En tant que citoyens, ils s'interrogent également sur l'aménagement de l'extension de la zone actuelle avec l'impossibilité de construire une bande de 75 mètres le long de la D304, ce qui engendre un gaspillage de près d'un demi-hectare de terrain viabilisé (un quart de l'extension) aux frais des contribuables, pour rappel coût de l'extension de la zone : 450 000 € pour deux entreprises implantées à ce jour (entreprises déjà Conlinoises = pas de création d'emploi). Il signale 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 4CPS <u>Cf voir Contribution @ 12 ci-dessus</u>			
Analyse de la commission d'enquête <u>Cf voir Contribution @ 12 ci-dessus</u>			

@79 et R104	Alexandra - Saint-Lô, 1283 Avenue de Paris à Saint-Lô	Conlie	La société Agrial est propriétaire des parcelles B766, 401, 776, 790, 792 et 811. Elle regrette le passage de ces parcelles en zone Agricole alors que le classement antérieur les positionnait en zone Urbaine. L'activité du site est en effet à la fois agricole du fait du silo et de l'activité collecte de céréales mais aussi commerciale. Le magasin Agrial, est destiné au monde agricole, mais aussi ouverte au grand public. Il est essentiel que l'activité << artisanat et commerce >> reste autorisée dans cette zone (Dispositions applicables aux zones agricoles - Partie 13 : Dispositions applicables au secteur AZ - section 1 : destinations et sous destinations des constructions - sous-section 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations). En p92, la volumétrie limite l'emprise au sol des constructions envisagées à 1000 m². Agrial souhaite qu'une capacité d'agrandissement des constructions existantes de +30%, soit intégrée au règlement afin de ne pas pénaliser le développement de son activité. Selon lui, cette demande s'intègre parfaitement dans le cadre des enjeux identifiés sur cette parcelle en P5 du STECAL : destination : commerce et activité agricole-<< Le STECAL a pour objectif de maintenir l'activité existante et de permettre son développement >>. Par ailleurs, les parcelles B766 et B401 font partie intégrante de son site. Elles étaient auparavant classées en zone Ua et sont essentielles dans le cadre d'une évolution globale du site. Elle demande expressément qu'elles soient réintégrées dans le zonage Az. Enfin, elle demande l'exemption de la parcelle B766 des marges de recul des voiries. Globalement, une évolution des prescriptions de la Az paraît nécessaire afin de permettre une meilleure adéquation entre le règlement écrit et les enjeux retenus par le STECAL sur sa propriété.
-------------------	---	--------	---

Réponse 4CPS

AGRIAL était en effet classé en zone urbaine au sein du PLU de Conlie. Ce reclassement n'est plus permis au sein du règlement graphique. En effet, le découpage de la zone urbaine (zone constructible et densifiable) a été définie selon une méthodologie précise, permettant de délimiter l'enveloppe urbaine de chaque commune.

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

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

Étape 1 : identification du centre-bourg

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

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

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

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

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

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

CEREMA / Portail de l'artificialisation des sols

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

Étape 2 : première définition de l'enveloppe urbaine



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

S'il y a une coupure entre les tampons jaunes, la partie concernée doit être exclue du futur découpage de l'enveloppe urbaine. C'est le cas de des parcelles du site AGRIAL.

Ainsi, suivant cette méthodologie, appliquée au sein de toutes les communes du territoire, les parcelles du site AGRIAL, situées trop loin du centre-bourg n'ont pas pu être intégrées à la zone urbaine. Néanmoins, afin de permettre le développement de l'activité du site, un STECAL a été prévu. Celui-ci permet de **manière exceptionnelle** des constructions en zone agricole ou naturelle.

Ce STECAL a été délimité au plus proche de l'activité existante afin **d'éviter toute nouvelle consommation d'espace agricole**. En effet, il apparaît clairement une différence d'usage des sols sur l'image satellite. Une partie de la parcelle B0792 et la parcelle B0811 sont utilisées à des fins agricoles. Elles s'apparentent à

des terres cultivées. Autoriser l'extension du site AGRIAL sur cet espace engendrerait une consommation de terre agricole importante, aujourd'hui très freinée par la loi Zéro Artificialisation Nette.

Il en résulte qu'il n'est pas envisageable techniquement de procéder au reclassement des parcelles B0792 et B0811 en Az.

En tout état de cause le STECAL prévu pour le site est zoné en zone AZ, qui permet la construction de « commerce de gros » (présent sur le site), d'entrepôt, de bureau, d'industrie, de silo. Le règlement permet donc une évolution du site. **Afin d'assouplir les conditions d'évolution du site, il peut être fait droit à admettre en zone Az la destination « artisanat et commerce de détails ».**

De plus, sous réserve de l'accord des élus et pour faire droit à la remarque pertinente du contributeur, il est **proposé d'actualiser les règles relatives à l'emprise au sol des bâtiments existants afin de permettre leur évolution dans le STECAL comme suit** (proposition de modification en rouge).

« L'emprise au sol doit être strictement proportionnée à l'usage de la construction envisagée (contraintes techniques et pratiques à justifier. Elle est limitée à 1000 m² pour toute nouvelle construction au sein de ces secteurs.

L'évolution des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% d'augmentation de l'emprise au sol totale des bâtiments présents sur le site à date d'approbation du PLUi ».

COMPLEMENT DE REPONSE SUITE A UNE ERREUR DE PARCELLES

Bonjour M. Ledoux,

La réponse apportée pour les parcelles B792 et B811 est en effet transposable pour les parcelles B766 et B401. D'ailleurs, vous pouvez noter qu'une partie de la parcelle B792 est incluse au STECAL.

De plus des raisons supplémentaires justifient un refus :

- Donc, comme pour les parcelles B792 et B811 : même si cela concerne une surface réduite, elles sont aujourd'hui cultivées et donc considérées comme de la terre agricole (malgré qu'elles ne soient pas inscrites à la PAC cela ressort clairement à la photo aérienne).
- 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 (on aurait eu un refus). 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.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte du raisonnement de la Communauté de Communes concluant à ne pas pouvoir techniquement procéder au reclassement des parcelles B792 et B811 en Az. La commission note avec satisfaction que le règlement STECAL en zone AZ permet d'ores et déjà donc le « commerce de gros » (présent sur le site). Et 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 de la Communauté de Communes qui répond favorablement, sous réserve de l'accord des élus, par la proposition d'actualiser les règles relatives à l'emprise au sol des bâtiments existants afin de permettre leur évolution dans le STECAL

@80	GAIGNARD Bertrand, Conlie	Conlie	En tant qu'habitant de Conlie et exploitant agricole, le déposant souhaite exprimer deux éléments : 1- Accord sur le nouveau classement des terres de son exploitation. 2- Par contre, pas favorable à l'agrandissement de la zone artisanale, située route de Mans, qui n'a pas lieu d'être. Il y a une consommation de terres agricoles. Nous pouvons constater sur la zone actuelle et future, un gaspillage des surfaces. En effet, les espaces verts sont trop importants entre chaque bâtiment. Sur notre commune, il est nécessaire de penser à préserver les surfaces agricoles ainsi que les sites d'exploitation.
-----	------------------------------	--------	---

Réponse 4CPS

A la question de l'agrandissement de la ZA de Conlie > Cf voir Contribution @ 12 et @ 26 ci-dessus

Analyse de la commission d'enquête

A la question de l'agrandissement de la ZA de Conlie > Cf voir Contribution @ 12 et @ 26 ci-dessus

@9	MERIANNE Thomas, Conlie	Conlie	Déposition à rapprocher de la @3. Le déposant exploitant agricole des deux parcelles A300 et A346 à Conlie [proposées en 2AUe dans PLUI], situées à toute proximité d'un espace public, indique, pour des raisons d'accès aux parcelles, de difficultés de circulation, de réglementation sanitaire, d'émissions de poussières et d'odeurs, que l'éventualité de les classer différemment (par exemple l'une en AUe et l'autre en A) créerait une gêne pour son activité agricole. Il demande à ce que les 2 parcelles A300 et A 346 reste bien en AUe dans leur totalité comme le propose le PLUI.
----	----------------------------	--------	--

Réponse 4CPS (Cf @3)

Lors du travail mené par les élus dans le cadre de la définition des OAP sectorielles, les problématiques liées aux difficultés d'accès et d'exploitations agricoles ont été prises en compte. C'est ce qui justifie le classement de la parcelle en 2AUe (zone destinée à accueillir des constructions dédiées à l'équipement à moyen terme). Cela permettra à la commune de travailler directement avec le fermier en place à un projet qui ne nuit pas à son activité. Une fois le projet suffisamment abouti, la zone pourra être transformée en zone 1AUe, après modification du PLUi pour permettre la réalisation du projet.

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

Analyse de la commission d'enquête (Cf @3)

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de Communes qui pourrait répondre favorablement à la problématique soulevée par le reclassement en A sous réserves de l'arbitrage des élus communautaires suite à la proposition de la commune de Conlie.

R51	Henri	Conlie	A rapprocher de l'observation R49. Monsieur Blanche Henri, propriétaire de la parcelle D49 située sur la commune de Conlie parcelle exploitée par Monsieur Pancher Philippe de Conlie, refuse que cette parcelle soit utilisée pour la création d'un cheminement doux. Elle est utilisée à usage agricole et il est demandé qu'aucune emprise sur ce terrain ne soit faite.
-----	-------	--------	---

Réponse 4CPS

Voir contribution **Cf R49**

Analyse de la commission d'enquête

Voir contribution **Cf. R49**

R8	Bertrand	Conlie	Le déposant, agriculteur, résidant à "Les Grands Champs", à Conlie demande si la coloration des parcelles autour des "Grands Champs", au niveau des bâtiments d'élevage, correspond à une zone agricole. Il souhaite que cette zone reste en zone Agricole, (bâtiment d'élevage, poulailler.)
----	----------	--------	---

Réponse 4CPS

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

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

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

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

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

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

Analyse de la commission d'enquête

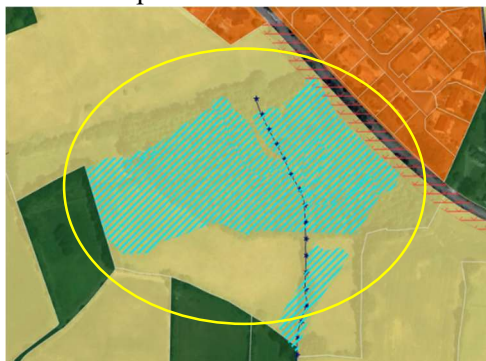
La commission prend acte de la réponse qui satisfait le demandeur.

11.2.3. Crissé

N°	Déposant	Com mune	Synthèse
@21	Antonin - La Mare à Crissé	Crissé	La parcelle D680 à Crissé, d'une contenance de 13.72 ha présente une zone humide probable. Le code de l'environnement définit les zones humides comme "les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année". Or, selon le déposant, cette parcelle est actuellement en partie cultivée, ne présente aucune inondation durant l'année et aucune plante hygrophile sur son sol. Il demande de redéfinir la zone humide probable comme indiqué en rouge sur le document joint à la contribution.

Réponse 4CPS

Depuis 2007, la DREAL Pays de la Loire a réalisé une étude de pré-localisation des marais et zones humides. Cette pré-localisation a été réalisée à l'aide d'une méthode qui repose sur la photo-interprétation de la BD Ortho, associée à une analyse du relief à l'aide d'un modèle numérique de terrain, du réseau hydrographique et des cartes géologiques. Les données recueillies ont été retranscrites à l'aide d'un logiciel cartographique. Le travail réalisé en trois phases (calage de l'interprétation, saisie sur l'ensemble du territoire, synthèse des résultats), a permis une couverture homogène de l'ensemble du territoire. Les phases de terrains ont été très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques. Cette méthodologie permet une pré-localisation des zones humides probables. La pré-localisation par photo-interprétation doit donc rester un pré-repérage et n'est pas assimilée à un inventaire des zones humides. En l'absence d'inventaire sur un territoire, cette pré-localisation établie par la DREAL peut servir comme un premier document d'alerte mais n'a pas vocation à se substituer ou être assimilée aux démarches d'inventaires déjà réalisées ou en cours.

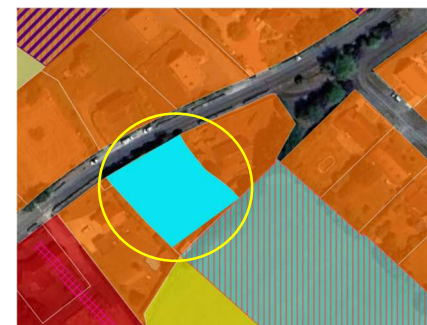


Ces zones sont repérées au sein du PLUi par des hachures bleues et sont légendées comme des « Zones humides **probables** (pré-localisation DREAL) ».

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

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

Toutefois, elle a réalisé une étude zones humides sur les secteurs destinés à être urbanisés. Ainsi, l'objectif était de réaliser les investigations de terrains sur les zones directement concernées par des projets d'urbanisation afin de garantir la conformité réglementaire tout en respectant les ressources disponibles. L'ensemble des parcelles à analyser dans le cadre de l'étude zones humides a été inventorié et transmis au bureau d'études. Tous les secteurs en « *ouverture à l'urbanisation* » ont été inclus dans l'étude (sauf certaines exceptions). Les élus ont contacté les propriétaires concernés afin de s'assurer de leur accord pour pouvoir procéder aux relevés de terrains et au bon déroulement de l'étude. À la suite des investigations du bureau d'étude missionné, 5 zones humides ont été identifiées et figurent au règlement graphique. Elles sont représentées par une un remplissage bleu et sont légendées « Zones humides (article L. 151-23 du CU) ».



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

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

Extrait de l'étude « zones humides » réalisée sur les secteurs de projet (Pièce 1_1_2_Diagnostic, p.302 et suivantes du pdf, p. 26 du document de l'étude) :
Selon la définition de l'Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 Juin 2008. : « Un espace peut être considéré comme zone humide au sens de l'article L.211 - 1 du Code de l'Environnement, pour application du L. 214 – 7 - 1 du même Code, dès qu'il présente l'un des caractères suivants :

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

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

La méthodologie est plus détaillée dans les pages 30 et suivantes du dossier (Pièce 1_1_2_Diagnostic, p. 331 et suivantes). Il en résulte que la présomption de l'existence d'une zone humide ne peut pas être écartée sur simple demande d'un particulier.

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

Analyse de la commission d'enquête

L'absence d'identification des zones humides constitue un problème majeur pour le projet de PLUi, notamment en zone agricole. D'un côté on entend une opposition du monde agricole pour permettre la réalisation des études précises de localisation. L'enquête révèle des pré-localisations DREAL vraisemblablement fausses ou imprécises dénoncées par beaucoup d'agriculteurs.

La Chambre d'Agriculture demande la suppression de ces pré-localisation dans les documents graphiques.

La commission soutient la position de la 4CPS de maintenir dans le PLUi le peu d'information sur les zones humides en reportant les pré-localisations DREAL dans les documents graphiques, pour répondre a minima à l'obligation de protection de ces zones. De fait, la commission comprend que la charge de l'identification précise d'une zone humide revient effectivement au propriétaire de la parcelle en cas de travaux dans une zone où une pré-localisation a été faite.

@72	GAIGNARD Olivier,L'Epinay à Crissé	Crissé	En tant que conseiller municipal de Crissé, le déposant regrette que la permanence à Crissé n'a été que d'une heure en mairie de Crissé le 12 01 2026 de 11h à 12 h. Ayant 6 personnes présentes en même temps, souhaitant faire des observations, le commissaire enquêteur n'aurait, selon lui, pas pu prendre leurs doléances. Il les aurait invités à écrire leurs observations sur le registre numérique, alors que l'accès au registre numérique n'est pas intuitif et limite donc le dépôt de remarques. Des personnes âgées auraient fait le même grief. Elles dénonçaient aussi le manque de publicité dans la commune. Par ailleurs, le règlement graphique ne fait figurer ni lieu-dit, ni référence cadastrale. Néanmoins, le déposant observe que certaines de ses parcelles agricoles déclarées à la PAC depuis 15 ans, ont été classées en zone Naturelle et non en Agricole (parcelles B380-381-382-782). Il souhaite leur classement en zone agricole. De plus, de nombreuses parcelles sont impactées par le placement de zones humides probables qui ne sont pas avérées (les parcelles B380-381-782 ne sont pas humides, les parcelles B270-370-382-389 ne le sont que partiellement, et non totalement comme indiqué). La parcelle B378 est impactée par un classement en zone humide irréaliste sachant qu'elle se situe en hauteur (dénivelé de 2 mètres supérieur aux parcelles 380 et B782) et sur une zone de rochers schisteux. Il est bien indiqué dans le projet de règlement écrit, que le positionnement des zones humides n'est que probable ; et donc non avéré sans étude sur le terrain. Il souhaite le retrait de ce classement en zones humides de ses parcelles.
-----	--	--------	--

Réponse 4CPS

Sur le déroulement de l'enquête publique :

L'enquête publique a été organisée dans le respect des règles prévues par le code de l'environnement. Un affichage a été fait dans toutes les mairies du territoire. Des affichages complémentaires ont été réalisés aux endroits stratégiques (Super U de Saint-Remy-de-Sillé, superettes, bords de route, panneaux d'affichages électroniques, etc.). Des articles ont été publiés dans la presse locale en plus des parutions réglementaires. Des permanences ont eu lieu dans toutes les communes du territoire entre le début de l'enquête, au 19 décembre 2025 et ce jusqu'à la fin de l'enquête, le 23 janvier 2026. Il y a eu 28 permanences (pour 46H15 de permanences). Pour les permanences susceptibles d'accueillir beaucoup de monde, les commissaires enquêteurs ont assuré la permanence à deux. Les commissaires enquêteurs ont pu recevoir l'ensemble des personnes qui se sont présentées sur les lieux de permanence. Lorsqu'il y avait du monde aux permanences, ces derniers sont restés plus longtemps afin de bien recevoir les observations de chaque personne présente. D'ailleurs, Monsieur Gaignard a pu rencontrer le commissaire enquêteur et faire part de ses observations, même s'il n'a pas souhaité enregistrer sa contribution avec ce dernier mais a préféré la déposer en ligne. Les participants à l'enquête, sauf Monsieur Gaignard, n'ont pas rencontré, à notre connaissance de difficultés particulières pour déposer leurs observations. Quelques personnes se

sont présentées à la Communauté de Communes pour consulter le registre et déposer des observations sur place. Ils ont pu se faire assister par un agent de la collectivité lorsque c'était nécessaire. Enfin, il était également possible d'adresser les contributions par courrier. La Communauté de Communes a mobilisé tous les moyens possibles pour permettre la bonne information du public et sa participation à l'enquête.

Sur le zonage en zone naturelle de certaines parcelles :

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

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

Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée (*Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »*.)

Lorsque des parcelles agricoles enregistrées à la PAC comme prairies permanentes depuis plus de 5 ans présentaient des caractéristiques écologiques et environnementales fortes, elles ont fait l'objet d'un zonage spécifique. C'est la zone Ap. Elle représente une partie minime de la zone agricole (*Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone Ap page 83 « 1_2_1_Rapport de justification »*).

Les autres parcelles, ne constituant ni des espaces urbains ni des espaces à urbaniser ont été classés en zone Naturelle (*Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone N page 97 « 1_2_1_Rapport de justification »*).



Les parcelles indiquées par Monsieur Gaignard sont des parcelles enregistrées à la PAC pour de la prairie permanente. Elles sont situées à proximité d'un cours d'eau, le long d'un corridor de biodiversité. Elles incluent pour certaines des zones humides probables. Compte tenu de ces enjeux, il n'apparaît pas pertinent de reclasser ces parcelles en zone agricole.

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

Sur la pré-localisation DREAL :

Voir la réponse faite à la contribution @21 ci-dessus

Analyse de la commission d'enquête

M. GAINARD ne s'est pas présenté au commissaire enquêteur s'il est venu à la permanence du 12 janvier. La permanence s'est déroulée correctement malgré les 5 personnes qui se sont succédées avec des questions précises pouvant être étudiées grâce aux outils numériques mis à disposition du commissaire enquêteur par la 4CPS. Il a été proposé aux déposants : soit de fournir une contribution détaillée sur le registre numérique, soit de confier leurs éléments au commissaire enquêteur pour qu'il fasse lui-même la contribution au nom des déposants. Cela a été le cas pour la contribution O33 (classée comme contribution orale) pour laquelle les déposants n'étaient pas en mesure de contribuer de façon numérique. Les autres visiteurs ont déclaré vouloir déposer sur le registre électronique.

Pendant la permanence qui ne devait effectivement durer qu'une heure, 2 personnes sont venues, se présentant comme agriculteurs, afin de protester vigoureusement contre le règlement graphique du PLUi (zones humides notamment). Elles se sont avérées opposées à toute discussion. Ces personnes ont déclaré refuser de déposer sur le registre numérique et ont refusé au commissaire-enquêteur de prendre leur contribution. Cette intrusion n'a pas été sans perturber la permanence puisque le commissaire enquêteur a quitté la mairie de Crissé vers 13h00 (au lieu de 12h00) avec la secrétaire de Mairie qui a bien voulu l'attendre sur l'heure du déjeuner.

Sur le classement des parcelles en zone naturelle et le pré-positionnement des zones humides, la réponse est conforme à ce qui a pu être répondu par ailleurs pour des cas similaires.

@90	Vincent - Crissé	Crissé	Le déposant a un projet de gîte dans le bâtiment annexe à sa maison située à Crissé (Parcelle D 479). Il souhaite que le classement de sa parcelle lui permette la réalisation de son projet.
-----	------------------	--------	---

Réponse 4CPS

La zone agricole ne permet pas la création de gîte. Pour qu'un tel projet soit autorisé, il doit faire l'objet d'un STECAL permettant exceptionnellement la réalisation de projets non-autorisés en zone agricole ou naturelle. La demande porte sur la transformation, au sein d'un ensemble bâti existant, d'un bâtiment. Elle n'entraîne pas de consommation d'espace agricole ou naturel. De plus, l'habitation existante ne dispose pas d'une vocation agricole.

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

Espace soumis à la Dérogation Urbanisation Limitée

Analyse de la commission d'enquête

La 4CPS a pris en compte favorablement la requête du déposant. Le secteur figure à la demande officielle de dérogation. La décision finale sera notifiée par arrêté préfectoral.

4

Surface en m²	Parcelles concernées	Caractéristiques du site
116	D479	STECAL At
8,5	D477	STECAL At
Surface totale en m² : 1142		

Nouveau secteur soumis à la DUL

O33	Daniel - Chemin de la Crx Calleux Saint-Rémy-de-Sillé	Crissé	Le déposant conteste le passage en zone N des parcelles D 109 et D 110 auparavant classées en A (commune de Crissé).
-----	---	--------	--

Réponse 4CPS

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

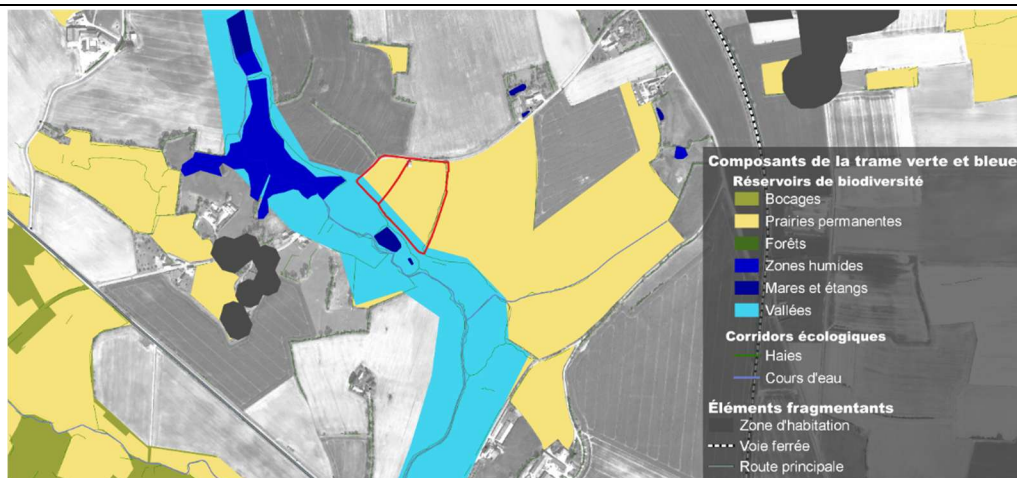
- Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée (*Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »*).

Lorsque des parcelles agricoles, déclarées comme prairies permanentes depuis plus de 5 ans, présentaient des caractéristiques écologiques et environnementales fortes, elles ont fait l'objet d'un zonage spécifique. C'est la zone Ap. Elle représente une partie minime de la zone agricole (*Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone Ap page 83 « 1_2_1_Rapport de justification »*).

Les autres parcelles, ne constituant ni des espaces urbains ni des espaces à urbaniser ont été classés en zone Naturelle (*Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone N page 97 « 1_2_1_Rapport de justification »*).

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



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

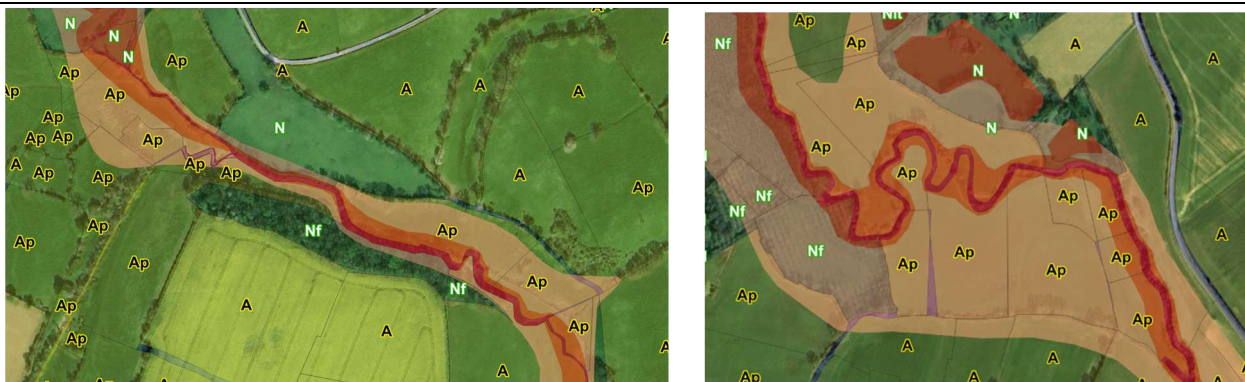
La zone Ap correspond à des espaces agricoles présentant des caractéristiques écologiques spécifiques qu'il convient de préserver. Cette sous-zone autorise donc l'exploitation des terres agricoles mais interdit la création de toutes nouvelles constructions et installations agricoles. La zone Ap est ainsi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

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

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

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

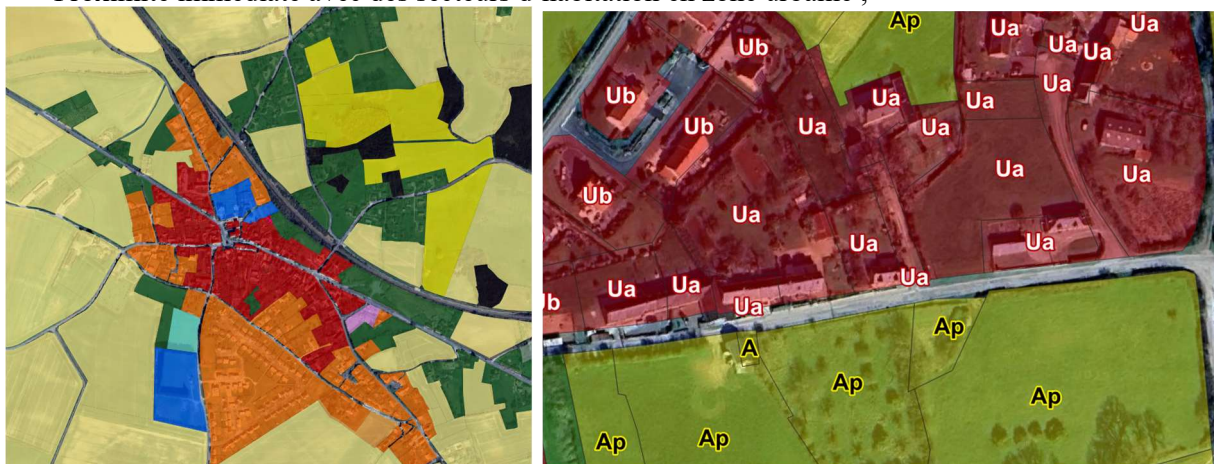
- Situées au sein de zones d'expansion des crues ;



Parcelles classées en Ap car localisées dans les zones d'expansion des crues.

Source : Google Satellite / Zonage 4CPS

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



Parcelles classées en Ap (en jaune foncé sur l'image de gauche) localisées à proximité des habitations.

Source : Google satellite / Zonage 4CPS.

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



Parcelles classées en Ap localisées au sein des espaces de transition entre les zones naturelles (N) et les zones agricoles (A).

Source : Google satellite / Zonage 4CPS.

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

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

Analyse de la commission d'enquête

L'explication est claire. Elle correspond à la méthodologie adoptée pour l'élaboration du PLUi.

R100	Delphine	Crissé	La déposante conteste la présence de zones humides à Crissé, parcelles B162 et 167.
------	----------	--------	---

Réponse 4CPS

Réponse similaire aux autres réponses faites pour des cas similaires (cf O21)

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse et réitère ses commentaires faits à propos de la déposition O21.

11.2.4. Cures

N°	Déposant	Com mune	Synthèse
C67 O40	Dominique Cadiau, La Rondellerie à Cures	Cures	Au lieu-dit "La Moulinière", possède une parcelle de 2900 m2 (parcelle 1265), classée en zone naturelle dans le nouveau PLUI. Cette parcelle est issue d'un regroupement de parcelles : p 641 - p 642 - p 987. Précédemment, classées en zone constructible. M Cadiau avait fait une demande de permis de construire sur la parcelle en 1987. Demande que la parcelle soit classée en zone constructible dans le nouveau PLUI. M Cadiau s'étonne de voir signaler un patrimoine remarquable sur sa parcelle.

Réponse 4CPS :

Les parcelles de M. CADIAU n'étaient pas classées en zone constructible auparavant, la commune de Cures n'étant pas dotée d'un document d'urbanisme. Elle relève du Règlement National d'Urbanisme qui interdit strictement les nouvelles constructions en dehors du centre-bourg, dans un objectif de densification. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le découpage de la zone urbaine (zone constructible et densifiable) a été définie selon une méthodologie précise, permettant de délimiter l'enveloppe urbaine de chaque commune. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'ensemble continu des espaces bâtis principaux dans les communes, c'est-à-dire, ce qui correspond aux centres-bourgs, et ce, jusqu'aux limites urbanisées soit, jusqu'à ce que le front bâti soit interrompu par une rupture de l'urbanisation. Dans la mesure où le périmètre à étudier est important, dès lors qu'il s'agit d'un PLUi de 24 communes, cette limite de l'enveloppe urbaine est obtenue dans un premier temps, pour chaque commune, de façon automatisée sous un système d'information géographique (SIG).

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

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

La parcelle de M. CADIAU, située à environ 3,6 km du centre-bourg de Cures a été classée en zone naturelle, en l'absence d'usage agricole, à l'instar des habitations environnantes. Cette zone n'a pas vocation à accueillir de nouvelles habitations. Dès lors, M. CADIAU a la possibilité de réhabiliter l'habitation présente sur son terrain et de construire une extension et des annexes à cette habitation, dans la limite de ce que prévoit le règlement. Il n'est toutefois pas possible de prévoir un classement en zone constructible de ses terrains au regard de la méthodologie utilisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Il ne pourra donc pas construire de nouvelle habitation sur son terrain. Par ailleurs, si la demande de permis de construire de Monsieur CADIAU a été accordée, ce permis reste valable pendant une durée de trois ans. Ainsi, même après l'entrée en vigueur du PLUi, Monsieur CADIAU demeure autorisé à réaliser sa construction.

Concernant le patrimoine remarquable, il s'agit ici de haies classées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Celles-ci ont été relevées dans le cadre du diagnostic bocager. Pour rappel, la 4CPS a lancé une étude bocagère sur son territoire en juin 2023. Le marché initial prévoyait la réalisation de nombreux relevés de terrain sur l'ensemble du territoire par des chargés de mission spécialisés. L'objectif était notamment de pouvoir identifier les éléments naturels à enjeux fin de prévoir une préservation au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Toutefois, le lancement de l'étude s'est heurté à une fronde agricole forte, mobilisée notamment par la FNSEA et les Jeunes Agriculteurs. A l'issue de longues négociations et face au refus ferme et définitif des acteurs concernés de permettre la réalisation de l'étude de terrain, il a été convenu de modifier la méthode de réalisation du diagnostic. Ce dernier est devenu un diagnostic participatif avec réalisation d'une charte bocagère par l'ensemble des acteurs concernés (intégrés au dossier de PLUi).

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

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées.

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

Réponse 4CPS :

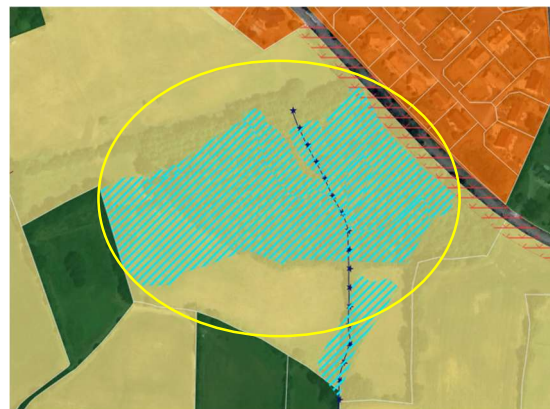
Depuis 2007, la DREAL Pays de la Loire a réalisé une étude de pré-localisation des marais et zones humides.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Analyse de la commission d'enquête :

La commission note la réponse apportée et note qu'un travail de vérification et complétude est à apporter sur cette question des zones humides.

E42/ E43	Conseil municipal	CURES	Le Conseil Municipal de Cures demande que : - soit élargie la zone répertoriée pour les lagunes à l'ensemble de la parcelle A 1257 afin de garantir un éventuel aménagement ultérieur - la suppression de la zone réservée dans les fonds de jardin des parcelles AA63, AA62, AA61, AA60, AA59 et AA57 - la suppression de la zone humide probable de la Perrière sur les parcelles A709, A708 et A705 - l'intégration dans la zone de loisirs de l'ensemble de la parcelle AA1
-------------	-------------------	-------	---

Réponse 4CPS :

Concernant les lagunes :

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

« Les constructions de toute nature, installations, dépôts ou ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, à l'exploitation du trafic ferroviaire et à l'intérêt collectif sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant et de ne pas dénaturer les grands espaces paysagers caractéristiques du territoire et leurs perspectives ; » (p. 80 et 97 de la pièce 4_1_Reglement_écrit)

L'usage des sols est de fait agricole ainsi le classement des parcelles suit la méthodologie adoptée par le territoire dans la définition du zonage et justifie le classement de ces parcelles en zone agricole (A) *(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »).*

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

Concernant le découpage de la zone urbaine :

Le découpage de la zone urbaine (zone constructible et densifiable) a été définie selon une méthodologie précise, permettant de délimiter l'enveloppe urbaine de chaque commune. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'ensemble continu des espaces bâtis principaux dans les communes, c'est-à-dire, ce qui correspond aux centres-bourgs, et ce, jusqu'aux limites urbanisées soit, jusqu'à ce que le front bâti soit interrompu par une rupture de l'urbanisation. Dans la mesure où le périmètre à étudier est important, dès lors qu'il s'agit d'un PLUi de 24 communes, cette limite de l'enveloppe urbaine est obtenue dans un premier temps, pour chaque commune, de façon automatisée sous un système d'information géographique (SIG).

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

Néanmoins, certaines parcelles ont été redécoupées, sans prise en compte de la méthodologie appliquée par la 4CPS lors du travail engagé avec l'Etat dans le cadre de la demande de dérogation à l'urbanisation limitée. Afin de permettre aux propriétaires la réalisation de projets et de garantir un découpage de la zone urbaine plus cohérent, **nous proposons de réintégrer à la zone urbaine les fonds de jardins classés en zone naturelle, sous réserve que l'Etat l'accepte dans le cadre d'un arrêté modificatif de la dérogation à l'urbanisation limitée autorisée accordée par arrêté préfectoral du 18 décembre 2025** (Pièce 0_7_2 du dossier).

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



Espace soumis à la Dérogation Urbanisation Limitée

Concernant les zones humides probables : voir réponse à @41 ci-dessus

Concernant le STECAL NI :

Les STECAL sont, comme leur appellation l'indique, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, dès lors qu'ils viennent permettre la réalisation d'un projet dans des zones naturelles agricoles ou forestières, à préserver. Ils doivent faire l'objet d'un projet précis permettant de justifier le besoin de consommer de la terre agricole ou naturelle. En l'occurrence, le STECAL tel que délimité à présent permet de réaliser des projets sur des surfaces déjà consommées, entraînant donc peu d'impact sur des terres agricoles ou naturelles.

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

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte des réponses de la Communauté de Communes. Elle note son souci de garantir un découpage de la zone urbaine plus cohérent, en proposant de réintégrer à la zone urbaine les fonds de jardins classés en zone naturelle, sous réserve que l'Etat l'accepte dans le cadre d'un arrêté modificatif de dérogation urbanisation limitée.

Concernant les zones humides, la demande de Monsieur le Maire de Cures rejoint de nombreuses demandes enregistrées pendant l'enquête publique ; elle renvoie à un travail ultérieur avec la participation de l'ensemble des acteurs concernés.

Concernant l'extension de 8000 m² du STECAL, la commission observe que la position de la 4CPS est conforme aux orientations du SCoT et du projet de PLUi.

@69	Pascal - Cures, 3 Rue Principale à Cures	Cures	Le déposant est propriétaire à Cures de deux parcelles contigües. Une parcelle AA66 (habitation) et la parcelle AA33 classée en zone naturelle. Ces deux parcelles forment une seule unité foncière. Le déposant demande que la parcelle AA33 soit requalifiée en zone constructible en vue d'éventuels aménagements à l'arrière de sa maison.
-----	--	-------	--

Réponse 4CPS :

Le découpage de la zone urbaine (zone constructible et densifiable) a été définie selon une méthodologie précise, permettant de délimiter l'enveloppe urbaine de chaque commune. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'ensemble continu des espaces bâtis principaux dans les communes, c'est-à-dire, ce qui correspond aux centres-bourgs, et ce, jusqu'aux limites urbanisées soit, jusqu'à ce que le front bâti soit interrompu par une rupture de l'urbanisation. Dans la mesure où le périmètre à étudier est important, dès lors qu'il s'agit d'un PLUi de 24 communes, cette limite de l'enveloppe urbaine est obtenue dans un premier temps, pour chaque commune, de façon automatisée sous un système d'information géographique (SIG).

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

Néanmoins, certaines parcelles ont été redécoupées, sans prise en compte de la méthodologie appliquée par la 4CPS lors du travail sur la Dérogation à l'Urbanisation Limitée. Afin de permettre aux propriétaires la réalisation de projets et de garantir un découpage de la zone urbaine plus cohérent, **il semble pertinent de réintégrer**

à la zone urbaine le fond de jardin correspondant à la parcelle AA0033 appartenant à l'unité foncière formée par les parcelles AA0066 et AA0033, conformément à la méthodologie mise en place par la 4CPS, sous réserve de la validation par les élus et d'une autorisation de l'Etat dans ce sens.

Espace soumis à la Dérogation Urbanisation Limitée

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend note, avec satisfaction de l'accord de la Communauté de Communes, sous réserve de la validation des élus et de l'Etat.

@76	Fabien, Cures	Cures	Le déposant, habitant Cures, souhaite que les haies classées sur les parcelles cadastrales A737, A738 et A1336 n'apparaissent pas dans le PLUi. Pour l'instant, ces haies de 1m20 à 1m50 servent à protéger les volailles en production de Loué, du vent. Suivant l'évolution du cahier des charges de production, celles-ci peuvent être amenées à être déplacées : mise en place de volières avec les épisodes de grippe aviaire, modification des bâtiments avec l'évolution de la consommation de volailles, etc.
-----	---------------	-------	---

Réponse 4CPS :

Pour rappel, la 4CPS a lancé une étude bocagère sur son territoire en juin 2023. Le marché initial prévoyait la réalisation de nombreux relevés de terrain sur l'ensemble du territoire par des chargés de mission spécialisés. L'objectif était notamment de pouvoir identifier les éléments naturels à enjeux fin de prévoir une préservation au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Toutefois, le lancement de l'étude s'est heurté à une fronde agricole forte, mobilisée notamment par la FNSEA et les Jeunes Agriculteurs. A l'issue de longues négociations et face au refus ferme et définitif des acteurs concernés de permettre la réalisation de l'étude de terrain, il a été convenu de modifier la méthode de réalisation du diagnostic. Ce dernier est devenu un diagnostic participatif avec réalisation d'une charte bocagère par l'ensemble des acteurs concernés (intégrés au dossier de PLUi).

C'est dans ce cadre que la haie (au sein des parcelles A737, A738 et A1336) nous a été remontée. S'il s'agit d'une erreur, elle sera retirée si c'est le souhait du propriétaire.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse avec satisfaction compte-tenu des arguments du déposant.

R102	Armel Lechat	Cures	Le déposant signale sur la parcelle A 156 à Cures, côté Nord, jouxtant la parcelle A155, qu'il est fait mention d'une haie. Cette haie n'a aucune valeur, il s'agit d'un talus composé de ronces et d'épines. Le déposant demande donc qu'elle soit retirée des cartes.
Réponse 4CPS : Pour rappel, la 4CPS a lancé une étude bocagère sur son territoire en juin 2023. Le marché initial prévoyait la réalisation de nombreux relevés de terrain sur l'ensemble du territoire par des chargés de mission spécialisés. L'objectif était notamment de pouvoir identifier les éléments naturels à enjeux fin de prévoir une préservation au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Toutefois, le lancement de l'étude s'est heurté à une fronde agricole forte, mobilisée notamment par la FNSEA et les Jeunes Agriculteurs. A l'issue de longues négociations et face au refus ferme et définitif des acteurs concernés de permettre la réalisation de l'étude de terrain, il a été convenu de modifier la méthode de réalisation du diagnostic. Ce dernier est devenu un diagnostic participatif avec réalisation d'une charte bocagère par l'ensemble des acteurs concernés (intégrés au dossier de PLUi). C'est dans ce cadre que la haie (entre la parcelle A155 et A156) nous a été remontée. S'il s'agit d'une erreur, elle sera retirée conformément au souhait du propriétaire.			
Analyse de la commission d'enquête La commission prend acte de la réponse avec satisfaction.			

11.2.5. Degré

N°	Déposant	Commune	Synthèse
R5	Lahary	Degré	Les propriétaires demandent que la parcelle ZT04 à Degré, actuellement classée en zone agricole deviendrait zone naturelle. Demande de reclassement en zone constructible. Cette parcelle jouxte le lotissement de la rue des noyers/acacias, avec un accès direct.

Réponse 4CPS

Les parcelles sont situées à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, à proximité d'un lotissement construit dans les années 1990-2000. Ce lotissement a été construit par la commune de Degré. A l'époque, les terrains ont été acquis auprès de l'agriculteur qui détenait également la parcelle 2T04. Les demandeurs sont les héritiers de l'agriculteur en question. La parcelle ZT04 a été exclue du projet à l'époque pour plusieurs raisons et notamment :

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

Ces éléments sont toujours d'actualité. La parcelle est située à proximité de parcelles boisées. La commune de Degré n'a pas prévu de projet sur cette parcelle ZT04 et il semble que les propriétaires non plus (souhait de passer en constructible pour valoriser leurs terres). La parcelle est classée en zone agricole dans le PLU de la commune de Degré. Elle est n'est plus exploitée au titre de l'agriculture et des arbres ont été plantés. **C'est pourquoi un zonage en zone naturelle a été prévu au PLUi.**

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

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse qui paraît cohérente.

11.2.6. Domfront-en-Champagne

N°	Déposant	Commune	Synthèse
----	----------	---------	----------

@46	GUYOMARD Patrice, 4 Place de l'Église à Domfront-en- Champagne	Domfront	Le déposant, maire de Domfront en Champagne s'exprime au sujet d'une parcelle classée en << zone naturelle >> n°D0557 qui pourrait accueillir deux habitations en renforcement du front bâti de la rue de Lavardin. Il existe déjà un accès au milieu du terrain pour permettre la construction des habitations. Les réseaux passent sur la route (électricité, tout à l'égout, gaz). Ce projet n'entraînerait pas de frais de viabilisation pour la commune. En modifiant le zonage d'une partie restreinte de la parcelle, on consomme très peu d'espace naturel. L'accès reste possible pour un tracteur sur le côté, si le reste de la parcelle était remise en fermage (aujourd'hui, pas d'utilisation de la parcelle qui est fauchée 1 fois par an). Il demande donc que le zonage de la parcelle n°D0557 soit modifié en Ub.
-----	---	----------	---

Réponse 4CPS

Le découpage de la zone urbaine (zone constructible et densifiable) a été définie selon une méthodologie précise, permettant de délimiter l'enveloppe urbaine de chaque commune. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'ensemble continu des espaces bâtis principaux dans les communes, c'est-à-dire, ce qui correspond aux centres-bourgs, et ce, jusqu'aux limites urbanisées soit, jusqu'à ce que le front bâti soit interrompu par une rupture de l'urbanisation.

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

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

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

Néanmoins, la demande porte sur un terrain :

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

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

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de Communes qui répond favorablement à cette demande, sous réserve de l'accord des élus et de l'Etat.

@47	CHEMINAIS Cedric - Le Moulin de Vrai à Domfront-en- Champagne	Domfront	Le déposant, propriétaire du Moulin de Vrai à Domfront en Champagne (parcelles n° ZH0003 ZH00045 et ZH0004), a acquis celui-ci il y a environ deux ans, dans le cadre d'un changement d'activités (anciennement directeur industriel), pour le transformer en lieu de tourisme respectueux de la nature, (plus de 400 familles accueillies en un an et demi). Afin de répondre aux exigences de l'Etat dans son arrêté de dérogation à l'urbanisation limitée, il propose de modifier le STECAL du Moulin de Vrai (Cf image ci jointe), et s'engage à renaturer tout l'espace dédié aux habitats insolites. Les constructions déjà installées ont été construites dans le respect de l'environnement. Elles sont sur pilotis (vis métal et non plot béton) afin de permettre une restauration sans difficulté si les cabanes sont enlevées.
-----	--	----------	---

Réponse 4CPS

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

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

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

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de Communes qui répond favorablement, à cette demande, sous réserve de l'accord des élus et de l'Etat.

@48	BRAULT Didier, 48 Rue du Mans à Domfront-en-Champagne	Domfront	Le déposant est garagiste à Domfront en Champagne, propriétaire des parcelles n° D1373 ; D1474 et D1052, sur lesquelles se trouve son garage automobile PEUGEOT et sa maison. Ces 3 parcelles constituent une seule et même unité foncière, bâtie occupant environ de 5000 m². Toutefois, il ne comprend pas la raison du classement n°D1474 en zone naturelle alors qu'une partie est déjà consommée (parking), qu'elle fait partie d'une unité foncière construite, et que la partie le long de la route de Lavardin est située en zone urbanisée (entre le parking et une maison existante). Cette partie aurait dû être classée en zone Ub. Or le déposant va prendre sa retraite, et tous les potentiels acheteurs souhaitent transformer la maison existante (100m²) en bureau et construire une nouvelle maison (plus grande) près du garage. Et pour cela que le classement doit être modifié en Ub (Cf le schéma ci-joint). Il s'agit périmètre réduit qui consomme le moins << d'espace naturel >> possible. Sans cette possibilité le risque est que le garage ne se vende pas, devienne une friche, dégrade l'entrée de ville dégradation de l'entrée et pour la commune une perte d'une activité l'économie locale. Cela entrainerait aussi une perte économique pour Domfront-en-Champagne. Il demande le classement en Ub de n°D1474.
-----	---	----------	--

Réponse 4CP

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

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

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

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

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

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

Néanmoins, la demande porte sur un terrain :

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



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

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de Communes qui répond favorablement à cette demande, sous réserve de l'accord des élus et de l'Etat.

@63	MELOT Daniel à Domfront-en-Champagne	Domfront	Le déposant demande de passer la parcelle N°665 en catégorie Nf à l'instar des autres parcelles référencées N° 664+663+754 (déjà en catégories Nf) Par contre la parcelle N°573 doit rester en catégorie N. Plan cadastral en pièce jointe.
-----	--------------------------------------	----------	---

Réponse 4CPS

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

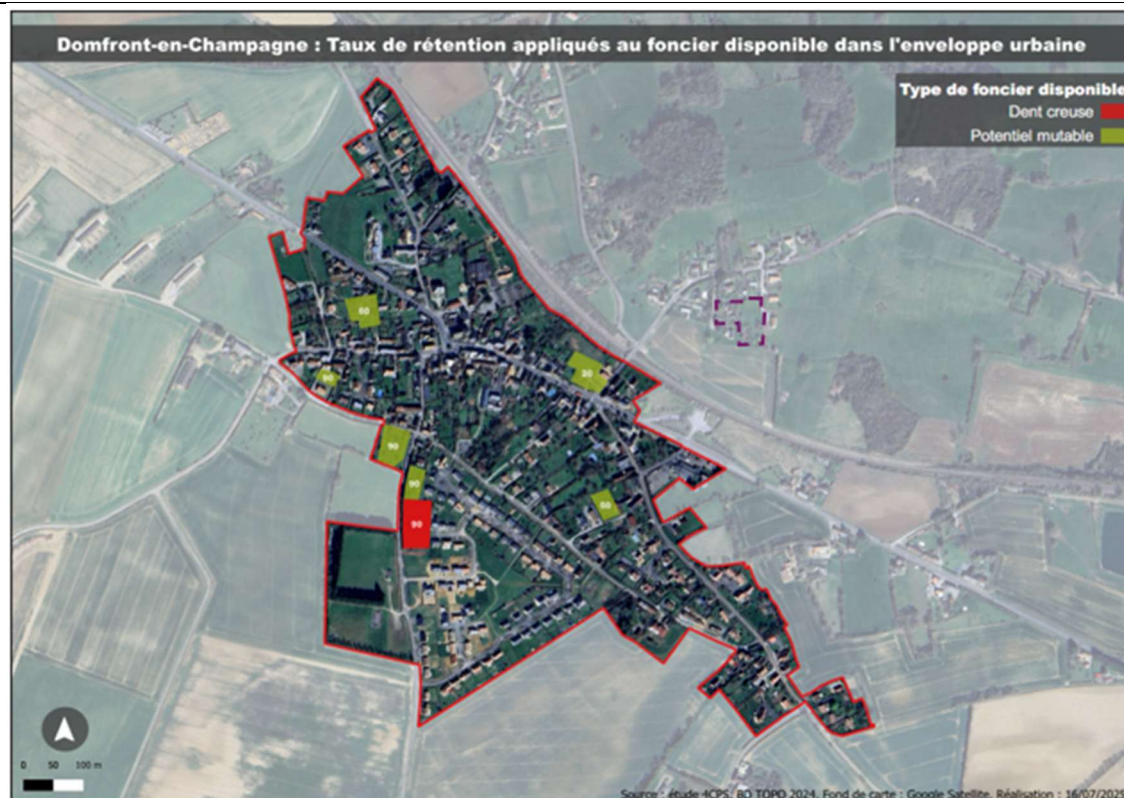
Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse satisfaisante.

R97	Jean	Domfront	Le déposant, M. Jean Blanc, La Chapelle St Fray, indique que sa maison à Domfront en Champagne est adjacente d'un terrain de plus de 2000 m² (Parcelle 0C 1006. Ce terrain est desservi par un chemin privé (Parcelle 1009). Sur ce terrain, il a été imposé le tout à l'égout. Il a été acheté en terrain constructible, et avec le nouveau PLUI il devient non constructible. Qui lui rembourse la différence de prix ? Il déclare avoir le projet de faire une construction et a demandé un certificat d'urbanisme opérationnel (C UO). Il demande le classement de terrain en constructible.
-----	------	----------	--

Réponse 4CPS

M. Blanc est propriétaire d'un terrain situé en dehors de l'enveloppe urbaine de Domfront-en-Champagne, dans un hameau situé à l'extérieur du bourg.



Sa propriété est classée en zone naturelle au sein du PLUi. Si la propriété de M. Blanc a pu être classée un temps en zone constructible au sein du Plan d'Occupation des Sols de Domfront-en-Champagne (aujourd'hui caduc), il n'est pas possible de reclasser cette parcelle en parcelle constructible. Il n'est pas certain que son terrain soit toujours « constructible » compte tenu du régime du Règlement National d'Urbanisme qui s'applique aujourd'hui.

La loi Climat et Résilience veille désormais à ralentir l'étalement urbain en privilégiant la densification, c'est-à-dire construire là où sont concentrées les constructions existantes. Il n'est plus question de prévoir au sein du PLUi de grandes zones urbaines, permettant peut-être la construction de nouvelles habitations, en extension sur des zones à vocation agricole, naturelle ou forestière.

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

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

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

Étape 1 : identification du centre-bourg



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

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

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

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

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

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

CEREMA / Portail de l'artificialisation des sols

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

Étape 2 : première définition de l'enveloppe urbaine



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

S'il y a une coupure entre les tampons jaunes, la partie concernée doit être exclue du futur découpage de l'enveloppe urbaine. C'est le cas de la propriété de Monsieur Blanc, qui est située à environ 250 mètres de la construction la plus proche en zone urbaine.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête approuve l'analyse et la réponse de la Communauté de Communes.

11.2.7. La Chapelle-Saint-Fray

N°	Déposant	Commune	Synthèse
@17	DE KERVILLER Gwenola, La Chapelle-Saint-Fray	La Chapelle St Fray	Demande de reclassement de ses deux parcelles actuellement en zones humides (B476 - B444) afin qu'elles passent en zone naturelle afin de faire un ensemble cohérent avec sa parcelle (jardin).

Réponse 4CPS

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

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

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

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

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

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

@18	LEPELTIER Julien, La Pichonnière à Domfront-en-Champagne	La Chapelle St Fray	Les déposants, agriculteurs de Domfront-en-Champagne demandent le changement de destination d'une ancienne grange en pierre (section OA n°283), située à La Chapelle Saint Fray, afin d'y aménager un petit logement de 60 à 80 pour la main-d'oeuvre locale. -Le bâtiment, inutilisé à des fins agricoles depuis 15-20 ans, est isolé des exploitations mais proche d'habitations. -L'objectif est de loger des jeunes salariés ou apprentis de leur ferme, qui peinent à trouver des petits logements à loyer modéré dans le secteur. -Le projet se ferait sans agrandissement et n'aurait aucun impact sur l'activité agricole voisine. La grange est déjà raccordée à l'électricité.
-----	--	---------------------	--

Réponse 4CPS

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

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

Espace soumis à la CDPENAF

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse avec satisfaction.

@20	Claude, La Chapelle-Saint-Fray	La Chapelle St Fray	Parcelle concernée : entre le bourg et le Lotissement du "Clos Neuf". Contentieux. Zone Ua. A des fins de lotissement, demande à bénéficier d'une surface constructible plus importante que celle prévue par le PLUi avec la mise en oeuvre d'un nouveau bassin de décantation déjà prévu mais non réalisé.
-----	--------------------------------	---------------------	---

Réponse 4CPS

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nous proposons de reclasser en Ub les parcelles de M. Ernault (AA0019 et AA0017). Cette analyse sera soumise aux élus pour validation.

Analyse de la commission d'enquête

Voir la contribution E19

@45	Jean, La Chapelle-Saint-Fray	La Chapelle St Fray	Le déposant demande la protection d'un sentier de randonnée très utilisé (chemin communal route de Conlie, face à l'église). Il peut être protégé grâce à l'article L151-23 du CU.
-----	------------------------------	------------------------	--

Réponse 4CPS

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

Le chemin évoqué par l'Association des Randonneurs est repéré au titre L. 151-38 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique du PLUi : « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »

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

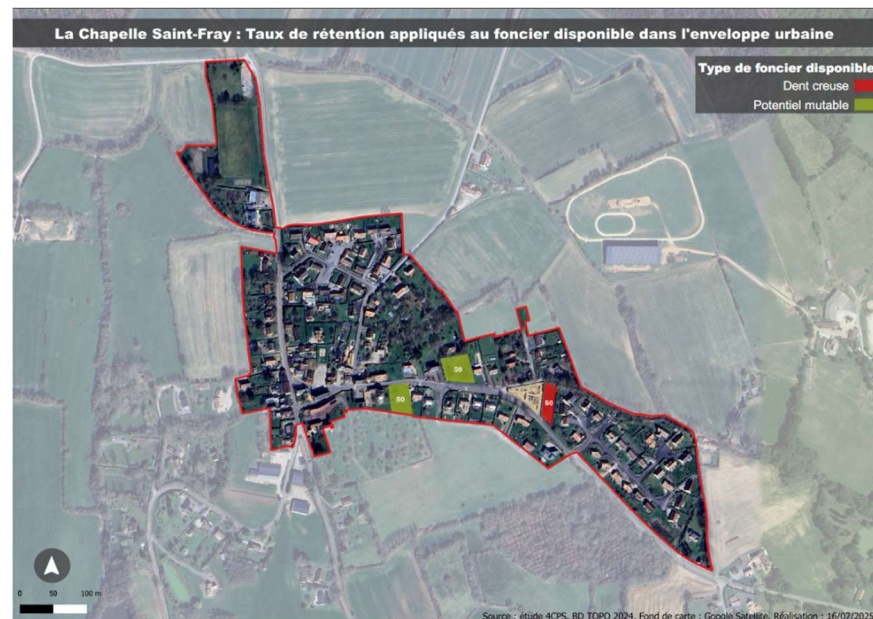
Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse et confirme la nécessité absolue de protéger les chemins de randonnées.

E19	Henri JULLIEN 1, rue de Rohan 56000 Vannes	La Chapelle St Fray	Mr Jullien demande que son terrain AA10 actuellement classé en zone AUh dans le PLU actuel et qui se trouverait exclu dans le projet du PLUi malgré diverses interventions et soutien de la commune, soit maintenu en zone constructible. Projets d'un lotissement de 10 maisons. Des certificats d'urbanisme ont été établis.
-----	---	------------------------	--

Réponse 4CPS

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



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

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

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



- Rester conforme aux besoins réels estimés par commune.

AA0010).

été retenu au PLUi sur la commune de la Chapelle-Saint-Fray.

fonction de critères précis dont :

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

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

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

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

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

La parcelle de M. Jullien sera maintenue en zone A

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse très complète apportée par la Communauté de Communes, appuyée sur les choix énoncés dans le projet de PLUi et validés par le Conseil communautaire. La commission note que l'analyse énoncée ici sera soumise aux élus pour validation. La commission est sensible à l'argument concernant l'assainissement : l'évaluation environnementale du projet souligne que la capacité des stations d'épuration est globalement respectée, mais certaines installations sont proches de la saturation (La Chapelle-Saint-Fray à 93%).

R54	Philippe	La Chapelle St Fray	Monsieur et Madame Dupont, Philippe, propriétaires de la parcelle A913, où ils ont leur résidence principale, souhaitent autoriser des constructions sur le reste de la parcelle de 3000 m ² (densification en zone N ?). Elle n'a aucun contact avec des terrains agricoles, uniquement en contact avec des terrains construits. Par ailleurs, ils demandent un certificat d'urbanisme opérationnel pour anticiper ce projet.
-----	----------	---------------------	---

Réponse 4CPS

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

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

L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'ensemble continu des espaces bâtis principaux dans les communes, c'est-à-dire, ce qui correspond aux centres-bourgs, et ce, jusqu'aux limites urbanisées soit, jusqu'à ce que le front bâti soit interrompu par une rupture de l'urbanisation. Dans la mesure où le périmètre à étudier est important, dès lors qu'il s'agit d'un PLUi de 24 communes, cette limite de l'enveloppe urbaine est obtenue dans un premier temps, pour chaque commune, de façon automatisée sous un système d'information géographique (SIG). La définition de l'enveloppe urbaine doit s'effectuer précisément afin d'estimer un potentiel foncier réaliste.

Étape 1 : identification du centre-bourg



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

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

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

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

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

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

CEREMA / Portail de l'artificialisation des sols

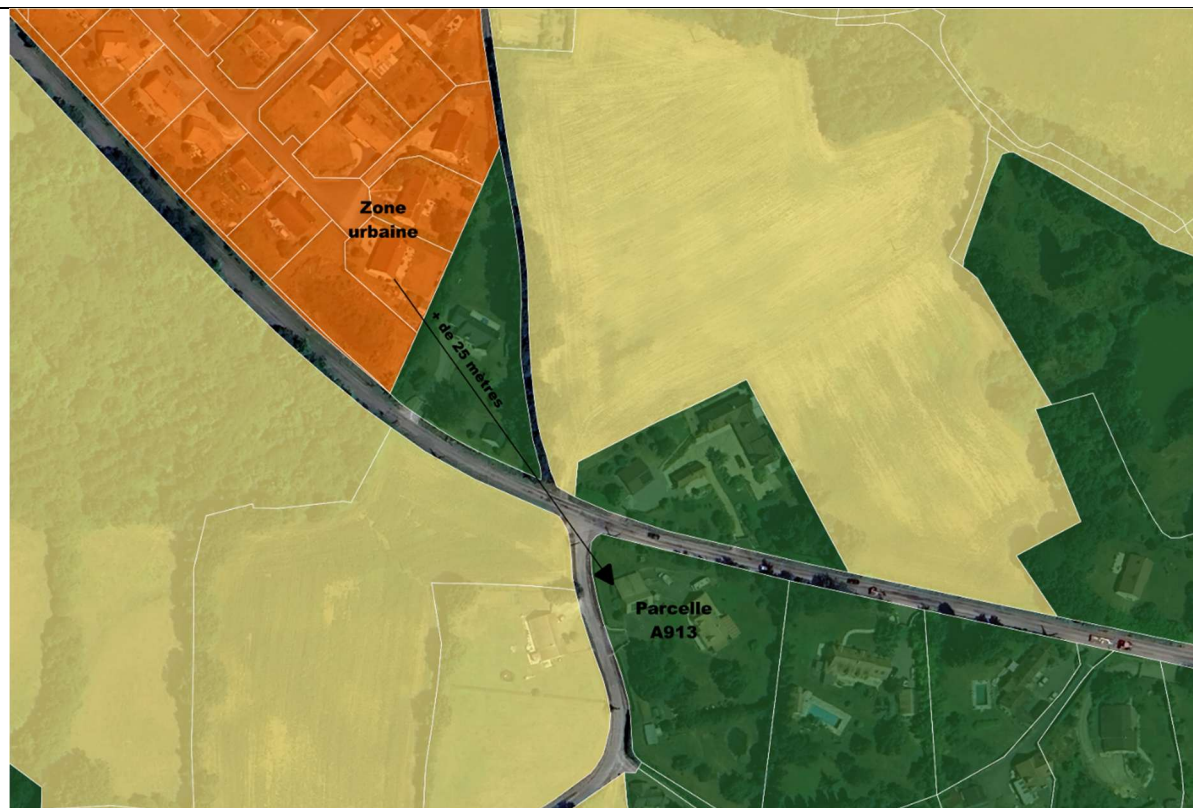
L'utilisation des fichiers fonciers paraît adaptée pour obtenir des résultats travaillés sur une base commune à l'échelle nationale. Toutefois, dans la mesure où cet outil n'est pas conçu pour un travail urbanistique, cette méthode présente certains désavantages, évoqués ci-après dans le cadre de la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

Étape 2 : première définition de l'enveloppe urbaine



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

S'il y a une coupure entre les tampons jaunes, la partie concernée doit être exclue du futur découpage de l'enveloppe urbaine. C'est le cas de la parcelle A913, qui est située à environ 137 mètres de la construction la plus proche en zone urbaine.



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

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette démonstration, conforme à la méthodologie appliquée sur l'ensemble du projet de PLUi.

11.2.8. La Quinte

N°	Déposant	Commune	Synthèse
@16	ERNOULT Rolande, Chauffour- Notre-Dame	La Quinte	Demande de maintien des parcelles ZH 89a et ZH 89b, rue de l'Eclèche, à la Quinte, actuellement en zones constructibles, soient maintenues dans cette zone et non classées en zone agricole.
Réponse 4CPS Les parcelles ont été zonées selon leur usage principal. Ainsi la parcelle ZH0089 est en zone agricole puisqu'une grande partie de la parcelle est déclarée à la PAC. Dans le cadre de la méthodologie définie par les services de la 4CPS il a été convenu de s'appuyer sur les déclarations PAC et sur l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic pour identifier la zone agricole (A). La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement : • Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant, • Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production. Néanmoins, cette parcelle comprend une maison d'habitation, elle aussi zonée en zone agricole. C'est le cas de nombreuses autres zones du territoire. Dans les documents d'urbanisme (PLU), il était jusqu'à présent fréquent que les habitations situées n zone naturelle (N) ou agricole (A) bénéficient d'un zonage spécifique, généralement identifiée sous les appellations Ah ou Nh. Ce dispositif avait pour objectif de rendre certaines parcelles constructibles malgré leur classement initial. C'est à la suite de plusieurs réunions de travail menées avec les services de l'État qu'il a été précisé que le recours à ce type de zonage n'était désormais plus nécessaire ni souhaitable. En effet, le zonage Ah ou Nh est aujourd'hui considéré comme inadapté dans la mesure où il favorise le mitage du territoire et ne contribue pas à la densification des centres-bourgs. Par ailleurs, son application a été identifié comme une source d'erreur importante, générant des incohérences réglementaires et freinant la mise en œuvre de projets. Dans ce contexte et afin d'éviter la multiplication de sous-zonages à l'échelle parcellaire, il a été décidé d'adopter une approche plus cohérente et lisible. Les parcelles sont désormais zonées en fonction de l'usage principal du secteur dans lequel elles s'inscrivent. En parallèle, le règlement écrit autorise explicitement en zone A et N, les constructions d'annexes ou d'extensions liées à l'habitation principale, sous réserve du respect des règles définies. Néanmoins, la parcelle ZH0089 : - Est située à proximité directe de la zone urbaine, entre deux parcelles bâties ;			

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

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



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

Analyse de la commission d'enquête

La commission est satisfaite de cette proposition et que cet ajout à la zone urbaine ne doive pas être soumis à dérogation urbanisation limitée.

@42	NATHALIE, 16 Rue des Érables à La Quinte	La Quinte	La déposante demande la correction sur le PLUi des éléments suivants : sur la parcelle ZC93 à la Quinte, 3 soues à cochons sont actuellement considérées comme ancienne maison d'habitation. La demande est de réattribuer la fonction d'habitation à l'ancienne maison d'habitation + garage (documents joints)
-----	--	-----------	--

Réponse 4CPS

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

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

Espace soumis à la CDPENAF

Analyse de la commission d'enquête

La commission est satisfaite de la réponse apportée.

11.2.9. Lavardin

Aucune contribution

11.2.10. Le Grez

N°	Déposant	Commune	Synthèse
@22	POTTIER Gabriel, La Maison Neuve Le Grez	Le Grez	Le déposant est exploitant agricole à l'adresse indiquée dans la contribution à Le Grez. (siège social + maison d'habitation). Le PLUi a classé ces domiciliations en zone agricole, permettant l'agrandissement de sa maison jusqu'à 50 m ² (maison de 97.5 m ²). Il s'interroge s'il existe des contraintes concernant sa parcelle et qui par exemple interdirait les agrandissements cubiques, à toits plats. Par ailleurs, est-il possible d'en construire un garage malgré l'affectation en zone agricole ?
Réponse 4CPS Le règlement écrit de la zone agricole n'interdit pas explicitement les agrandissements cubiques ou à toits plats. Néanmoins celui-ci demande à ce que les extensions comme les annexes respectent l'environnement dans lequel elles s'intègrent. Ainsi, les travaux ne doivent pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et des activités agricoles. La construction d'un garage est autorisée en zone agricole, comme en zone naturelle. Considéré comme une annexe à l'habitation, il doit respecter les conditions mises en place au sein du règlement (<i>Pièce 4_1_Reglement_ecrit, p. 80 - 81</i>) : « Habitation (hors logement de fonction lié à l'activité agricole) [...] <i>En complément du tableau ci-dessus, est précisé que seuls sont autorisés :</i> • <i>Les constructions annexes aux habitations dans la mesure où leur emprise totale (comptée à partir de la date d'approbation du PLUi) pour l'unité foncière ne dépasse pas 80 m² ;</i> • <i>Aussi bien pour les annexes que pour les extensions, l'intégration à l'environnement doit être respectée :</i> ○ <i>Les travaux ne portent pas atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et des activités agricoles ;</i> ○ <i>Elle sera localisée au plus près de l'habitation dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment considéré comme logement ;</i> ○ <i>La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet. »</i>			
Analyse de la commission d'enquête Une réponse précise a été apportée à Monsieur Pottier.			

@27	Annie et Francis Nicolaÿ " Le Verger" 5 rue St Nicolas LE GREZ	Le Grez	Dans le règlement de la zone Ua du PLUi, figure dans la colonne "interdit" : exploitation agricole" (p 37). Or, la parcelle cadastrée AA 5, située derrière l'église, lieu-dit "Le Prieuré", 3 rue St Nicolas, prévue dans la zone Ua est une cour d'exploitation agricole avec ses bâtiments (ferme d'élevage en agriculture biologique, prairies naturelles, haies). Cette cour de ferme du Prieuré permet l'accès aux différentes prairies de l'exploitation pour la surveillance et le soin des animaux, pour l'entretien des prairies (foin ..) ainsi que le rassemblement des animaux, le tri, les interventions vétérinaires, le stationnement du camion-bétaillère ...Exploitée maintenant par notre fils Pierre Nicolaÿ (41 ans) domicilié à "Beau-Feu" commune du Grez.6ème génération à la ferme (familiale depuis 1850). Quelle modification apporter après ce constat ?
-----	--	---------	--

Réponse 4CPS

Le règlement du PLUi a pour objectif de fixer les règles applicables aux constructions et aux usages du sol pour l'avenir conformément à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées. À ce titre, il ne remet pas en cause les constructions existantes mais encadre strictement les constructions nouvelles, leur destination, leur implantation et leur évolution. Ainsi, un bâtiment agricole existant, situé en zone urbaine centrale (Ua), construit antérieurement à l'entrée en vigueur du PLUi n'a pas vocation à disparaître du seul fait du nouveau zonage. Le zonage du PLUi n'a pas d'incidence sur les bâtiments existants et leur régularité ni sur leur utilisation agricole.

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

Analyse de la commission d'enquête

La réponse semble techniquement motivée et semble indiquer que les craintes exprimées peuvent être levées. La commission est néanmoins sensible à la demande parfaitement légitime des déposants (6^{ème} génération d'exploitants agricoles) dont la bonne foi ne peut par ailleurs pas être mise en cause. **La commission recommande qu'il soit fait une réponse par courrier plus élaborée passant en revue les cas de figure pouvant se présenter pour l'avenir (rénovation, extension, changement de destination etc. des bâtiments agricoles).**

@50	HOOGHIEMSTRA Laetitia, Le Landereau Le Grez	Le Grez	Le déposant est propriétaire depuis 20 ans du Camping Les Tournesols, camping familial et touristique directement concerné par le tracé du contournement de Sillé envisagé, celui-ci passant en face de l'établissement. Il attire notre attention sur les points suivants : 1. Impacts sur une activité touristique existante. Le Camping Les Tournesols est positionné sur une offre de tourisme nature, calme et familial. Le passage d'une rocade à proximité immédiate du site est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles significatives, de jour comme de nuit, altérant directement l'expérience des clients. 2. Cohérence avec les orientations du PLUi. Le projet de rocade, tel qu'il est présenté, semble en décalage avec les orientations affichées du PLUi en faveur du développement du tourisme, de la préservation du cadre de vie et des espaces naturels, ainsi que de la valorisation d'un territoire rural attractif. 3. Impacts environnementaux et paysagers Le tracé envisagé soulève également des interrogations quant à l'artificialisation des sols, à l'impact paysager et aux nuisances environnementales générées à proximité immédiate d'un espace touristique accueillant du public. Les conséquences spécifiques pour les structures touristiques existantes aient fait l'objet d'une analyse détaillée. 4. Existe-t-il d'autres variantes de tracé ont été étudiées, notamment afin de limiter l'impact sur les activités économiques et touristiques existantes, et si des mesures de protection (écrans acoustiques, aménagements paysagers, recul du tracé) sont envisagées pour réduire les nuisances potentielles. 5. La Mairie du Grez a fait une proposition alternative qui passerait derrière le camping et qui devait être étudiée selon M. Le Mener mais la mairie n'a aucun retour sur cette étude.
Réponse 4CPS			

Lors de la concertation du PLUi, des premiers éléments de réponses ont été communiqués aux participants à la concertation, inquiets du projet de contournement. Voici le contenu de la réponse qui leur a été apportée en août 2025, et qui est toujours d'actualité : « *Le projet de contournement de la commune de Sillé le Guillaume est un projet porté par le Département. Le Département le justifie comme répondant à des problématiques de circulation excessive de poids lourds au cœur de la Commune et d'un besoin de sécurisation des piétons. Si ces enjeux sont effectivement importants, « le tracé définitif n'étant pas encore retenu », la définition du projet, qui ne fait pas consensus, reste inachevée. Pour autant, la délibération départementale de « prise en considération du projet de contournement de Sillé-le-Guillaume » est déjà exécutoire. En effet, la délibération prise par le Département a fait l'objet d'un affichage d'un mois dans les communes du Grez, de Sillé-le-Guillaume et de Saint-Rémy-de-Sillé. Les opposants à ce projet disposent de la faculté de former un recours contre la délibération départementale s'ils souhaitent en contester la validité. Cette faculté est subordonnée au respect des délais indiqués dans la délibération et liés à l'affichage. Il en résulte que la délibération est d'ores et déjà applicable. Elle s'applique aux communes concernées ainsi qu'à la Communauté de Communes.*

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

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

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

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

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

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

- *Le tracé n'est pas arrêté définitivement,*
- *Aucune étude faunistique ou floristique n'a encore été menée à notre connaissance,*

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

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

LES PERIMETRES DE PRISE EN CONSIDERATION

- Dispositions générales

Le Périmètre de Prise en Considération (PPC) permet de prendre en considération, au sens de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme, un projet d'aménagement sur un secteur du territoire en cours d'élaboration dont l'issue n'est pas certaine. Il impose à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme de sursoir à statuer sur toute demande d'autorisation d'urbanisme qui porterait sur un projet compris dans ce périmètre et incompatible avec l'opération prévue. Cette obligation s'impose pour une durée de 10 années à compter de la création du périmètre de prise en considération. A défaut de réalisation de l'opération dans ce délai, aucun sursis ne pourra être opposé sur ce fondement. La délibération de prise en considération est disponible en annexe de ce règlement.

Par ailleurs, le Département de la Sarthe a modifié le périmètre de prise en considération du projet de contournement à la suite d'une demande de la commune de Saint-Remy-de-Sillé. Ainsi, le Département nous a demandé, par **courrier du 22 janvier 2026**, de mettre à jour l'annexe au PLUi pour prendre en compte le nouveau périmètre de prise en considération, plus restreint sur sa partie Sud, qui passe par Saint-Remy-de-Sillé. Aucune modification n'a été apportée sur la partie Nord, dont relève la présente contribution. L'annexe du PLUi sera mise à jour avant l'approbation finale de ce dernier. En tout état de cause, au risque d'être redondant : en l'état, l'annexe du périmètre de prise en considération du projet de contournement de Sillé-le-Guillaume au projet de PLUi est insuffisant pour permettre la réalisation du projet de contournement.

En effet, comme le précise la délibération du Département, le périmètre de prise en considération permet de prendre en compte un parti d'aménagement mais ne fige pas le projet, qui est incertain. Le projet, comme le précise la délibération, devra faire l'objet d'études sur la biodiversité et notamment d'un état initial faune, flore et habitat pour pouvoir construire un dossier de demande d'autorisation ERC (Eviter Réduire Compenser). La délibération précise également qu'une évaluation environnementale complète sera certainement nécessaire. Compte tenu de l'emplacement du projet (passage en zone Natura 2000, au sein du Parc Normandie Maine), cette étude sera en effet nécessaire. Le Département semble avoir conscience de la nécessité de réaliser des études plus complètes, notamment compte tenu des enjeux relevés, et notamment de l'impact sur l'activité touristique

et les campings qui se trouvent aux abords de la future déviation. Il estime globalement le coût du projet à 18 millions d'euros et précise que le tracé définitif n'est pas encore retenu. De plus, en l'absence de maîtrise foncière sur l'ensemble du périmètre, et au regard des enjeux environnementaux, le Département sera sans doute contraint de constituer un dossier de déclaration d'utilité publique afin de pouvoir procéder à l'expropriation des propriétaires qui ne souhaiteraient pas céder leurs terres sur l'emprise du tracé. Il devra sans doute procéder à la réalisation d'une enquête publique pour pouvoir obtenir l'autorisation de réaliser le projet.

La 4CPS joint à ces explication un document « Etapes « classiques » pour la réalisation d'un projet de contournement » montrant qu'entre le lancement des études préliminaires et la signature des marchés de travaux, il se passera 5 à 8 ans de d'études et de procédures (voir le paragraphe thématique correspondant plus bas.

Analyse de la commission d'enquête

Le projet est loin d'être lancé, sa faisabilité établie, et financé. 3 enquêtes publiques restent encore à venir notamment une concernant une Déclaration d'Utilité Publique. **La commission recommande à la 4CPS 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 des orientations retenues tout au cours de l'avancement du projet.**

R101	Arnaud	Le Grez Sillé le Guillaume	Le Grez - Demande passage de N en A des parcelles AD1 et AD5 (bâtiments d'exploitation) et de AD8. Sillé - Conteste : 1. présence de zones humides sur les parcelles 69, 78, 83, 82, 84, 89 (drainages années 80). 2. Petits cercles sur parcelles C629 et 630 3. 2 haies à droite et à gauche de la parcelle C8 (arrachées pour passage de la fibre) 4. Haies sur A446, A81 et 82 (arrachées depuis plus de 20 ans).
------	--------	----------------------------------	--

Réponse 4CPS

Concernant le classement en A :

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

- Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,

- Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée (*Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »*).

Lorsque des parcelles agricoles enregistrées à la PAC comme prairies permanentes depuis plus de 5 ans présentaient des caractéristiques écologiques et environnementales fortes, elles ont fait l'objet d'un zonage spécifique. C'est la zone Ap. Elle représente une partie minime de la zone agricole (*Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone Ap page 83 « 1_2_1_Rapport de justification »*).

Les autres parcelles, ne constituant ni des espaces urbains ni des espaces à urbaniser ont été classés en zone Naturelle (*Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone N page 97 « 1_2_1_Rapport de justification »*). **C'est le cas des parcelles A641, A639, A637, et A635 qui ne sont pas déclarées à la PAC.**

Ainsi, les parcelles AD0001 et AD005, ont été classées en zone naturelle, en l'absence d'usage agricole, à l'instar des habitations environnantes. Dès lors, ce classement offre la possibilité de réhabiliter l'habitation présente sur son terrain et de construire une extension et des annexes à cette habitation, dans la limite de ce que prévoit le règlement. Il n'est toutefois pas possible de prévoir un classement en zone agricole de ses terrains qui n'ont de fait pas de vocation agricole et qui sont situés au cœur d'un hameau.



La parcelle AD0008 est effectivement enregistrée à la PAC. Le zonage de celle-ci sera corrigé. Néanmoins, l'entièreté de la parcelle ne sera pas classée en zone agricole (A). Elle comprend une habitation qui doit être classée de la même manière que les autres habitations environnantes, c'est-à-dire en zone naturelle (N) (comme sur le plan ci-joint).

Concernant les zones humides : la réponse est identique aux autres réponses sur ce type de demande (cf O21 à Crissé par exemple)

Concernant les haies :

Après vérification de chacune des parcelles identifiées par Monsieur LAUNAY, les haies identifiées ont en effet été supprimées. Il n'est donc pas pertinent d'identifier l'ancien linéaire au sein du PLUi au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il est pertinent d'amender le PLUi en ce sens.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

O94	GAEC LAUNAY FRÈRES	Le Grez,	Le déposant conteste la présence de zones humides sur Le Grez parcelles A1182, A957, A26, A1068, AD45. Par ailleurs les haies de parcelles A293 et A244 doivent rester exploitables.
-----	-----------------------	----------	--

Réponse 4CPS

Concernant les zones humides : la réponse est identique aux autres réponses sur ce type de demande (cf O21 à Crissé)

Concernant les haies : le classement des haies au titre de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme n'empêche pas celles-ci d'être exploitées. La gestion de celle-ci est soumise à des règles spécifiques détaillées en pages 9 à 11 de la pièce « 4_1_Reglement_ecrit ».

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

11.2.11. Mézières-sous-Lavardin

N°	Déposant	Commune	Synthèse
@89	TABOY Ghislaine, 3 La Motte Assé-le-Riboul	Mézières	La déposante demande le reclassement de sa propriété, à Mézières sous Lavardin, parcelle C293 en zone constructible, comme celle-ci l'était auparavant.

Réponse 4CPS

La parcelle de Madame TABOY n'était pas classée en zone constructible auparavant, la commune de Mézières-sous-Lavardin n'étant pas dotée d'un document d'urbanisme. Elle relève du Règlement National d'Urbanisme qui interdit strictement les nouvelles constructions en dehors du centre-bourg dans un objectif de densification. La parcelle de Madame TABOY a donc été classée en zone naturelle, en l'absence d'usage agricole. Cette zone n'a pas vocation à être densifiée. En effet, la politique actuelle de l'État vise à favoriser le développement des centres-bourgs et à lutter contre le mitage du territoire.

Le découpage de la zone urbaine (zone constructible et densifiable) a été définie selon une méthodologie précise, permettant de délimiter l'enveloppe urbaine de chaque commune. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'ensemble continu des espaces bâtis principaux dans les communes, c'est-à-dire, ce qui correspond aux centres-bourgs, et ce, jusqu'aux limites urbanisées soit, jusqu'à ce que le front bâti soit interrompu par une rupture de l'urbanisation. Dans la mesure où le périmètre à étudier est important, dès lors qu'il s'agit d'un PLUi de 24 communes, cette limite de l'enveloppe urbaine est obtenue dans un premier temps, pour chaque commune, de façon automatisée sous un système d'information géographique (SIG).

La définition de l'enveloppe urbaine doit s'effectuer précisément afin d'estimer un potentiel foncier réaliste.

Étape 1 : identification du centre-bourg



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

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

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

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

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

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

CEREMA / Portail de l'artificialisation des sols

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

Étape 2 : première définition de l'enveloppe urbaine



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

S'il y a une coupure entre les tampons jaunes, la partie concernée doit être exclue du futur découpage de l'enveloppe urbaine. C'est le cas de la parcelle C0293, qui est située à environ 70 mètres de la construction la plus proche en zone urbaine. Suivant cette méthodologie, appliquée au sein de toutes les communes du territoire, la parcelle A913, ne peut être classée en zone urbaine.

Enfin, le classement en zone N n'interdit pas la réalisation d'annexes ou d'extensions. Celles-ci sont toutefois soumises à des règlements plus stricts que celles applicables en zone urbaine, afin de garantir le respect de l'environnement dans lequel elles s'inscrivent. Ces règles sont à retrouver à partir de la page 95 du règlement écrit.



Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse identique à celles faites dans des situations similaires.

C96	Daniel, Chemin de la Crx Calleux Saint-Rémy-de-Sillé	Mézières	Le déposant demande le rétablissement d'un chemin communal (sur la voie communale de Vignole à Chaligné) pour accéder à son terrain (A40) à Mézières sous Lavardin.
-----	--	----------	---

Réponse 4CPS

Le régime des chemins communaux est assez complexe. Ils sont, la plupart du temps, propriété privée et responsabilité des communes. Il n'est pas rare que certains propriétaires tentent (et souvent réussissent) de s'approprier les chemins ruraux en les cultivant pendant de très longues périodes. Toutefois, la 4CPS n'étant pas propriétaire, elle ne peut rien faire pour lutter contre une aliénation de chemin rural.

Nous allons informer les communes de Neuvillalais et Vernie de cette problématique afin de voir quelle action elles pourraient mettre en œuvre pour mettre fin à l'aliénation illégale du chemin.

Analyse de la commission d'enquête

La commission confirme l'absence de pouvoir de la 4CS et du PLUi pour résoudre cette situation. Il est important que la 4CPS puisse relayer cette contribution auprès des maires concernés.

@86	Jeremy, Neuvillalais	Mézières	Le déposant demande que : - A Mézières sous Lavardin au lieu-dit "Pron" la parcelle C 10 09 est actuellement classée zone naturelle forestière alors que c'est une parcelle agricole cultivée. Il demande qu'elle soit reclassée en parcelle agricole.
-----	----------------------	----------	--

Réponse 4CPS

La parcelle C1009, effectivement déclarée à la PAC, sera reclassée en zone agricole, conformément à la méthodologie adoptée lors de l'élaboration du règlement graphique.

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

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

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

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

Cette parcelle se trouve le long d'un corridor écologique à créer, pour autant, le reclassement en agricole de la parcelle ne fait pas obstacle à la mise en œuvre d'actions pour créer ce corridor, dès lors, il est possible de procéder au reclassement de la parcelle en zone agricole.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse qui satisfera le déposant.

11.2.12. Mont-Saint-Jean

N°	Déposant	Commune	Synthèse
@30	DJAMEL - Mont-Saint-Jean,	Mont Saint Jean	Travaille sur la valorisation, création d'espaces autour de la biodiversité, de la culture sur le secteur du GR 36 au niveau de la ferme.

Réponse 4CPS			
Néant			
Analyse de la commission d'enquête Un message a été adressé par la commission pour faire préciser l'observation. Sans réponse du déposant la contribution n'a pas été traitée par la 4 CPS et la commission n'a pas de commentaire à faire.			
O29	Lionel - Mont Saint Jean, La Petite Clé à Mont-Saint-Jean	Mont Saint Jean	Les parcelles C 1144, 1450, 1452 à Mont-Saint-Jean sont des prairies actuellement exploitées en agriculture et déclarées en prairies à la PAC. Elles ne doivent pas être classées en N mais en A.
Réponse 4CPS La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement : • Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant, • Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production. Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée. Dans ce cas, il s'agit d'une erreur de nos services qui sera corrigée après l'enquête publique. Les parcelles se situent dans un secteur où le bocage est assez préservé. Pour autant, le reclassement en zone agricole des parcelles n'aura pas d'impact sur l'environnement. Il pourra donc être procédé au reclassement des parcelles en zone agricole, conformément à la méthodologie adoptée lors de l'élaboration du règlement graphique.			
Analyse de la commission d'enquête La commission prend acte de cette réponse, positive pour le déposant.			

O31	Daniel, mairie de Mont-Saint-Jean	Mont-Saint-Jean	Le Déposant, Maire de Mont-Saint-Jean, indique que les bâtiments annexes des anciennes fermes ne sont pas pris en compte dans les changements de destination possibles, contrairement aux souhaits de la commune (délibération du 18 mars 2025). Le règlement écrit p.7 stipule : "LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES - Dispositions générales Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, l'exploitation forestière ou la qualité paysagère du site (l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme). Les changements de destination d'un bâtiment ou d'un local accessoire sont repérés au plan de zonage sous forme d'étoilage. Dans ce cas, le changement de destination est autorisé sous réserve ..." Seuls 5 bâtiments sont identifiés et repérés sous forme d'étoile dans le projet de PLUi.
-----	-----------------------------------	-----------------	--

Réponse 4CPS

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

La 4CPS rappelle les principes permettant de déterminer la destination d'un bâtiment et la destination des bâtiments accessoires (extension, annexe). De mai 2023 à novembre 2023, la 4CPS a réalisé un inventaire des bâtiments situés en zone agricole, naturelle ou forestière, susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination pour être transformés en habitation. 111 bâtiments ont été repérés et fichés. En effet, la volonté initiale des élus était de permettre au maximum ces changements de destinations. Toutefois, très peu de ces bâtiments font l'objet d'un réel projet de changement de destination. L'Etat et la Chambre d'Agriculture sont très réticents aux changements de destination en zone agricole et forestière : ce type de transformation est considéré comme contribuant au "mitage" des espaces naturels agricoles et forestiers. S'ils permettent de sauvegarder du patrimoine et de limiter les nouvelles constructions, ils entraînent des frottements d'usage entre agriculteurs et habitants, une augmentation de l'autosolisme et donc de la production de gaz à effet de serre, souvent un coût "réseaux" important pour les collectivités. Ainsi, la CDPENAF ne valide que les projets de changements de destination lorsqu'il y a une demande d'un porteur de projet sur les bâtiments concernés et si le projet répond à un nombre important de conditions (cf. charte agriculture et urbanisme actualisée récemment). Par ailleurs, le nombre restreint de changement de destination au PLUi induit peu de constructions de nouveaux logements par changement de destination : cela permet la construction d'un nombre de logements en neuf plus important sur les communes (arbitrage élus - logique de calcul expliquée p.54 du rapport de justification (doc 1_2_1)). Les élus ont donc fait machine arrière et décidé de réduire les possibilités de changement de destination aux bâtiments avec des projets concrets. Les avis de l'Etat, CDPENAF et Chambre de l'Agriculture ont salué le nombre restreint de changement de destination prévu au PLUi.

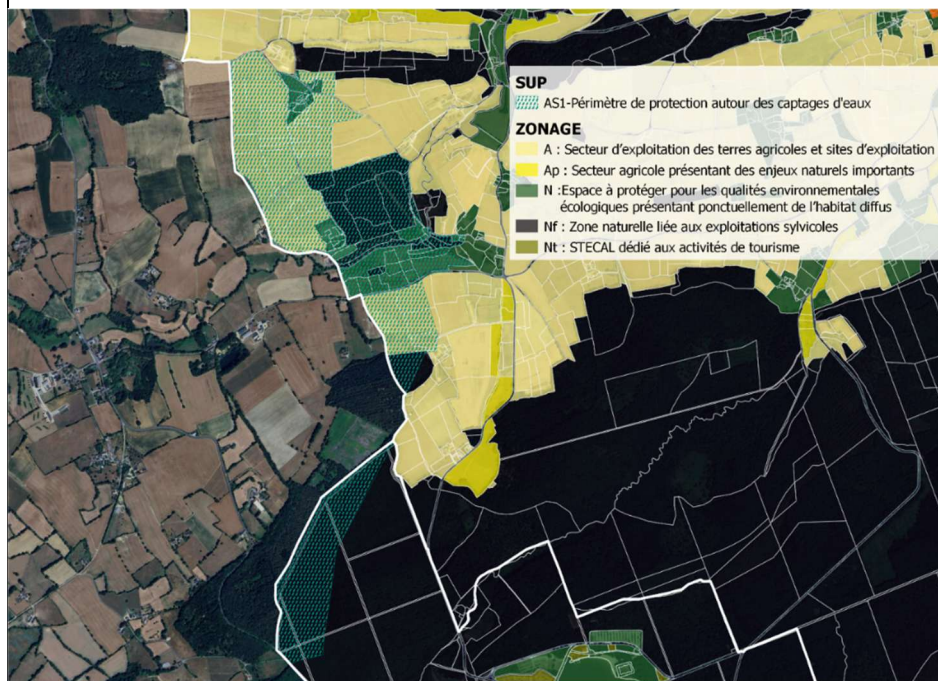
Des changements de destination supplémentaires pourront être intégrés si des projets ressortent de l'enquête publique et si l'Etat en est d'accord (reconsultation CDPENAF).

Analyse de la commission d'enquête

La commission confirme l'attachement de la 4CPS à accueillir favorablement les demandes de changement de destination formulées en enquête publique. Une note détaillée sur les changements de destination a été fournie aux commissaires enquêteurs pour pouvoir accueillir plus facilement le public évoquant le sujet.

O32	Daniel, Mont-Saint-Jean	Mont Saint Jean	Le déposant, Maire de Mont-Saint-Jean, demande à ce que les aires de protection de captage des captages de sa communes soient pris en compte au niveau du règlement : - Captage des Ormeaux (prioritaire) - Captage de la Salle
-----	-------------------------	-----------------	---

Réponse 4CPS



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

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

Analyse de la commission d'enquête

Un passage en revue des périmètres de protection de captage d'eau potable pour les faire figurer, de manière exhaustive, dans le règlement du PLUi est nécessaire. Il semble que l'Agence Régionale de Santé, consultée le 11 septembre 2025 n'ait pas répondu à la consultation des PPA. Un tour d'horizon complet aurait pu être fait avec ce service sur les captages, prioritaires ou pas (un captage non prioritaire est néanmoins protégé).

11.2.13. Neuville-en-Charnie

N°	Déposant	Commune	Synthèse
@70	Biarni, Neuville-en-Charnie	Neuville	Le déposant, propriétaire à Neuville-en-Charnie de la parcelle 0B 1247 dont une partie est classée Zone Constructible. Il semblerait que le PLUI supprimerait cette zone. Or il a pour projet à moyen/long terme de construire sur cette zone un bâtiment en ossature bois d'environ 5m*15m (75m²) qui servirait d'atelier de menuiserie. Habitant une maison atypique (Domespace) ne pouvant être agrandie par des extensions et possédant déjà en annexes et dépendances un carport de 36m² ainsi qu'un chalet de 16m² sur la même parcelle, les règles du PLUI autorisant les constructions d'annexes et extensions en zone Naturelle ne lui permettrait plus (selon lui) de réaliser ce projet. Il demande la conservation de cette zone constructible
Réponse 4CPS			
Le règlement précise bien que la limite des 80 m² s'applique aux demandes d'annexes présentées à compter de la date d'approbation du PLUi. Ainsi, ce Monsieur pourra quand même faire son annexe, malgré les annexes existantes (p.98 du règlement : Les constructions annexes aux habitations dans la mesure où leur emprise totale (comptée à partir de la date d'approbation du PLUi) pour l'unité foncière ne dépasse pas 80m²)).			
Analyse de la commission d'enquête			
La commission prend acte de cette réponse satisfaisante.			

11.2.14. Neuvillalais

N°	Déposant	Commune	Synthèse
@74	DERMENGHEM Eric, Neuvillalais	Neuvillalais	Le déposant demande la rectification d'un nom de rue porté sur les cartes pour être en cohérence avec les actes notariés et cadastraux. Il s'agit de remplacer "rue de Mézières" par rue de "Mézières sous Lavardin".
Réponse 4CPS Le dossier Hydratop est le dossier d'études des zones humides sur les secteurs pour lesquels une ouverture à l'urbanisation est prévue. Il ne fige pas le nom des rues au PLUi, qui ne règlemente d'ailleurs par ces derniers. Le nom de la rue figurera au règlement graphique qui s'affichera sur le Géoportail de l'Urbanisme.			
Analyse de la commission d'enquête La commission prend acte de cette réponse.			
@85	DERMENGHEM Eric, Neuvillalais	Neuvillalais	Le déposant constate que sa parcelle située au 3 rue de Mézières sous Lavardin a été classée en partie: "potentiel mutable dans le type de foncier disponible". Il refuse ce classement et demande que sa parcelle reste en totalité dans la zone urbaine habitable.
Réponse 4CPS Les taux de rétention font partie du travail réalisé dans le cadre de l'identification du potentiel mutable et des dents creuses au sein du diagnostic relatif à la consommation d'espace. Ils évaluent la probabilité que les espaces identifiés accueillent dans le futur des constructions (cf. pièce 1_1_2 -p. 257 et suivantes du dossier pdf, et p. 159 et suivantes du document diagnostic inclut au dossier). La plupart des dents creuses et potentiels mutables identifiés, au sein des enveloppes urbaines, sont classés en zone urbaine constructible (Ua ou Ub principalement). La parcelle de Monsieur Dermenghem est classée en zone Ub, zone urbaine constructible (et habitable).			

Analyse de la commission d'enquête

Dont acte.

@87	DERMENGHEM Eric, Neuvillalais	Neuvillalais	Le déposant regrette de ne pas retrouver dans les différents documents, les fossés des routes, des rues, de Sainte Sabine et de Mézières sous Lavardin. Il est nécessaire et impératif de nettoyer, réhabiliter ces kilomètres de fossés afin de leur redonner leur importance dans l'écologie, la biodiversité.
-----	----------------------------------	--------------	--

Réponse 4CPS

Le code de l'urbanisme régit l'édification des constructions et installations et les activités de ces dernières. L'article L. 101-3 du code de l'urbanisme précise bien « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.* »

Le nettoyage et l'entretien des fossés incombent aux autorités compétentes en application du code de l'environnement et relève d'autres réglementations.

Analyse de la commission d'enquête

Dont acte.

R56	LEFEUVRE Claude	Jean-	Neuvillalais	Le déposant, habitant Neuvillalais, souhaite que sa parcelle n°96 soit classée en terrain agricole car ne pouvant la cultiver en totalité (mise en place des 2 NT), un verger a été planté et il a pour projet de construire un bâtiment de 100 m ² pour le stockage de son bois et de petit matériel. Par ailleurs, il souhaite que les parcelles 287 et 288 prévues pour être constructives restent en terrain agricole, les parcelles 94 et 95 de la commune bénéficiant d'une facilité d'écoulement des eaux usées.
-----	--------------------	-------	--------------	--

Réponse 4CPS

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

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

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

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

Les parcelles B0287 et B0288 sont classées en zone 1AUh, c'est-à-dire en zone à urbaniser à vocation habitat. Cette zone fait l'objet d'une OAP sectorielle permettant aux communes d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire en définissant les grands principes d'aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur dans le projet.

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

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

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

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

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

du centre-bourg, offrant un accès aisé aux services et commerces existants. **Des emplacements réservés ont été prévus afin de permettre l'aménagement et l'adaptation de la voirie assurant une desserte adaptée du site.**

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse pour la parcelle n°96. Elle s'étonne en revanche de l'observation faite par le déposant pour les parcelles n° 287 et 288, une promesse de vente ayant été établie selon le descriptif de l'OAP figurant au dossier. Il apparaît que Neuvillalais ait été fortement contrainte par le passé en matière de développement de l'habitat. S'agissant d'une OAP choisie par les élus, dont la faisabilité ne semble pas poser de problème, la commission prend acte de la réponse faite par la Communauté de Communes.

@86	Jeremy, Neuvillalais	Neuvillalais	À Neuvillalais au lieu-dit Vignolles, le déposant souhaite que les maisons non habitées pour le moment puissent être rénovées et habitées. Le déposant formule la même demande pour les granges qui ne servent plus à l'activité agricole sur la totalité du hameau.
-----	----------------------	--------------	--

Réponse 4CPS

Concernant le projet au lieu-dit des Vignolles à Neuvillalais, nous ne disposons pas de suffisamment d'informations pour intégrer le projet au PLUi. Afin de permettre un changement de destination il faut que nous ayons la capacité d'identifier clairement le bâtiment.

Nous avons contacté les contributeurs et n'avons pas obtenu de réponse.

Analyse de la commission d'enquête

La déposant devra recontacter la 4CPS pour exposer son projet mais la commission pense rapprocher la contribution de celle de Monsieur le Maire de Mont-Saint-Jean (O31 ci-dessus) concernant les changements de destination.

11.2.15. Parennès

N°	Déposant	Commune	Synthèse
@23	BROSSE Dominique, 2 Lieu- dit Courtemanche Parennès	Parennès	Le déposant souhaite savoir pour quelle raison le Château de Courtemanche n 'a pas été identifié comme site remarquable.
Réponse 4CPS Les éléments du patrimoine remarquable identifiés au titre de l’article L. 151-19 du Code de l’Urbanisme au sein du règlement graphique ont été relevés dans le cadre du diagnostic. D’abord, le patrimoine ayant déjà fait l’objet d’un inventaire a été listé, catégorisé et classé. Leur qualification en tant que patrimoine remarquable relève d’un travail fait par des experts (<i>inventaire des communes de la Sarthe, éditions Flohic, auteurs multiples, 2000 ; Croix archaïques en Roussard et croix de pèlerins au Pays du Haut Maine, collection Patrimoine, Roger Grignon et Pierre Davoust, 1999</i>). La liste répertorie les éléments de patrimoine remarquable par commune au sein de la 4CPS, qu’ils fassent l’objet d’une protection au titre des monuments historiques ou non. Cette liste a ensuite été complétée grâce aux connaissances des associations spécialisées (<i>Maisons paysannes de France, Patrimoine et lavoirs en Sarthe, Association de sauvegarde des croix et des calvaires de la Sarthe etc.</i>) ou encore par des élus, qui ont une bonne connaissance de leur territoire. Le château de Courtemanche évoqué par Monsieur BROSSE est en effet un élément de patrimoine remarquable qu’il convient d’inscrire au sein du PLUi au titre de l’article L. 151-19 du Code de l’Urbanisme. Il sera donc ajouté sous réserve de l’approbation de cet ajout par les élus.			
Analyse de la commission d’enquête La commission prend acte de cette décision d’inscription au PLUi.			
R103	Fabien	Parennès,	Cette contribution remplace la contribution R6. Le déposant conteste les zones humides portées parcelle B47
Réponse 4CPS			

Concernant les zones humides : réponse identique aux autres observations de ce type (cf O21 à Crissé)

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses et a le même commentaire concernant les zones humides que sur la contribution O21 à Crissé.

11.2.16. Pezé-le-Robert

N°	Déposant	Commune	Synthèse
O35	TESSIER Daniel,	Pezé le Robert	Le déposant ne comprend pas pourquoi les parcelles B 594, B 595, et A 729 à Pezé le Robert ne sont pas classées en zone A comme les parcelles voisines alors que toutes ces parcelles sont labourées d'un seul tenant. Courrier Joint.
Réponse 4CPS			
La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement : • Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant, • Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.			
Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée (<i>Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »</i>).			
Lorsque des parcelles agricoles, déclarées à la PAC comme prairies permanentes depuis plus de 5 ans, présentaient des caractéristiques écologiques et environnementales fortes, elles ont fait l'objet d'un zonage spécifique. C'est la zone Ap. Elle représente une partie minime de la zone agricole (<i>Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone Ap page 83 « 1_2_1_Rapport de justification »</i>).			
Les autres parcelles, ne constituant ni des espaces urbains ni des espaces à urbaniser ont été classés en zone Naturelle (<i>Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone N page 97 « 1_2_1_Rapport de justification »</i>).			

C'est le cas des parcelles B594, B595 et A729 qui ne sont pas déclarées à la PAC. Elles ne présentent pas d'enjeu particulier au regard des continuités écologiques du territoire. Dès lors que ces parcelles sont utilisées pour l'agriculture, il est opportun de les reclasser en zone A (zone agricole) au sein du PLUi.

Analyse de la commission d'enquête

La commission comprend qu'il est donné une suite favorable à la demande du déposant et en prend acte.

O93	GAEC FRÈRE	LAUNAY	Pezé le Robert	Pezé : Les parcelles B594 et B595 doivent être passées de N en A (champ cultivé). Conteste la ZH identifiée sur la parcelle B730.
-----	---------------	--------	----------------	---

Réponse 4CPS

Concernant le zonage en zone agricole (A) :

Les parcelles B0594 et B0595, effectivement déclarées à la PAC, seront reclassées en zone agricole, conformément à la méthodologie adoptée lors de l'élaboration du règlement graphique.

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

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

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

Dans ce cas, il s'agit d'une erreur de nos services qui sera corrigée après l'enquête publique. **Elles ne présentent pas d'enjeu particulier au regard de continuités écologiques du territoire. Elles peuvent donc être reclassées en zone agricole.**

Concernant les zones humides : la réponse est identique aux autres contributions de ce type – voir O21 à Crissé par exemple.

Analyse de la commission d'enquête

La commission est satisfaite de la réponse apportée au déposant mais relève une divergence avec la contribution O35 ci-dessus concernant le classement des parcelles B594 et B595 à la PAC.

11.2.17. Rouessé-Vassé

N°	Déposant	Commune	Synthèse
O37	Claude, Les Egreveches Rouessé-Vassé	Rouessé Vassé	Le déposant demande à ce que les parcelles A 641, A 639, A 637, et A 635, à Rouessé-Vassé, passées en N repassent en zone A. Il exploite sur ces parcelles un élevage de moutons. Un bâtiment agricole va être abattu pour être reconstruit.
Réponse 4CPS « La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement : • Aux terres agricoles mises en valeur par l’agriculture à l’exception des espaces ayant un caractère naturel dominant, • Aux sites d’exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d’outils de production. Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l’inventaire des sièges d’exploitations réalisés par la Chambre d’Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu’il s’agissait d’une terre exploitée (<i>Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »</i>). Lorsque des parcelles agricoles enregistrées à la PAC comme prairies permanentes depuis plus de 5 ans présentaient des caractéristiques écologiques et environnementales fortes, elles ont fait l’objet d’un zonage spécifique. C’est la zone Ap. Elle représente une partie minime de la zone agricole (<i>Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone Ap page 83 « 1_2_1_Rapport de justification »</i>). Les autres parcelles, ne constituant ni des espaces urbains ni des espaces à urbaniser ont été classés en zone Naturelle (<i>Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone N page 97 « 1_2_1_Rapport de justification »</i>). C’est le cas des parcelles mentionnées qui ne sont pas déclarées à la PAC. Ces parcelles se situent dans un secteur où le bocage est assez préservé. Pour autant, le reclassement en zone agricole des parcelles concerne un secteur très limité qui n’aura pas d’impact sur l’environnement. Il pourra donc être procédé au reclassement des parcelles en zone agricole.			
Analyse de la commission d’enquête			

La commission se déclare très satisfaite de la réponse rendue, le déposant ayant été très marqué par ce classement.

O94	GAEC LAUNAY FRÈRES	Rouessé Vassé	Le déposant conteste la présence de zones humides sur Rouessé : parcelles A293 et A244 qui sont aujourd'hui des prairies pour bovins. Par ailleurs les haies des parcelles A296 et A48 doivent rester exploitables.
-----	--------------------	---------------	---

Réponse 4CPS

Concernant les zones humides : la réponse est identique aux autres réponses sur ce type de demande (cf O21 à Crissé)

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

11.2.18. Rouez

N°	Déposant	Commune	Synthèse
@10	NAVEAU Laura, 23 Le Plessis Malhonte Rouez	Rouez	Les déposants, agriculteurs, ayant déjà une petite activité d'agritourisme avec une Tiny house en place (sur une parcelle ayant fait l'objet d'une DP) se demandent comment envisager d'en faire une deuxième ? STECAL ou non? Leur demande est la suivante : Est-il possible d'envisager un changement de destination d'une partie de la parcelle 0775 Feuille 1 Section 0A en zone STECAL dans l'objectif de pouvoir agrandir notre offre d'hébergement à la ferme ?

Réponse 4CPS

La demande de STECAL sera prise en compte, conformément au plan joint par Madame NAVEAU. Le STECAL, permet par exception de rendre constructible une zone naturelle ou agricole sur un secteur très limité pour permettre la réalisation d'un projet donné. Il consomme de l'espace naturel et agricole et doit donc être limité. Par conséquent, le porteur de projet sera autorisé à consommer une surface de 600 m² et ne pourra aller au-delà. De plus, le projet ne doit pas être incompatible avec l'environnement dans lequel il s'inscrit. Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère et architecturale de celui-ci.

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

Espace soumis à la Dérogation Urbanisation Limitée

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de Communes qui répond favorablement, à cette demande, sous réserve de l'accord des élus et de l'Etat.

@58	DELILLE Laurent, Neuville-en-Charnie	Rouez	Le déposant agriculteur au lieu-dit la Bête à ROUEZ EN CHAMPAGNE demande deux corrections. La zone entourée en rouge sur la carte jointe correspond au corps de ferme (la Bête) E43. Ce n'est pas en zone naturelle E43 et il n'y a pas de Zone humide en E315 et E34.
-----	---	-------	--

Réponse 4CPS

A la question du zonage des parcelles du corps de ferme

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

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

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse satisfaisante.

@59	DELILLE Laurent, Neuville-en-Charnie	Rouez	En complément à sa contribution précédente sur le lieu-dit LA BÊTE A ROUEZ EN CHAMPAGNE le déposant donne les numéros de cadastre (ajouté dans le précédent résumé de la contribution).
-----	---	-------	---

Réponse 4CPS

A la question des zones humides : réponse commune à toutes les observations de ce type : voir par exemple la contribution @ 21 à Crissé plus haut

Analyse de la commission d'enquête

Zones humides Voir contribution @ 21 plus haut.

Rappel du commentaire fait par la commission : l'absence d'identification des zones humides constitue un problème majeur pour le projet de PLUi, notamment en zone agricole. D'un côté on entend une opposition du monde agricole pour permettre la réalisation des études précises de localisation. L'enquête révèle des pré-localisations DREAL vraisemblablement fausses ou imprécises dénoncées par beaucoup d'agriculteurs. La Chambre d'Agriculture demande la suppression de ces pré-localisation dans les documents graphiques. **La commission soutient la position de la 4CPS de maintenir dans le PLUi le peu d'information sur les zones humides** en reportant les pré-localisations DREAL dans les documents graphiques, pour répondre a minima à l'obligation de protection de ces zones. De fait, la charge de l'identification précise d'une zone humide revient effectivement au propriétaire de la parcelle en cas de travaux dans une zone où une pré-localisation a été faite

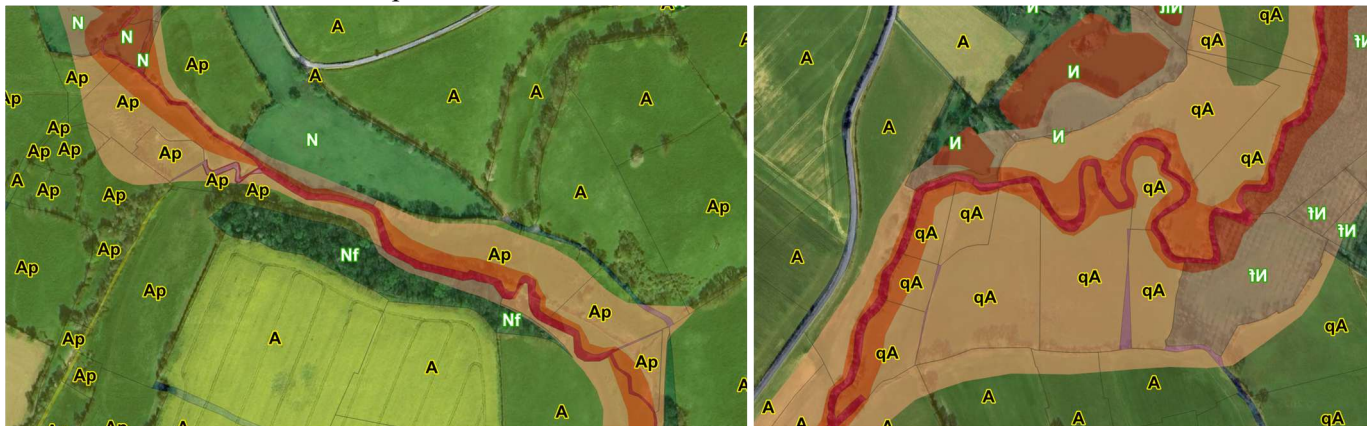
@71	ANTHONY, Rouez	Rouez	Le déposant, propriétaire des parcelles 605 "PRE DESGUERANGEOS" et 607 "PRE DE LA CLAIE" sur la commune de ROUEZ classées Ap, a le projet a moyen long terme d'y créer une exploitation agricole avec la construction un bâtiment pour poule pondeuse (6 000 poules) sur la parcelle 607, et également un bâtiment stockage et bureaux. (Cf plan ci joint) En complément d'activité il serait réalisé une pension équestre sur le reste des prairies.
-----	----------------	-------	---

Réponse 4CPS

Les parcelles ont été classées en Ap selon la méthodologie définie par la 4CPS. La zone Ap correspond à des espaces agricoles présentant des caractéristiques écologiques spécifiques qu'il convient de préserver. Cette sous-zone autorise donc l'exploitation des terres agricoles mais interdit la création de toutes nouvelles constructions et installations agricoles. La zone Ap est ainsi inconstructible. La délimitation de cette zone a été réalisée en prenant en compte différents critères. D'abord, les zones Ap ont été travaillées à partir des déclarations à la Politique Agricole Commune (PAC). Dans un premier temps, toutes les prairies permanentes de plus de 5 ans ont été extraites. En effet, les prairies sont, après les forêts, les réservoirs les plus importants de biodiversité en offrant des habitats riches et diversifiés aux espèces animales et végétales. Ce sont de véritables puits de carbone et leur préservation est essentielle. Très nombreuses sur le territoire de la 4CPS, il convenait d'appliquer des critères cumulatifs permettant de justifier le classement de celle-ci en zone agricole protégée.

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

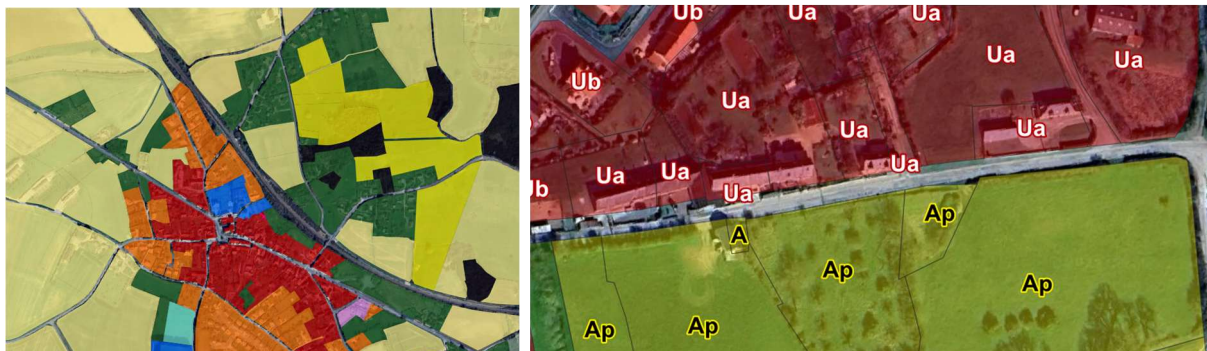
- Situées au sein de zones d'expansion des crues ;



Parcelles classées en Ap car localisées dans les zones d'expansion des crues.

Source : Google Satellite / Zonage 4CPS

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



Parcelles classées en Ap (en jaune foncé sur l'image de gauche) localisées à proximité des habitations.

Source : Google satellite / Zonage 4CPS.

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



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

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



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

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

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

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de l'analyse très complète de la Communauté de Communes sur la vulnérabilité de ces parcelles, et apprécie la réponse satisfaisante de la possibilité de changer le classement d'une partie de celles-ci (classées Ap) en A, afin d'autoriser la construction de bâtiments agricoles.

R57	Céline	Rouez	Pour la parcelle 338, voire 560, les déposants ont un projet de logements insolites en respectant le maximum la nature, et qui se veut être un enjeu du développement local, culturel et touristique. Les déposants acceptent de réduire leur projet de 600 m ² à 400 m ² , mais ils tiennent à préciser que ce projet est pensé de façon à ce qu'il impacte le moins possible l'environnement.
-----	--------	-------	---

			Cette réduction est une demande de la préfecture et la CDPENAF dans le cadre de la demande de dérogation urbanisation limitée présentée par la 4CPS.
Réponse 4CPS Ce projet a été intégré au projet de PLUi et a fait l'objet d'une demande dans le cadre de la dérogation à l'urbanisation limitée auprès de l'Etat. Toutefois, ce dernier a considéré que je STECAL de Céline était trop consommateur d'espace naturel. Le projet a été retravaillé afin de présenter une consommation d'espace naturel moins importante. Sous réserve de son acceptation par l'Etat, il pourra être intégré au PLUi.			
Analyse de la commission d'enquête La commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de Communes qui répond favorablement, sous réserve de l'accord de l'Etat, à cette demande.			

11.2.19. Ruillé-en-Champagne

N°	Déposant	Commune	Synthèse
@39	PONCE Florian, 3 L'Anglècherie Ruillé- en-Champagne	Ruillé	Le déposant, en projet d'installation agriculteur, souhaite que les parcelles de sa propriété B480, B481, B482, B483, B484, B485, B488, B489 et B1009 classées en N, restent en zone agricole (étant déjà exploitées comme telles). Il indique (Cf DOC RNE) exploiter d'ores et déjà ces parcelles à des fins agricoles depuis mars 2025 en tant qu'apiculteur (activité agricole débutée en avril 2023). Cette propriété a été acquise en mars 2025 pour une reconversion professionnelle en maraîchage (BPREA en cours), en complément de son activité apicole. À court terme, il prévoit l'installation de serres tunnels. A moyen terme, la construction d'abris de stockage et l'agrandissement de la dépendance pour la transformation et la vente à la ferme, la création d'un abri de stockage pour le matériel agricole et l'installation d'un poulailler avec son enclos fermé. L'obtention des autorisations nécessaires à ces constructions est donc essentielle. Pour illustrer les différentes étapes du projet, il transmet le document << projection de l'installation >>, montrant qu'il n'est nullement envisagé de construction ni d'exploitation proche de la partie boisée ou de l'étang en parcelle

			B481 (de création artificielle remontant à 1993-1994. Cf PJ << Création étang >>). Il demande donc le classement de ses 9 parcelles en zone Agricole
Réponse 4CPS La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement : • Aux terres agricoles mises en valeur par l’agriculture à l’exception des espaces ayant un caractère naturel dominant, • Aux sites d’exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d’outils de production. Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l’inventaire des sièges d’exploitations réalisés par la Chambre d’Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu’il s’agissait d’une terre exploitée <i>(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »)</i>. Lorsque des parcelles agricoles enregistrées à la PAC comme prairies permanentes depuis plus de 5 ans présentaient des caractéristiques écologiques et environnementales fortes, elles ont fait l’objet d’un zonage spécifique. C’est la zone Ap. Elle représente une partie minime de la zone agricole <i>(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone Ap page 83 « 1_2_1_Rapport de justification »)</i>. Les autres parcelles, ne constituant ni des espaces urbains ni des espaces à urbaniser ont été classés en zone Naturelle <i>(Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone N page 97 « 1_2_1_Rapport de justification »)</i>. Un étang est situé au sein des parcelles mentionnées (0B0481). Afin de préserver celui-ci et en lien avec l’OAP thématique Continuités Écologiques, les mares et étangs seront repérés au sein du PLUi au titre de l’article L. 151-23 du code de l’Urbanisme. Ce repérage permettra d’assurer la préservation et la mise en valeur de ces éléments constituant la trame bleue du territoire <i>(Plus de détails sur l’OAP page 21 « 3_1_2_OAP_Continuités_écologiques »)</i>. La gestion des mares et étangs est soumise à des règles établies par les SAGE Sarthe AVAL et Sarthe AMONT qui couvrent le territoire de la 4CPS. Le règlement des SAGE est plus strict que celui du PLUi (par exemple, la création de plans d’eau est interdite par le SAGE Sarthe Aval et très encadrée par le SAGE Sarthe Amont.). Nous invitons donc Monsieur PONCE à se rapprocher du règlement de ces différents documents, supérieurs au PLUi. Au regard du projet de Monsieur Ponce, il apparaît pertinent de classer en zone agricole (A) les parcelles sur lesquelles il souhaite installer et développer son siège d’exploitation. Le repérage de l’étang au titre de l’article L. 151-23 du Code de l’Urbanisme permettra sa mise en valeur et sa préservation. Il sera procédé à ces modifications sous réserve de l’accord des élus.			

Analyse de la commission d'enquête			
S'agissant particulièrement d'un projet d'installation agricole, la commission d'enquête prend acte de la réponse favorable et adaptée à la situation écologique, de la Communauté de Communes, sous réserve de l'accord des élus.			
@60	PONCE Florian, 3 L'Anglècherie Ruillé- en-Champagne	Ruillé	Sur les conseils du Commissaire enquêteur vu ce jour en permanence à Ruillé, le déposant complète sa précédente contribution (18/01/2026, 19h28), dans le but de préciser son statut social. Actuellement une activité d'apiculteur est en place depuis avril 2023 en plus d'un travail à temps plein dans l'industrie aéronautique. En mars 2025, le déposant a quitté son emploi (rupture conventionnelle) et en septembre 2025 a commencé la formation au BPREA pour acquérir la capacité agricole. Son projet, outre le développement de l'apiculture, est le maraîchage, complété par de la volaille et une production fruitière. Jusqu'à lors, l'activité à temps plein dans l'industrie et les temps de trajets, ne lui ont pas permis d'atteindre un nombre de ruches permettant la contribution "cotisant solidaire" de la MSA. Donc à ce jour le déposant n'est pas encore inscrit à la MSA. Son inscription MSA, comme exploitant agricole s'effectuera en fin d'année 2026.
Réponse 4CPS			
Voir contribution @ 39 ci-dessus			
Analyse de la commission d'enquête			
Voir contribution @ 39 ci-dessus			

11.2.20. Saint-Rémy-de-Sillé

N°	Déposant	Commune	Synthèse
@73	ALBERT, Conlie	Saint Rémy	Le déposant, propriétaire à Saint-Rémy de Sillé, constate le classement de sa parcelle (AE 135) en Zone Naturelle. Celle-ci est entourée de maisons. En tant que dent creuse, elle aurait une vocation à la construction, plutôt que de consommer de l'espace agricole en périphérie de bourg. Cette parcelle est presque viabilisée.

Réponse 4CPS

La parcelle AE135, d'une superficie de 9353 m² est enclavée dans la zone urbaine. Le découpage de la zone urbaine (zone constructible et densifiable) a été définie selon une méthodologie précise, permettant de délimiter l'enveloppe urbaine de chaque commune. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'ensemble continu des espaces bâtis principaux dans les communes, c'est-à-dire, ce qui correspond aux centres-bourgs, et ce, jusqu'aux limites urbanisées soit jusqu'à ce que le front bâti soit interrompu par une rupture de l'urbanisation. Dans la mesure où le périmètre à étudier est important, dès lors qu'il s'agit d'un PLUi de 24 communes, cette limite de l'enveloppe urbaine est obtenue dans un premier temps, pour chaque commune, de façon automatisée sous un système d'information géographique (SIG).

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

Le traitement des grandes parcelles (égale ou supérieure à 5000 m²) est plus complexe. Elles sont d'une taille telle qu'elles sont considérées comme des espaces non consommés même si elles sont situées au sein de l'enveloppe urbaine. Elles constituent ainsi un espace agricole ou naturel à préserver au sein des enveloppes urbaines, sauf à faire l'objet d'un projet structurant pour lequel une Orientation d'Aménagement et de Programmation aura été définie. Pour rappel, les élus ont arbitré le choix des projets à positionner au PLUi et qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 1_2_1_Rapport de justification, « Le choix et la délimitation des secteurs soumis à OAP » p. 54 et suivantes), en fonction de critères précis dont :

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

La parcelle AE135 est enclavée dans l'enveloppe urbaine. **Elle est desservie par les réseaux mais les chemins d'accès semblent étroits et insuffisants pour permettre la desserte d'un projet d'aménagement global et ambitieux qui présenterait une densité minimale de 17 logements à l'hectare. Elle n'a donc pas été retenue par la commune de Saint-Rémy-de-Sillé pour positionner un projet d'aménagement global.**

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse précise et justifiant sa position.

@91	HORPIN Alain, Saint-Rémy-de-Sillé	Saint Rémy	Le déposant signale que la parcelle AD249 de Saint-Rémy de Sillé, derrière le super U, est susceptible d'accueillir 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. Le déposant demande de requalifier cette parcelle pour répondre à cette entreprise afin de pouvoir la délocaliser du centre-ville.
-----	-----------------------------------	------------	--

Réponse 4CPS

La parcelle AD249 est située derrière le super U de Saint-Remy-de-Sillé. L'espace qui accueille le Super U est considéré au sein du SCOT du Pays du Mans comme un secteur d'implantation périphérique. Ce dernier n'a pas vocation à s'étendre, comme le précise le Document d'orientation et d'objectifs (Pièce 1.3, p.76) :

PR27D- Prescription 27D – SIP relais

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

Ces espaces, auront pour vocation d'accueillir du commerce répondant aux besoins d'achats occasionnels, hebdomadaires voire quotidiens dans les conditions fixées par le DAACL. Les périmètres des SIP relais seront pris en compte dans les documents d'urbanisme conformément au DAACL.

Le développement commercial s'établira en renouvellement urbain sans consommation d'ENAF, par une optimisation du foncier (mutualisation stationnement, densification, friches commerciales, requalification...) et avec une production EnR.

Au sein du périmètre du SIP relais connecté avec l'habitat, le développement de la multifonctionnalité pourra être encouragé, avec l'accueil des fonctions économiques (restauration, artisanat, production), loisirs (hors cinéma).

La desserte en transports en commun sera à développer, si possible, le développement des modes actifs sera facilité en lien avec la centralité et les quartiers environnants ainsi qu'au sein de la zone.

L'orientation d'aménagement artisanal, commercial et logistique reprend les principes du SCOT et précise donc que l'objectif au sein des SIP est l'optimisation foncière en renouvellement urbain (OAP thématique DAACL p.7 et 32). **Il n'est donc pas question d'étendre les SIP existantes.**



Analyse de la commission d'enquête

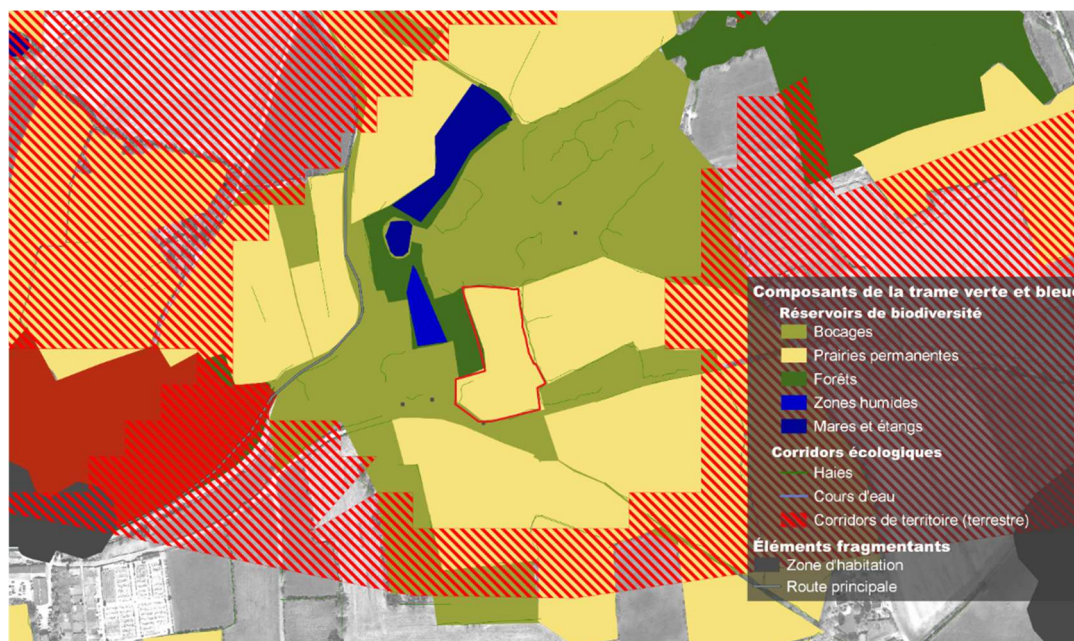
La commission confirme l'orientation du SCoT dans ce domaine.

O34	Daniel	Saint Rémy	Le déposant souhaite que les parcelles suivantes (Saint-Rémy) : - A 563 et A 611 actuellement exploitée en agriculture soient reclassées en zone N et non A- AK 98 classée en zone N repasse en zone constructible comme elle l'a toujours été depuis 50 ans- AC 91 AC 90 et AC 89 classées en zone N redeviennent classées en zone urbaine. Les parcelles AC 90 et 91 abritent des ateliers et une activité agricole d'apiculture depuis 1940. Un courrier de justification est joint.
-----	--------	------------	---

Réponse 4CPS

Concernant le premier point :

Le classement des parcelles en zone naturelle n'empêche pas l'exploitant de cultiver les terres. Il empêche néanmoins la construction de bâtiments agricoles. À la vue de la localisation de la parcelle A611, située en bordure d'une zone naturelle forestière il n'est pas pertinent d'autoriser la construction de bâtiments agricoles (permis grâce au zonage agricole) à cet endroit. Les parcelles peuvent ainsi rester classées en N. Elles peuvent aussi être classées en zone Ap, permettant de définir une zone agricole à enjeux environnementaux importants. C'est le cas de la parcelle A611, selon la méthodologie définie par la 4CPS. La parcelle est située au sein de la trame verte du territoire constituée de bocages et de forêts. Cette trame est identifiée par l'OAP Continuités écologiques (carte ci-dessous). Ces atouts écologiques et environnementaux sont à préserver, ce qui permet de justifier le reclassement de la parcelle en zone Ap.

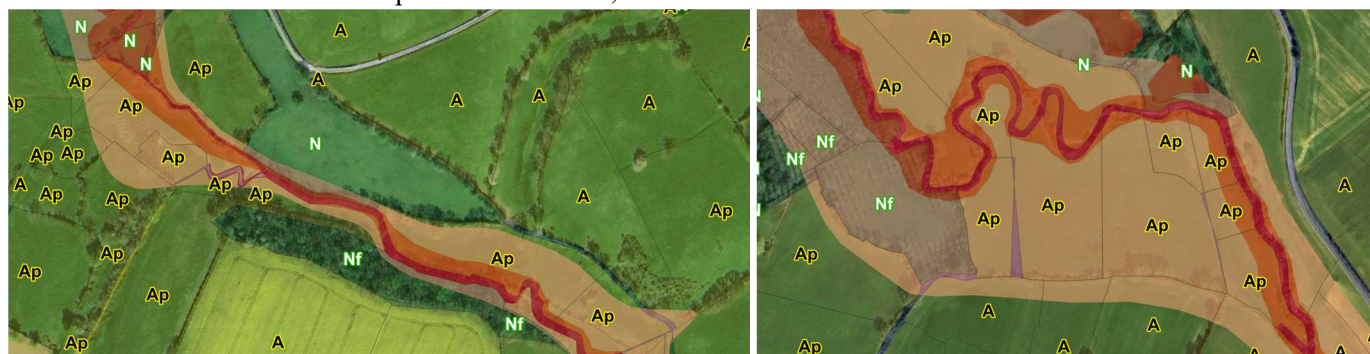


La zone Ap correspond à des espaces agricoles présentant des caractéristiques écologiques spécifiques qu'il convient de préserver. Cette sous-zone autorise donc l'exploitation des terres agricoles mais interdit la création de toutes nouvelles constructions et installations agricoles. La zone Ap est ainsi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

La délimitation de cette zone a été réalisée en prenant en compte différents critères. D'abord, les zones Ap ont été travaillées à partir des déclarations à la Politique Agricole Commune (PAC). Dans un premier temps, toutes les prairies permanentes de plus de 5 ans ont été extraites. En effet, les prairies sont, après les forêts, les réservoirs les plus importants de biodiversité en offrant des habitats riches et diversifiés aux espèces animales et végétales. Ce sont de véritables puits de carbone et leur préservation est essentielle. Très nombreuses sur le territoire de la 4CPS, il convenait d'appliquer des critères cumulatifs permettant de justifier le classement de celle-ci en zone agricole protégée.

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

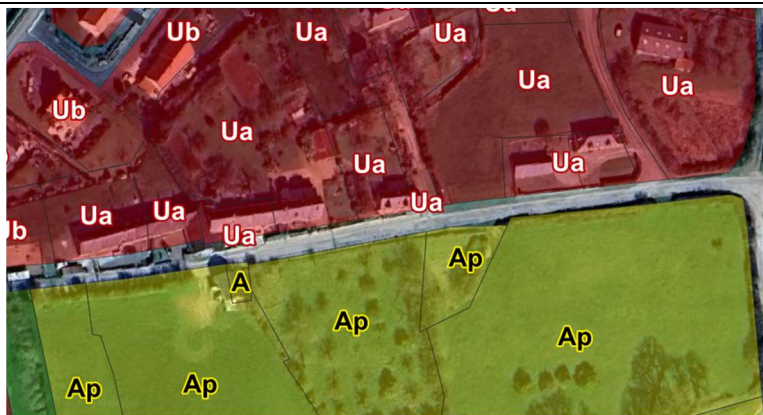
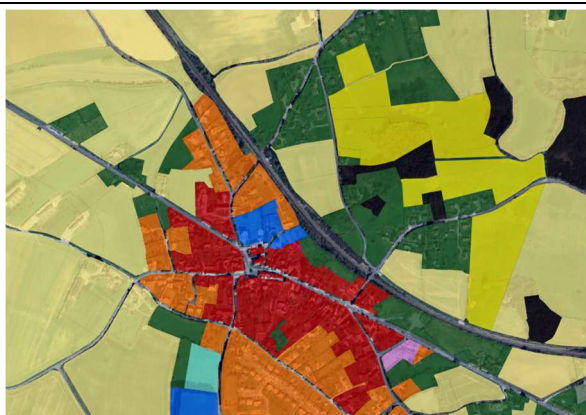
- Situées au sein de zones d'expansion des crues ;



Parcelles classées en Ap car localisées dans les zones d'expansion des crues.

Source : Google Satellite / Zonage 4CPS

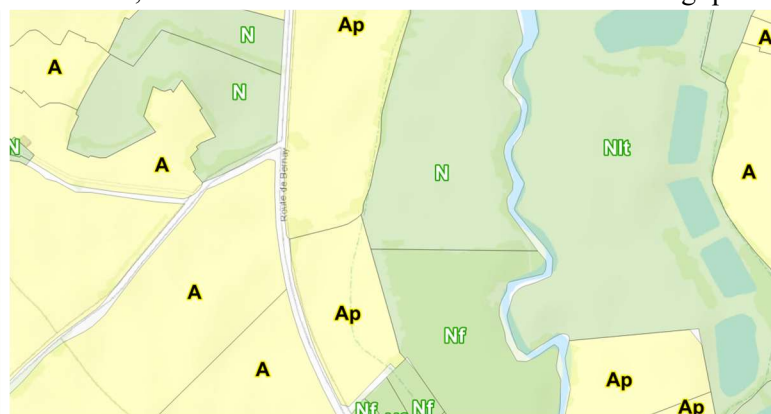
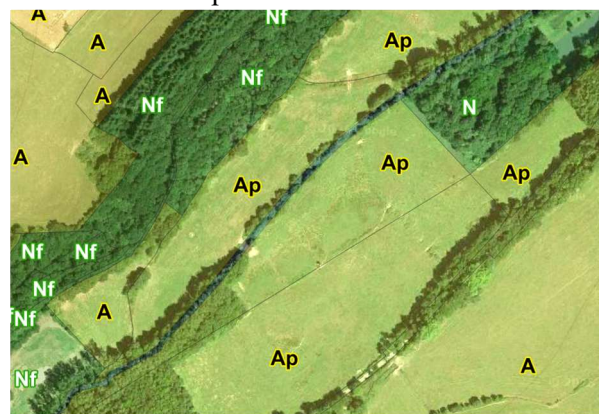
- Proximité immédiate des cours d'eau et des zones humides probables prélocalisées par la DREAL ;
- Proximité immédiate avec des secteurs d'habitation en zone urbaine ;



Parcelles classées en Ap (en jaune foncé sur l'image de gauche) localisées à proximité des habitations.

Source : Google satellite / Zonage 4CPS.

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



Parcelles classées en Ap localisées au sein des espaces de transition entre les zones naturelles (N) et les zones agricoles (A).

Source : Google satellite / Zonage 4CPS.

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

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

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

Concernant le second point :

La parcelle AK 98 est classée en zone naturelle au sein du PLUi. Bien qu'elle soit zonée comme constructible au sein du PLU de Saint-Rémy-de-Sillé, l'objectif du PLUi n'était pas de reprendre les zones urbaines des PLU. En effet, la loi Climat et Résilience veille désormais à ralentir l'étalement urbain en privilégiant la densification, c'est-à-dire construire là où s'est déjà construit. Il n'est plus question de prévoir au sein du PLUi de grandes zones urbaines, permettant peut-être la construction de nouvelles habitations. Ainsi, le découpage de la zone urbaine (zone constructible et densifiable) a été définie selon une méthodologie précise, permettant de délimiter l'enveloppe urbaine de chaque commune. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'ensemble continu des espaces bâtis principaux dans les communes, c'est-à-dire, ce qui correspond aux centres-bourgs, et ce, jusqu'aux limites urbanisées soit, jusqu'à ce que le front bâti soit interrompu par une rupture de l'urbanisation. Dans la mesure où le périmètre à étudier est important, dès lors qu'il s'agit d'un PLUi de 24 communes, cette limite de l'enveloppe urbaine est obtenue dans un premier temps, pour chaque commune, de façon automatisée sous un système d'information géographique (SIG). La définition de l'enveloppe urbaine doit s'effectuer précisément afin d'estimer un potentiel foncier réaliste.



Étape 1 : identification du centre-bourg

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

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

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

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

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

CEREMA / Portail de l'artificialisation des sols

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

Étape 2 : première définition de l'enveloppe urbaine



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

S'il y a une coupure entre les tampons jaunes, la partie concernée doit être exclue du futur découpage de l'enveloppe urbaine. C'est le cas de la parcelle AK98, qui est située à environ 85 mètres de la construction la plus proche.



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

Concernant le troisième point :

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

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

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse de la 4CPS basée sur la méthodologie appliquée sur tout le territoire de la 4CPS.

O36	Bernard, 58 Boulevard des Jardiniers Saint-Rémy-de-Sillé	Saint Rémy	Le déposant conteste le passage en zone N de ses parcelles AD 143 et AD 102 auparavant classées en 1AUb et 2AU.Ces parcelles étaient prêtes à être urbanisées. Photos jointes.
-----	--	------------	--

Réponse 4CPS

La demande porte sur le classement de parcelles en N sur la commune de Saint-Rémy-de-Sillé, classées actuellement en zone 1AUb et 2AU au sein du PLU de la commune. La partie du projet en 1AU n'a pas été réalisée, alors même que le projet aurait dû être mis en œuvre à court terme, et ce depuis l'approbation initiale du PLU en 2014 (il y a 12 ans). La partie en 2AU n'aurait pas pu être réalisée, sauf à ce que le PLU soit révisé pour ouvrir cette zone à l'urbanisation. Les PLU étaient autrefois très permissifs et permettaient de classer de nombreuses parcelles en zones à urbaniser. La logique de l'État est désormais tournée vers la sobriété foncière et la densification. L'objectif est de privilégier des constructions à l'intérieur des centres-bourgs et d'ouvrir des zones à l'urbanisation des zones si et seulement si la commune ne dispose pas de suffisamment de foncier dans son enveloppe urbaine. Les zones à urbaniser doivent être dûment justifiées et doivent faire l'objet d'un projet précis.

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

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

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

- L'armature urbaine,

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

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

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

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

O92	GAEC FRÈRES	LAUNAY	Saint Rémy	Commune de Saint-Rémy de Sillé. - Le déposant demande de modifier le zonage en N des parcelles B181, B187 et B186 qui font partie d'un champ plus vaste cultivé de la même manière. - Conteste le classement en zone humide des parcelles B185 et B181 cultivées et drainées. - A cet endroit en fond de parcelle 181 figure un tronçon hydrographique qui n'est en fait qu'un ouvrage busé depuis très longtemps. - La parcelle AH 31 figure en zone urbanisée alors qu'il s'agit d'un champ cultivé. - La parcelle AH 32 est classée en N alors que c'est une parcelle agricole.
-----	----------------	--------	------------	--

Réponse 4CPS

Concernant le zonage en zone agricole (A) :

Les parcelles B0181, B0187 et B0186, effectivement déclarées à la PAC, **seront reclassées en zone agricole**, conformément à la méthodologie adoptée lors de l'élaboration du règlement graphique.

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

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

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

Les parcelles se situent dans un secteur où le bocage est assez préservé. Pour autant, le reclassement en zone agricole des parcelles concerne un secteur très limité qui n'aura pas d'impact sur l'environnement. Il pourra donc être procédé au reclassement des parcelles en zone agricole.

Concernant les zones humides :

La réponse est identique aux autres pour les cas similaires (cf @21 à Crissé)

Concernant les tronçons hydrographiques :

Les tronçons hydrographiques sont des données issues de la BDTOPO. Les données proviennent de produits existants (BD Carto, BD Alti, RGE ALTI), de restitution photogrammétrique de la BD Ortho ou de produits externes à l'IGN (comme le cadastre par exemple). **Il n'apparaît ni pertinent, au regard de la méthodologie utilisée, ni même possible de retravailler ces couches, au même titre que les pré-localisations des zones humides par la DREAL.**

Concernant la parcelle AH0031 et AH0032 :

Il est proposé de redécouper la parcelle de sorte à séparer l'habitation de la partie cultivée. Ainsi la parcelle cultivée figurera, sous réserve de la validation des élus, en zone agricole (A) du PLUi et l'habitation sera classée en zone urbaine (Ub), conformément à la méthodologie adoptée pour définir les enveloppes urbaines (disponible à partir de la page 44 de la pièce 1_2_1_Rapport de justification »).

La parcelle AH0032, enregistrée à la PAC sera reclassée en zone agricole.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses. Pour les zones humides, elle renvoie sur son commentaire concernant la contribution @21 (Crissé).

R2	Gilles	Saint Rémy	Un exploitant agricole résidant à Degré, propriétaire de deux parcelles sur Saint Rémy de Sillé : A303 et AC228. 1. Demande quel sera le classement avec le projet de contournement de Sillé, ces parcelles étant situées dans le couloir prévu. 2. Souhaite les faire acheter par la SAFER en échange de parcelles situées à la Quinte et Degré, plus proches de son exploitation. 3. Souhaite le maintien de ces terres en zone agricoles.
----	--------	------------	---

Réponse 4CPS

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

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

Extrait du nouveau périmètre :



Analyse de la commission d'enquête

Dont acte.

11.2.21. Saint-Symphorien

N°	Déposant	Commune	Synthèse
@68	Olivier, 7 Chemin de la Hongrie Saint-Symphorien	Saint Symphorien	Le déposant a fait l'acquisition en 2021 d'un terrain Section AB n° 181a (au prix du terrain à bâtir car constructible sur la carte communale) contiguë à sa résidence (parcelle Section AB n° 181b) Ces deux parcelles Section AB n° 181a et 181b, situées en agglomération, constituent une même unité foncière qui devrait être réintégrée dans son intégralité dans l'enveloppe urbaine. Le déposant demande de réserver une partie d'environ 3000 m² de cette parcelle Section AB n° 181a (voir ci-joint pour information) pour la classer à nouveau en terrain constructible (Ub) comme initialement. Cette partie de 3000 m² est en limite d'une voirie communale déjà utilisée par des constructions récentes en vis en vis. De ce fait les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif. La seconde partie complémentaire resterait toujours accessible suivant le découpage présenté sur le plan joint et resterait classé en A (prairie). Un certificat d'urbanisme opérationnel (CUO) a été demandé, ses 3000 m² devant accueillir un projet de construction de maisons individuelles.
Réponse 4CPS			
La parcelle AB0181 des contributeurs est enclavée dans la zone urbaine. Elle constitue une unité foncière unique avec la parcelle 0B0292.			



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Espace soumis à la Dérogation Urbanisation Limitée

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de Communes qui répond favorablement à cette demande, sous réserve de l'accord des élus et de l'Etat

@77	COULON Francis, 13 Rue de la Selle Saint-Symphorien	Saint Symphorien	Le déposant, Maire de Saint-Symphorien, fait suite à la contribution de Mr et Mme MARCAIS Olivier, en indiquant que le conseil municipal et lui-même, ont commis une erreur lors de la préparation du PLUi concernant la classification de la parcelle Section AB n° 181a. En effet il est demandé de réintégrer en terrain constructible cette parcelle totalement ou partiellement comme indiqué sur le plan sachant que cette parcelle est placée idéalement pour de nouvelles constructions sur notre commune (Les réseaux eaux, électricité et assainissement ainsi que la voirie étant déjà à proximité pour d'autres constructions).
-----	---	---------------------	---

Réponse 4CPS

CF Contribution @68 ci-dessus

Analyse de la commission d'enquête

CF Contribution @68 ci-dessus

11.2.22. Sillé-le-Guillaume

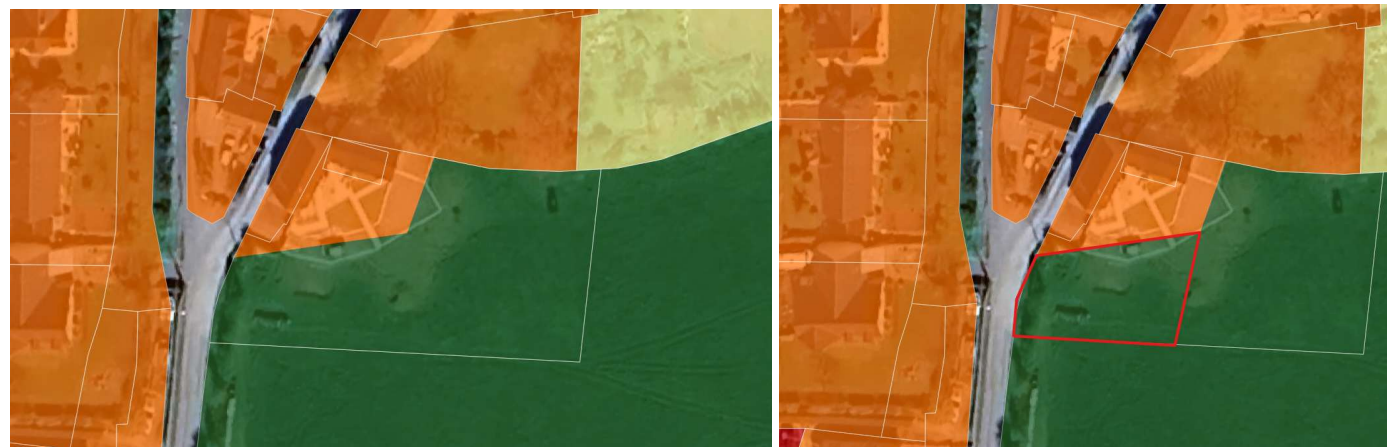
N°	Déposant	Commune	Synthèse
O78 et R105	Eliane, 8 Allée de la Source Sillé-le-Guillaume	Sillé le G.	Contribution orale déposée lors de la permanence de la commission d'enquête le 23/01/2026 à Sillé-le-Guillaume. La déposante intervient pour le compte de sa fille habitant le secteur de la Rigaudière, riveraine du projet d'OAP. Des riverains se sont opposés à la création de ce lotissement dans une pétition, qui a eu pour conséquence la tenue d'une réunion avec le promoteur, qui s'est avérée stérile. L'objet de la pétition était l'annulation pure et simple du permis de construire accordé pour ce projet. Selon la déposante, le permis de construire a été déposé dans étude de sols préalable, la crainte étant le risque d'infiltrations, le secteur étant déjà impacté par la présence de sources et d'écoulements naturels. La déposante précise que la mairie est au courant du sujet.
Réponse 4CPS Plusieurs projets en cours de construction font l'objet d'OAP dans le PLUi. C'est notamment le cas des Rigaudières à Sillé-le-Guillaume. L'objectif est de sécuriser le projet : tant qu'il n'est pas achevé et que le permis d'aménager comme les permis de construire associés sont susceptibles d'être annulés (en cas de recours) ou modifiés, il est nécessaire de prévoir une OAP pour s'assurer de la réalisation des projets. De plus, cette façon de procéder permet de comptabiliser plus facilement la consommation d'espace s'il y en a et le nombre de logements construits, sur la période 2021-2031. Le PLUi doit tenir compte des projets déjà engagés et ne peut pas revenir dessus. Il n'est pas possible de zoner en Ub en l'absence de constructions finalisées. Les arguments d'Éliane ne remettent pas en cause le projet de PLUi en lui-même mais l'exécution d'un permis d'aménager et d'un permis de construire. Il lui appartient d'engager des démarches contre ses autorisations si tel est son souhait.			
Analyse de la commission d'enquête La commission comprend que le projet est déjà engagé et que l'OAP existe de fait. C'est bien l'exécution des permis d'aménager et de construire qui doit être attaquée par les riverains auteurs de la pétition.			
R7	Benjamin	Sillé le G.	Le déposant demande à ce que la parcelle AC111 à Sillé soit classée en constructible

Réponse 4CPS

Le découpage de la zone urbaine (zone constructible et densifiable) a été définie selon une méthodologie précise, permettant de délimiter l'enveloppe urbaine de chaque commune. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'ensemble continu des espaces bâtis principaux dans les communes, c'est-à-dire, ce qui correspond aux centres-bourgs, et ce, jusqu'aux limites urbanisées soit jusqu'à ce que le front bâti soit interrompu par une rupture de l'urbanisation. Dans la mesure où le périmètre à étudier est important, dès lors qu'il s'agit d'un PLUi de 24 communes, cette limite de l'enveloppe urbaine est obtenue dans un premier temps, pour chaque commune, de façon automatisée sous un système d'information géographique (SIG). La méthodologie (disponible à partir de la page 44 de la pièce « 1_2_1_Rapport de justification ») permet de définir les potentiels de densification des communes, en identifiant des potentiels mutables et dents creuses. Cependant, le traitement des grandes parcelles (égale ou supérieure à 5000 m²) est plus complexe. Elles sont d'une taille telle qu'elles sont considérées comme des espaces non consommés même si elles sont situées au sein de l'enveloppe urbaine. Lorsqu'elles sont situées en périphérie, la partie urbanisée de la parcelle est prise en compte mais le reste, en fonction de son caractère naturel ou agricole, est exclu.

Dans le cas de la parcelle AC111, celle-ci ne peut pas entièrement être intégrée à l'enveloppe. Elle est considérée comme en extension du tissu existant. Elle n'a été intégrée que partiellement dans l'enveloppe urbaine (selon l'espace bétonné visible depuis Google Satellite et le découpage au sein du PLU en vigueur).

Néanmoins, afin de permettre au propriétaire la réalisation de projets et de garantir un découpage de la zone urbaine plus cohérent, il est envisageable de classer la partie le long de la route en zone Ub (plan ci-dessous).



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

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

Espace soumis à la Dérogation Urbanisation Limitée

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette décision partiellement favorable au déposant sous réserve de la validation des élus et de l'Etat.

R103 et R6	Fabien	Sillé le Guillaume	Cette contribution remplace la contribution R6. Le déposant conteste : - la zone humide sur la parcelle C233, - le classement des terres en N (à classer en A) C145, 146, 147, 148, 374, 447, 498, 502 - la présence de haies contigües aux parcelles : C128 et C127 C127, C149 et C148 C121, C117 et C118 C127 et C146*C132 et C453 C351 et C354 - L'existence de tronçons hydrauliques sur les parcelles C233, C351, C352 (busage depuis très longtemps).
---------------	--------	-----------------------	---

Réponse 4CPS

Concernant les zones humides : réponse identique aux autres observations de ce type (cf @21 à Crissé)

Concernant le classement des terres A-N :

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

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

Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée (*Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »*)

Lorsque des parcelles agricoles enregistrées à la PAC comme prairies permanentes depuis plus de 5 ans présentaient des caractéristiques écologiques et environnementales fortes, elles ont fait l'objet d'un zonage spécifique. C'est la zone Ap. Elle représente une partie minime de la zone agricole. (*Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone Ap page 83 « 1_2_1_Rapport de justification »*).

Les autres parcelles, ne constituant ni des espaces urbains ni des espaces à urbaniser ont été classés en zone naturelle (N) (*Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone N page 97 « 1_2_1_Rapport de justification »*).

Les parcelles indiquées par Fabien s'apparentent en effet à des parcelles agricoles cultivées ou occupées par un bâtiment d'exploitation. De plus, elles ne présentent pas d'enjeux naturels spécifiques. **Nous sommes favorables à réintégrer les parcelles en zone agricole.**

Concernant les haies :

Après vérification de chacune des parcelles identifiées par Monsieur LEMERCIER, les haies identifiées ont en effet été supprimées. Il n'est donc pas pertinent d'identifier l'ancien linéaire au sein du PLUi au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. **Nous sommes favorables à corriger le PLUi en ce sens.**

Concernant les tronçons hydrographiques :

Les tronçons hydrographiques sont des données issues de la BD TOPO. Les données proviennent de produits existants (BD Cartho, BD Alti, RGE ALTI), de restitution photogrammétrique de la BD Ortho ou de produits externes à l'IGN (comme le cadastre par exemple). Il apparaît donc non pertinent au regard de la méthodologie utilisée, voire impossible, de retravailler ces couches, au même titre que les pré-localisations des zones humides par la DREAL.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses partiellement positives et a le même commentaire concernant les zones humides que sur la contribution @21 à Crissé.

11.2.23. Sainte-Sabine-sur-Longève

Pas de contributions enregistrées

11.2.24. Tennie

N°	Déposant	Commune	Synthèse
@13	PATRY Michel, 16 Rue Andrée le Grou Tennie	Tennie	Le déposant, maire, selon les vœux du Conseil, souhaite abandonner la parcelle du stade du "ravoir", section A, parcelle 882, d'une contenance de 10 123 m ² et ainsi la rendre à l'usage agricole. En compensation, la commune souhaite retrouver une surface équivalente près du lotissement de la Vigne en D18-D19 et D1692. Selon la délibération du 16 décembre 2024 (ci jointe) il s'agit de proposer au territoire un lieu pour la reconstruction d'un nouvel établissement. 1ère demande : classer en A la parcelle 882 (actuellement en N) 2ème demande : classer en Ue Les parcelles D18-D19-et D1692 de LA VIGNE (actuellement en A)

Réponse 4CPS

La demande présentée par la commune de Tennie a déjà fait l'objet d'une réponse de la Communauté de Communes en décembre 2024. Le sens et les éléments de réponse n'ont pas changé. La commune de Tennie souhaite « réserver » des terrains au PLUi pour permettre la réalisation d'un EHPAD. Une demande similaire a été présentée par la commune de Conlie. Or, il a été décidé dans le cadre de l'élaboration du PLUi (voté par les élus communautaires en conférences des Maires le 5 mai 2025), sur recommandation de la Préfecture et de la DDT, de ne pas inscrire d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLUi pour la construction d'un EHPAD, afin de garantir neutralité et équité entre les porteurs de projets. Le PLUi sera adapté par voie de modification ou de révision une fois que le projet aura fait l'objet d'un appel à projet puis d'une sélection par l'Etat.

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

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

Analyse de la commission d'enquête

De même qu'il a été fait réponse à la Mairie de Conlie (@65) et à plusieurs contributeurs (@26 et @62) de cette même commune, la commission approuve la 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.

Concernant la parcelle 882, la commission prend acte de la réponse.

@14	PATRY Michel, 16 Rue Andrée le Grou Tennie	Tennie	La municipalité demande un changement de destination des vieux bâtiments situés aux lieux suivants : CF Fiches descriptives jointes. -La Jambière, parcelle 0E0875 -Le Moulin Aubry, parcelle 0E0325 : 2 bâtiments -Le Moulin de l'Abbaye, parcelle 0A0521
-----	---	--------	---

Réponse 4CPS

Voir contribution @15 ci-dessous

Analyse de la commission d'enquête

Voir contribution @15 ci-dessous

@15	PATRY Michel, 16 Rue Andrée le Grou Tennie	Tennie	Le déposant, commune de Tennie, demande un changement de destination pour les bâtiments situés au lieu-dit "la logette", située sur la parcelle 0D0294 : 2 bâtiments (Ci joint les deux fiches descriptives)
Réponse 4CPS Les bâtiments indiqués n'ont pas besoin de faire l'objet d'un changement de destination pour être transformés en annexe ou en extension de l'habitation principale. Les éléments ci-dessous permettent d'éclairer cet état de fait. <u>Déterminer la destination d'un bâtiment</u> Rappel du principe En principe, un bâtiment a pour destination celle qui figure dans l'autorisation d'urbanisme initiale qui autorise sa construction ou dans une autorisation ultérieure qui aurait modifié celle-ci. Un changement d'usage de la construction ne remet pas en cause la destination autorisée (Conseil d'Etat, 16 mars 2015, n°369553). Ce principe ne peut pas toujours être appliqué, notamment pour les bâtiments anciens. En effet, le permis de construire a été généralisé en 1943. Avant, les constructions n'étaient pas forcément soumises à permis. De plus, certaines constructions anciennes ont pu changer de destination lorsque ce changement n'était pas encore soumis à autorisation (La loi no 76-1285 du 31 décembre 1976 a soumis à permis de construire les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination). Dans ce cas, le principe est différent. La jurisprudence considère que la destination doit être déterminée au regard des caractéristiques propres de la construction, sous réserve qu'elles permettent d'identifier un seul type d'affectation des locaux (Conseil d'Etat, 9 décembre 2011, n°335707). A défaut, il faut prendre en compte l'usage qui est fait du bâtiment dans le temps, pour pouvoir établir sa destination (Conseil d'Etat, 26 juillet 2011, Commune de Maincy, n°328378 ; Conseil d'Etat, 8 juillet 2024, n°475635). • Quel impact sur les constructions au sein de la 4CPS ? La 4CPS compte de nombreuses constructions anciennes. Nombre de ses constructions, lorsqu'elles sont situées en zone agricole ou naturelle sont d'anciennes fermes. Ces fermes avaient donc, initialement une destination agricole. Or, elles sont devenues, au cours du temps, des habitations et ont pour la plupart d'entre elles une destination d'habitation, par suite des changements de destination, qu'on présume comme étant intervenus légalement. <u>Sur la destination des bâtiments accessoires (extension, annexe)</u> Rappel du principe			

En application de l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme : « *Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal* ». La notion de local accessoire n'est précisée ni par le code de l'urbanisme ni par la jurisprudence ou alors au cas par cas. Le lexique national d'urbanisme retient que « *Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il constitue une annexe, soit une extension [localisé sur une même unité foncière]. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale* ». Les notions d'annexe et d'extension sont également précisées par le lexique :

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

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

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

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

Pour les habitations en zone agricole ou naturelle, il n'est pas utile de prévoir un changement de destination pour la transformation d'une grange ou dépendance attenante à une habitation, lorsque le projet envisagé est un projet accessoire à l'habitation existante. Cette dernière est réputée avoir la destination habitation. Cependant, si le projet des propriétaires est de transformer ce local accessoire en local indépendant (cas où on rompt le lien d'indissociabilité entre la construction principale et l'accessoire) en le transformant en gîte par exemple (destination commerce et activités de service), alors, il faudra le prévoir au PLUi. Dans ce cas, en zone agricole et naturelle, le changement de destination ne sera pas suffisant : il faudra prévoir un STECAL pour permettre la réalisation du projet, ce type d'activité devant rester exceptionnel en zone agricole et naturelle (article L. 151-13 du code de l'urbanisme). Ces éléments apportent également des précisions sur le régime applicable à certains cas posés dans le cadre de l'enquête publique. En effet, on ne peut pas considérer comme accessoire à une construction existante, une construction qui n'a pas de lien fonctionnel avec cette dernière. En l'absence de lien, le bâtiment supplémentaire est considéré comme indépendant et dispose donc d'une destination qui lui est propre. Ainsi, des garages sans lien d'usage avec une habitation n'auront pas la destination d'habitation. Ils auront une destination propre qui sera celle d'entrepôt.

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

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

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

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse selon laquelle, excepté s'il s'agit d'un projet touristique, « les bâtiments indiqués n'ont pas besoin de faire l'objet d'un changement de destination pour être transformés en annexe ou en extension de l'habitation principale ».

@24	CARRAUD Jeanine, 2 Cours du Vieux Château Tennie	Tennie	La déposante 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. Elle ajoute avoir bien compris que cette modification n'agit en rien sur mes limites de propriété puisque celles-ci sont déjà au coeur du périmètre protégé.
-----	--	--------	--

Réponse 4CPS

Néant

Analyse de la commission d'enquête

La commission indique qu'elle établira des conclusions et un avis spécifiques pour l'approbation de ce PDA de Tennie, ainsi que de deux autres (Domfront et Bernay Neuvy)

@4	NODOT Pascal, Les Petites Grouas Tennie	Tennie	Le déposant dénonce trois problèmes concernant la gestion des haies et chemins ruraux sur son territoire - Incohérence de classement : des haies publiques anciennes (plus de 25 ans) ne sont pas protégées, alors que des haies privées le sont. - Disparition de haies répertoriées : des haies inscrites aux anciens documents d'urbanisme (PLU de Tennie) ont aujourd'hui totalement disparu. - Absence de recensement : certains chemins publics, notamment un situé entre Tennie et Conlie (lieux-dits La Goussinière et Les Merissiers), ne sont pas répertoriés malgré leur existence.
----	---	--------	---

Réponse 4CPS

Concernant les haies

Monsieur NODOT s'interroge sur l'absence de classement (au titre de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme) de certaines haies existantes depuis plus de 25 ans le long de chemins ruraux ou communaux. La 4CPS a lancé une étude bocagère sur son territoire en juin 2023. Le marché initial prévoyait la réalisation de nombreux relevés de terrain sur l'ensemble du territoire par des chargés de mission spécialisés. L'objectif était notamment de pouvoir identifier les éléments naturels à enjeux afin de prévoir une préservation au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Toutefois, le lancement de l'étude s'est heurté à une fronde agricole forte, mobilisée notamment par la FNSEA et les Jeunes Agriculteurs. A l'issue de longues négociations et face au refus ferme et définitif des acteurs concernés de permettre la réalisation de l'étude de terrain, il a été convenu de modifier la méthode de réalisation du diagnostic. Ce dernier est devenu un diagnostic participatif avec réalisation d'une charte bocagère par l'ensemble des acteurs concernés (intégrés au dossier de PLUi). Le faible nombre de kilomètres linéaires repérés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme est la résultante du changement de méthode prévue pour la réalisation du diagnostic.

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

Protection de l'environnement		
Natura 2000 (L.414-4 et R. 414-19 code env.)	Arrachage : soumis à Evaluation des incidences Natura 2000 et autorisation	Préfet (DDT) (2 sites - 10 communes)
Haie Ripisylve	Arrachage :	Préfet (DDT)

(R. 214-1 code env.)	Déclaration (<100m) Autorisation (>100m)	
PPRN (L. 562-1 à 9 et R.562-1 t s. code env.)	En fonction des mesures de protection s/ destruction	<i>PPRI de la Vègre Sans contrainte</i>
Protection captage eau potable (L. 1321-2 et R. 1321-13 CSP)	Arrachage : interdiction dans le périmètre rapproché	ARS (17 sur 4CPS)
Espèce protégée (L. 411 à L. 412-1 code env.)	Travaux et arrachage : Interdiction sauf autorisation dérogatoire	Préfet (DREAL)
Protection du biotope (APPB) (R. 411-15 à R 411-17 et R. 415-1 code env.)	En fonction des mesures de protection	Préfet (DDT) (2 sur la 4CPS)
Réserve naturelle Régionale (L. 332-1 et R.332-30 et s. code env.)	Autorisation préalable	Conseil Régional (7 communes)
Allées d'arbres le long des routes (L. 350-3 code de l'env.)	Interdiction sauf dérogation avec compensation	Gestionnaire des voies
Réglementation au titre de l'agriculture		
Régime subvention PAC (Code rural)	Subventions conditionnées au respect du maintien des particularités topographiques. Déclaration pour modification/ arrachage	DDT
Aménagement foncier (L. 123 et R. 126-12 code rural)	En cas de protection préfectorale : Arrachage interdit sauf autorisation spécifique	Préfet
Baux ruraux (L.411-27 et L. 411-28 code rural)	Clauses spécifiques pouvant subordonner la modification / l'arrachage à accord des parties	Parties au bail
Réglementations possibles au titre de l'urbanisme		
Loi Paysage (PLU : L. 151-19 et L. 151-23 ; Hors PLU : L.113-2 ou L. 111-22 code urba)	Arrachage voire coupe : Déclaration préalable - compensation pouvant être instaurée	Urbanisme : Communes (8 communes)

Espaces boisés classés (L.113-1 et L. 113-2 code urba.)		Arrachage interdit	
Protection du Paysage			
Sites classés (L. 341-1 à 22 code de l’env.)	Coupe ou abattage : Autorisation préfectorale ou ministérielle		DREAL
Sites inscrits (L. 341-1 à 22 code env.)	Arrachage : déclaration préalable si prévue. A défaut, déclaration d’intention 4 mois avant.		Urbanisme : Communes + consultation ABF
Monuments historiques (L.621-32 code patrimoine)	Défrichage, déboisement, dessouchage : autorisation préalable		
Sites patrimoniaux (L. 632 code du patrimoine)	Arrachage : autorisation préalable		

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

Concernant les cheminements doux :

Un travail conséquent a été mené sur le développement des modes actifs dans le cadre de l’élaboration du PLUi. Un schéma des modes actifs a été réalisé sur les années 2023-2024. Il sera intégré en annexe du présent document alors même qu’il est visé dans le rapport de justification (pièce 1_2_1_Rapport de justification, p. 222). Ce dernier prévoit les aménagements à mettre en œuvre pour une meilleure cohabitation de tous les types d’usagers sur le territoire de la 4CPS (automobilistes, piétons, vélos, etc.). Pour les chemins piétons en dehors des bourgs, les cheminements doux identifiés au sein du PLUi correspondent principalement à ceux ayant fait l’objet de relevés pédestres, réalisés notamment dans le cadre de pratiques de randonnée. Ces relevés ont ensuite permis la création d’itinéraires disponibles sur des plateformes spécialisées à partir desquelles il a été possible de récupérer des fichiers numériques directement exploitables dans des logiciels de cartographies SIG, notamment sous QGIS.

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

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

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

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse technique très précise.

@66	Sébastien, Tennie	Tennie	Le déposant artisan commerçant alimentaire depuis 30 ans à Tennie, propriétaire de 2 parcelles (parcelle 000 E 173 et parcelle 000 E 877), souhaite construire à proximité de son domicile un bâtiment agroalimentaire (uniquement la parcelle 000E173) actuellement classée An, ceci afin d'effectuer les préparations et la transformation de ses produits. Il a effectué des démarches depuis 2020 auprès de la 4CPS, ayant rencontré la personne en charge de la révision du PLUi à l'époque, et avait déposé une demande qui avait obtenu un avis favorable. Mais une réorganisation auprès de la 4CPS a remis tout en question sur cet avis. Il a repris contact auprès de Mme Besançon. Après plusieurs rencontres avec Mr Patry Maire de Tennie en lui exposant mon projet, celui-ci me donne un avis favorable. Un permis de construire a déjà été déposé en Mairie le 7 mai 2024. Il demande une modification en STECAL pour pouvoir construire sur sa parcelle 000 E 173.
-----	-------------------	--------	--

Réponse 4CPS

Le contributeur a construit un entrepôt à vocation de transformation et conservation de volaille en 2019, sans autorisation, en zone « agricole naturelle » du PLU de Tennie. Le projet se situe en zone Natura 2000, entouré d'espaces boisés. L'élaboration du PLUi n'a pas vocation à régulariser des constructions illégales. Des courriers ont déjà été échangés avec le dépositaire de cette contribution à ce sujet. Au regard des enjeux du site, le PLUi prévoit un classement en zone naturelle de ces parcelles, qui ne permet pas la construction d'une telle entreprise.

Compte tenu des caractéristiques du site et des enjeux réglementaires en cause, il semble techniquement inadapté de prévoir un STECAL au PLUi pour régulariser la construction illégale d'un entrepôt industriel en Zone Natura 2000.

Sous réserve de validation de cette analyse par les élus, la demande du contributeur ne pourra pas donner lieu à modification du projet de PLUi.

Analyse de la commission d'enquête

La commission approuve la réponse ferme et négative de la Communauté de Communes.

E11	ALICE BIDON	Tennie	Le déposant, ancien maire et adjoint de la commune de Tennie, exprime son désaccord avec le PLUi. Il critique les conditions d'élaboration du PLUi, soulignant un manque de transparence et de respect envers les administrés. Il mentionne que le PLU de Tennie, fruit de plus de 10 ans de travail et validé par toutes les instances, a été modifié de manière arbitraire, sans justification claire. Il regrette que les décisions prises ne soient pas comprises par les citoyens, et que les réponses apportées soient floues ou inexistantes. Il signale ces éléments qui vont à l'inverse du PLU de 2014. La 2ème tranche du lotissement de la Vigne, permis d'aménagement approuvé, (dent creuse dans la cité !). Et le Zonage non respecté des parcelles issues également de la validation du PLU : Cadastre section B, parcelle 180 en 1AU, parcelle 177 et 178, respectivement en 2AU et 1AU, ensemble connecteur de la route de CONLIE avec celle de CURES.
-----	-------------	--------	--

Réponse 4CPS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Tennie date de 2014. Il a donc bientôt douze ans. Depuis 2014, la logique d'aménagement du territoire et d'élaboration des PLU a beaucoup évolué. Le code de l'urbanisme impose aujourd'hui un cadre strict et limitatif en termes d'urbanisation et de consommation d'espace agricole, naturel et forestier. Il impose également le respect d'une méthodologie particulière dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme. En effet, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'est pas la reprise de plan locaux d'urbanisme existants dans un document plus large. La démarche est bien plus complexe. Il faut analyser les dynamiques en présence sur le territoire pour concevoir un document calibré aux évolutions futures. Le nombre de logements prévu au Plan Local d'Urbanisme doit être justifié au regard des évolutions de population envisagées. Les zones « non construites » choisies pour accueillir des projets de constructions doivent être soigneusement identifiées et justifiées par l'absence de possibilité de construction au sein des bourgs existants.

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

Il n'est donc pas possible de « reprendre » le contenu du PLU de Tennie dans le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). En tout état de cause, les projets d'aménagement qui figurent au PLU de Tennie n'ont pas tous été mis en œuvre malgré les douze années de vie du PLU. C'est notamment le cas de la 2ème tranche du lotissement de la Vigne (OAP la Blosserie dans le PLU actuel) ainsi que du projet prévu sur les parcelles B180, B177 et B178 (OAP la

Groie du Fourneau dans le PLU actuel). Pour autant, **le PLUi intègre le projet de la 2ème tranche du lotissement de la Vigne**, qui a fait partie des projets retenus dans le cadre du choix des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles par les élus au regard des critères d'arbitrage retenus (cf. pièce 1_2_1_Rapport_de_justification, p. 54 et suivantes). **Ce n'est pas le cas du projet de la Groie du Fourneau, compte tenu des besoins restreints en logement sur la commune de Tennie.** Les terrains situés en 1AU et 2AU pour ce projet au PLU de Tennie sont classés en zone agricole dans le PLUi.

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

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse de la Communauté de Commune et ajoute à l'instar de Conlie, qu'un PLUI, élaboré à l'échelle communautaire, procède d'une construction collective où les arbitrages priment sur la simple addition des volontés communales. En conséquence un PLUI ne serait donc être la reprise de PLU précédent même si cela crée un sentiment légitime de contrainte face à des règles nouvelles.

R55	Marcelle	Tennie	La déposante indique que sa parcelle (B180 au Grand Champ Brossard) était classée en zone 1 AU dans l'ancien PLU et qu'elle a bénéficié d'un certificat d'urbanisme pour 10 maisons, dossier numéro CU 0723512320024 signé le 28 septembre 2023. Un permis de construire a été déposé, mais non accordé à ce jour. Elle conteste que la parcelle soit classée en A. Et demande le classement en 1AU pour mener à bien son projet.
-----	----------	--------	---

Réponse 4CPS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Tennie date de 2014. Il a donc bientôt douze ans. Depuis 2014, la logique d'aménagement du territoire et d'élaboration des PLU a beaucoup évoluée. Le code de l'urbanisme impose aujourd'hui un cadre strict et limitatif en termes d'urbanisation et de consommation d'espace agricole, naturel et forestier. Il impose également le respect d'une méthodologie particulière dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme. En effet, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'est pas la reprise de plan locaux d'urbanisme existants dans un document plus large. La démarche est bien plus complexe. Il faut analyser les dynamiques en présence sur le territoire pour concevoir un document calibré aux évolutions futures. Le nombre de logements prévus au sein du PLUi doit être justifié au regard des évolutions de population envisagées. Les zones « non construites » choisies pour accueillir des projets de constructions doivent être soigneusement identifiées et justifiées par l'absence de possibilité de construction au sein des bourgs existants. Extrait de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme : *« Il [le PADD] ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces*

urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du Plan Local d'Urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

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

En tout état de cause, les projets d'aménagement qui figurent au PLU de Tennie n'ont pas tous été mis en œuvre malgré les douze années de vie du PLU. C'est notamment le cas de la 2ème tranche du lotissement de la Vigne (OAP la Blosserie dans le PLU actuel) ainsi que du projet prévu sur les parcelles B180, B177 et B178 (OAP la Groie du Fourneau dans le PLU actuel), qui appartiennent en partie à Marcelle.

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

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

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

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

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte la réponse très précise de la Communauté de Communes et ajoute à l'instar d'autres contributions notamment de Tennie et de Conlie, qu'un PLUI, élaboré à l'échelle communautaire, procède d'une construction collective où les arbitrages priment sur la simple addition des volontés communales. En conséquence un PLUI ne serait donc être la reprise de PLU précédent. La commission reconnaît néanmoins la légitimité du sentiment de contrainte éprouvée par des propriétaires face à des règles nouvelles.

R6	Fabien	Tennie	Le déposant, Agriculteur/Exploitant, résidant à Tennie demande à ce que les terres exploitées à La Charterie, classées actuellement en Zone agricole, restent classées de la même façon dans le PLUi à venir.
----	--------	--------	---

Réponse 4CPS

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

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

Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitation réalisé par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée (Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »).

Lorsque des parcelles agricoles déclarées comme des prairies permanentes depuis plus de 5 ans présentaient des caractéristiques écologiques et environnementales fortes, elles ont fait l'objet d'un zonage spécifique. C'est la zone Ap. Elle représente une partie minime de la zone agricole (Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone Ap page 83 « 1_2_1_Rapport de justification »).

Les autres parcelles, ne constituant ni des espaces urbains ni des espaces à urbaniser ont été classées en zone Naturelle (Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone N page 97 « 1_2_1_Rapport de justification »).

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

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

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse satisfaisante du classement en A des parcelles du secteur de la Charterie.

R99	Alain	Tennie	Le déposant, agriculteur, âgé de 72 ans, signale des anomalies dans le registre graphique du PLUi concernant son exploitation. Six parcelles situées sur la commune de Tennie, dont les références cadastrales sont AO119, A0120, A0121, A0122, A0784et A1267 sont classées en zone N. Or ces parcelles ont toujours été exploitées en cultures chaque année (blé, maïs, pois, colza, etc.) par lui-même depuis plus de quarante ans. Il déclare, que vu son statut, il ne peut plus faire de demande à la PAC depuis l'âge de ses 67 ans. Il demande donc de classer ces parcelles en zone A.
Réponse de la 4CSP La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement : • Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant, • Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production. Elles ont été zonées selon les déclarations PAC et selon l'inventaire des sièges d'exploitations réalisés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du diagnostic. Certaines parcelles non-déclarées à la PAC ont aussi été classées en zone agricole, car la photographie aérienne (Google Satellite) permettait aisément de voir qu'il s'agissait d'une terre exploitée. (Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone A page 80 « 1_2_1_Rapport de justification »). Lorsque des parcelles agricoles enregistrées à la PAC comme prairies permanentes depuis plus de 5 ans présentaient des caractéristiques écologiques et environnementales fortes, elles ont fait l'objet d'un zonage spécifique. C'est la zone Ap. Elle représente une partie minime de la zone agricole (Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone Ap page 83 « 1_2_1_Rapport de justification ») Les autres parcelles, ne constituant ni des espaces urbains ni des espaces à urbaniser ont été classés en zone Naturelle (Plus de détails sur la méthodologie de la définition de la zone N page 97 « 1_2_1_Rapport de justification »). Ainsi, bien que les parcelles mentionnées par Alain ne soient pas déclarées à la PAC elles s'apparentent en effet à un usage agricole. Nous sommes favorables à intégrer sa demande au sein du PLUi. Un classement en zone agricole (A) des parcelles semblent plus adapté. Elles ne présentent pas d'enjeu particulier au regard de continuités écologiques du territoire. Elles peuvent donc être reclassées en zone agricole.			
Analyse de la Commission d'enquête La commission prend acte de la réponse favorable du reclassement en A de ces parcelles de grandes cultures sans enjeux écologiques particuliers cultivées par un exploitant retraité (non bénéficiaire PAC)			

R103 et R6	Fabien	Tennie	Cette contribution remplace la contribution R6. Les zones humides sur la parcelle A188 et A1008.
Réponse 4CPS <u>Concernant les zones humides</u> : réponse identique aux autres observations de ce type (cf @21 à Crissé)			
Analyse de la commission d'enquête Voir la contribution @21 à Crissé.			

11.3. Questions de la commission relatives aux avis des PPA

La commission a pris acte des décisions prises dans le cadre de la demande de dérogation urbanisation limitée. Elle a pris acte aussi des avis rendus par les PPA mais souhaite connaître la position qui sera prise par rapport à ces avis, notamment sur les points qui suivent.

1. Les indicateurs à fournir dans le rapport de présentation (DDT).

Réponse 4CPS

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

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

Commentaire de la commission

Un tableau complet de suivi, rappelant l'objectif, la source de données à consulter, les indicateurs de réalisation et la fréquence de suivi de ces indicateurs, est produit dans l'évaluation environnementale. Mais ce n'est sans doute pas l'endroit où le lecteur ira chercher les indicateurs comme la fréquentation de l'office de tourisme, le nombre d'exploitations agricoles ou l'évolution de la population de suivi du PLUi dans son ensemble. Pour rappel, le SCoT-AEC prévoit un document spécifique (document 2.7.) plus accessible.

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

Réponse 4CPS

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

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

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

Extrait du règlement, p. 81 :

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

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

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

Commentaire de la commission

La commission prend acte de cette proposition répondant favorablement à la demande des déposants.

3. La consommation d'espace agricole et l'implantation excentrée du bourg des deux OAP concernant des secteurs en extension à Neuvillalais, et St Rémy-de-Sillé. Le Pays du Mans recommande d'étudier une implantation moins impactante et/ou une programmation adaptée.

Réponse 4CPS

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

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

(cf. pièce 1_2_1 Rapport de justification p. 202)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

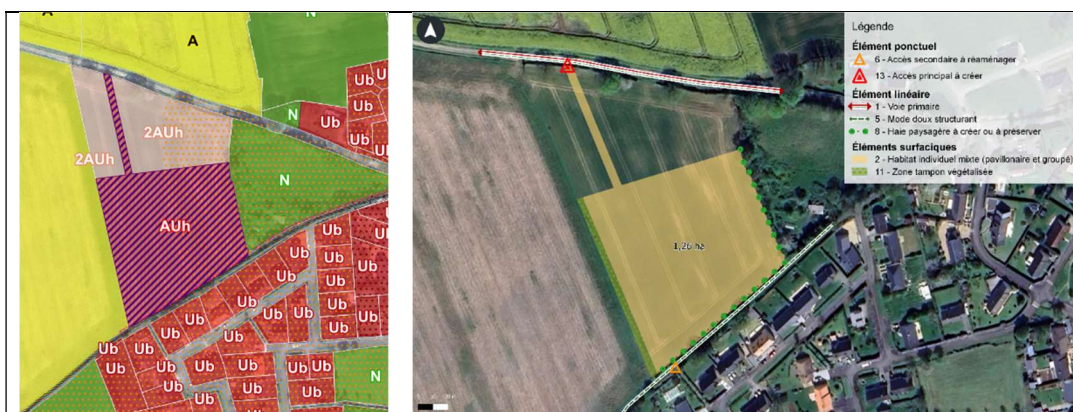
Les OAP qui figurent au PLUi sont donc le résultat d'un arbitrage qui a conduit à écarter plus de la moitié des projets que les élus auraient souhaités inscrire au PLUi pour garder les projets les plus importants.

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

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

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

L'OAP de Saint-Rémy-de-Sillé, a fait l'objet d'une autorisation sous réserve du respect de nombreuses conditions dans le cadre de l'arrêté de dérogation à l'urbanisation limitée du préfet. Celle-ci a donc été retravaillée de sorte à être moins consommatrice d'espace. Une partie de la parcelle a été classée en zone 1AU, afin de permettre la réalisation d'une opération menée par Sarthe Habitat. L'autre partie de la parcelle a été classée en 2AUh (zone à urbaniser à moyen terme à vocation d'habitat).



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

Commentaire de la commission

L'attention de la commission avait effectivement été attirée par le projet de Neuvillalais en particulier, mais les explications données par la 4CPS sont très cohérentes et montrent combien la question de la consommation d'espaces agricoles en particulier a été un sujet éminemment compliqué pour lequel des consensus ont été difficiles à trouver.

4. Une meilleure prise en compte des zones d'expansion des crues sur Mézières-sous-Lavardin (SAGE Sarthe Amont) [il s'agit d'une Réserve].

Réponse 4CPS

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

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

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

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

Commentaire de la commission

La commission prend acte de cette proposition.

5. Le manque d'un état actualisé sur l'assainissement (SAGE Sarthe Amont).

Réponse 4CPS

Les données connues relatives à l'assainissement figurent au PLUi. La 4CPS est un territoire très rural. Très peu de communes disposent d'un schéma d'assainissement récent. En l'absence de transfert de la compétence assainissement à ce jour, la 4CPS ne peut pas réaliser un état des lieux et un schéma d'assainissement au niveau intercommunal. Certaines communes travaillent la question. Les données pourraient être intégrées une fois connues. Le travail est d'autant plus compliqué dès lors que nous ne disposons pas des données SIG relatives aux schémas existants. Il est alors difficile d'intégrer celles-ci au sein des annexes du PLUi.

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

« L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération » (extrait des OAP sectorielles).

Commentaire de la commission

La commission avait noté cette difficulté et se satisfait des dispositions prises pour les OAP sectorielles.

6. L'évolution du classement en N de la parcelle 1337 appartenant à la commune de Bernay-Neuvy-en-Champagne pour pouvoir être lotie (demande du Conseil Municipal).

7.

Réponse 4CPS

La Commune de Bernay-Neuvy en Champagne ne remet pas en cause le

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

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

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

Commentaire de la commission

La commission prend acte de cette réponse qui devrait satisfaire le Conseil Municipal de Bernay-Neuvy.

8. La clarification nécessaire sur les OAP de la Commune de Conlie demandée par le Conseil Municipal [l'observation marque une opposition à ces OAP].

Réponse 4CPS

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

Commentaire de la commission

Dont acte

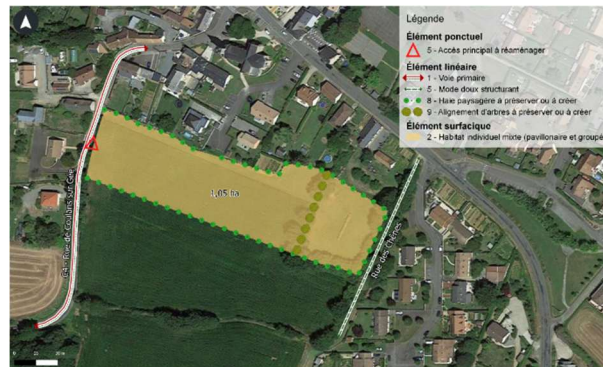
9. La compensation de l'arrêt de l'OAP « Le Pré Huon » à La Quinte par l'ouverture à l'urbanisation de 2 secteurs pour un total de 0,92 ha (demande du Conseil Municipal).

Réponse 4CPS

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

difficultés rencontrées avec le monde agricole) ainsi que de contraintes budgétaires.

L'objectif était de concentrer les investigations sur les zones directement concernées par des projets d'urbanisation afin de garantir la conformité réglementaire tout en respectant les ressources disponibles. À la suite des investigations du bureau d'étude missionné, cinq zones humides ont été relevées. Elles figurent au sein du zonage. Lorsque la présence d'une zone humide a été identifiée, les projets d'OAP concernés ont été retravaillés afin de préserver ces espaces.



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

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



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

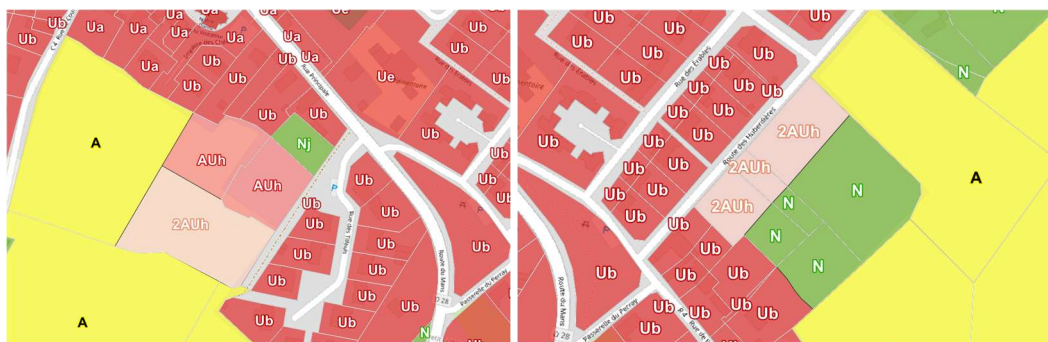
Le projet a par conséquent été réduit de moitié :



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

préalablement de l'absence de zone humide avant toute ouverture effective à l'urbanisation.

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



Commentaire de la commission

La commission prend acte de cette réponse qui pourrait satisfaire la commune de La Quinte.

10. La demande de la commune de Lavardin de revoir la zone entre la salle et la mairie (Ue/Ub).

Réponse 4CPS

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

Commentaire de la commission

La commission prend acte de cette réponse qui devrait satisfaire la commune de Lavardin.

11. Les demandes de la commune de Rouez de :

- Prévoir des voies douces des Joncs à la lagune et de la Gauguenière à la rue des Forges
- Faire apparaître la voie douce de la Gauguenière à la Marcollée (réalisée en 2025)
- Faire passer la zone verte du centre bourg en Ua

- Faire passer la zone verte de l'Abbaye en Ub
- Faire passer la parcelle existante rue Marcollée en Ub (futur accès à un lotissement)
- Prendre en compte le projet ateliers communaux
- Prendre en compte la construction d'une superette Api (PC déposé)

Réponse 4CPS

Concernant les cheminements doux :

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

Concernant les demandes de modification de zonage :

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

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

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

Concernant le projet d'atelier communal :

La commune demande une rectification du zonage pour les parcelles AB366 et AB368, situées dans l'enveloppe urbaine de la commune et classée en N. La

commune a pour projet de réhabiliter le bâti existant et l'agrandir pour en faire un atelier communal.

Le découpage de la zone urbaine (zone constructible et densifiable) a été définie selon une méthodologie précise, permettant de délimiter l'enveloppe urbaine de chaque commune. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'ensemble continu des espaces bâtis principaux dans les communes, c'est-à-dire, ce qui correspond aux centres-bourgs, et ce, jusqu'aux limites urbanisées soit, jusqu'à ce que le front bâti soit interrompu par une rupture de l'urbanisation. Dans la mesure où le périmètre à étudier est important, dès lors qu'il s'agit d'un PLUi de 24 communes, cette limite de l'enveloppe urbaine est obtenue dans un premier temps, pour chaque commune, de façon automatisée sous un système d'information géographique (SIG).

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

Néanmoins, certaines parcelles ont été redécoupées, sans prise en compte de la méthodologie appliquée par la 4CPS lors du travail engagé avec l'Etat dans le cadre de la demande de dérogation à l'urbanisation limitée. **Au regard des enjeux en présence, il apparaît possible de reclasser les parties des parcelles faisant l'objet de la demande, dès lors qu'elles sont situées dans l'enveloppe urbaine et au sein de l'espace bâti, pour permettre la réalisation du projet à la place du bâti existant. Cette analyse sera soumise à validation par les élus. Ce secteur étant dans l'espace déjà urbanisé, cette modification n'est pas soumise à dérogation à l'urbanisation limitée.**

Concernant la construction d'une supérette API :

Le règlement de la zone Ua n'interdit pas l'installation de la supérette API sous réserve qu'elle ne génère pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic incompatible avec la proximité immédiate d'habitations. Ce projet, qui constitue une offre de proximité est compatible avec l'OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique et s'inscrit bien dans le projet de PLUi. **La zone Ua n'est donc pas un frein à la création de la supérette API.**

Commentaire de la commission

Les explications données par la 4CPS sont très claires ; elles permettent de plus de donner satisfaction à la Commune de Rouez sur 5 des 7 demandes.

12. La demande du Conseil Municipal de Sainte-Sabine-sur-Longève de classer la parcelle AA32 entièrement en zone N.

Réponse 4CPS

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

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

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

Commentaire de la commission

La commission prend acte de cette réponse.

13. La demande de la commune de Sillé-le-Guillaume de faciliter le transfert de l'entreprise Anjou Maine Céréales hors centre-ville en créant un zonage adapté ou en acceptant des dérogations.

Réponse 4CPS

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

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

Commentaire de la commission

La commission prend acte de cette réponse.

14. Les remarques figurant en annexe de l'avis de la DDT provenant des contributions des gestionnaires de réseaux et de servitudes qui sollicitent la collectivité pour intégrer ou mettre à jour leurs réseaux, à savoir :

- UDAP, courrier du 08 octobre 2025 demandant plusieurs modifications sur la SUP AC1;
- NaTran, courrier du 16 octobre 2025 concernant les SUP I1 et I3;
- SNIA – Ouest, courrier du 14 octobre 2025 à propos de la SUP T7;
- RTE, courrier du 15 octobre 2025 demandant plusieurs modifications sur les SUP I1 et I3;
- fiche d'information concernant l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2025 portant sur le classement sonore des voies routières.

Réponse 4CPS

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

La SUP AC1 a été retravaillée afin de prendre en compte les remarques de l'UDAP. Chaque monument historique est repéré au sein des données cartographiques des SUP ainsi que le périmètre des 500 mètres. La symbolologie est conforme aux attentes du standard CNIG. Chaque monument historique est accompagné d'une fiche sur la base des éléments consultables en ligne : <http://atlas.patrimoines.culture.fr>.

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

- Règlement

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

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

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

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

Pièce 4_1_Règlement_écrit, page 7

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

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

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

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

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

Le
PLUi

comprend désormais les trois SUP présentées ci-jointe.

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

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

- Emplacements réservés

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

- Espaces Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers

Le territoire de la 4CPS n'a pas défini d'Espace Boisé Classé. Néanmoins, certaines haies ou arbres sont identifiées au titre de l'article L151.23 du code de l'Urbanisme. En cas de d'arrachage, celui est autorisé mais doit être dûment justifié. Il fait l'objet de mesures compensatoires détaillées en page 10 de la pièce 4_1_Reglement_écrit :

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

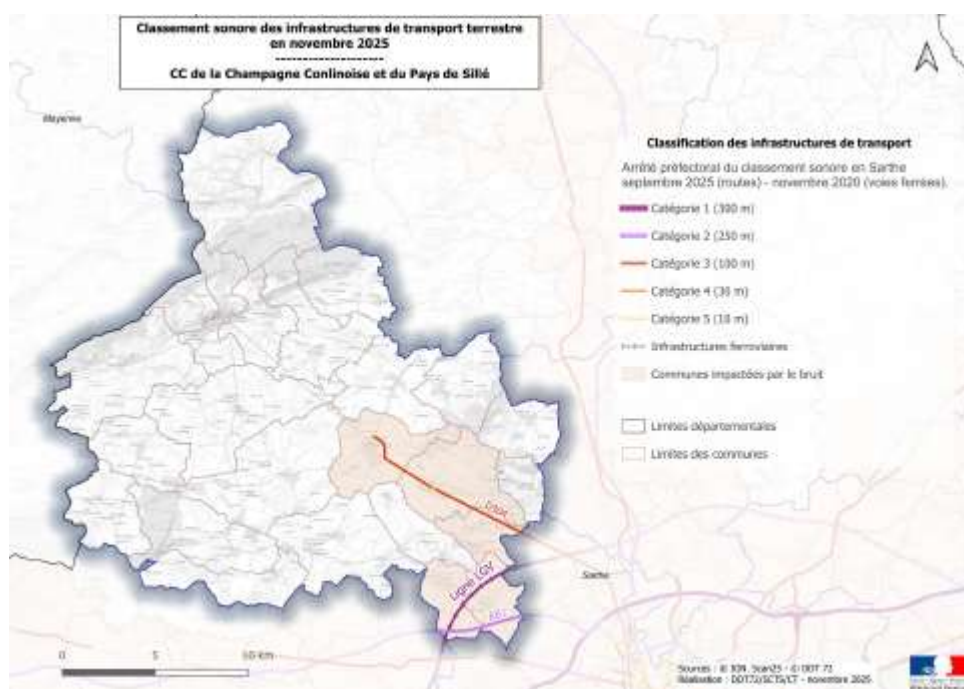
Certaines haies identifiées au sein du PLUi sont traversées par la servitude I1. Le passage de cette servitude n'empêche pas le classement de celle-ci, les deux n'étant pas incompatible.

Ajout de la SUP T7 (courrier du SNIA)

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

Classement sonore

Les éléments repérés sur la carte ci-jointe seront annexés au PLUi. Des règles de construction relatives à ces secteurs seront mises en place au sein du PLUi,



conformément aux arrêtés préfectoraux relatifs au réseau routier, au réseau ferroviaire et aux infrastructures de transports terrestres.

Commentaire de la commission

La commission prend acte de ces réponses qui paraissent satisfaisantes au regard des demandes exprimées.

11.4. Questions de la commissions relatives aux thématiques identifiées

Après les réponses aux observations du public présentées individuellement et aux observations des PPA, la commission d'enquête a souhaité aborder des sujets transversaux revenant pour certains en nombre dans les contributions et/ou avec insistance dans les PPA ou lors des entretiens avec les collectivités.

11.4.1. Les demandes de passage de la zone N à la zone A

Plusieurs agriculteurs ont sollicité un changement de classement de leurs parcelles, actuellement classées en zone N (naturelle) vers la zone A (agricole) : 14% des contributions ont porté sur ce thème. Bien que ces demandes émanent principalement de professionnels du secteur et de maires, elles recouvrent des situations variées, qu'il convient d'analyser distinctement.

Les cas de figure identifiés

1. **Parcelles exploitées en grandes cultures.** Certaines parcelles, situées en plaine et dédiées à des rotations classiques (blé, orge, colza), ont été classées en zone N sans justification apparente. Certains agriculteurs concernés pourraient être des retraités de plus de 67 ans, qui n'ont plus déclaré leurs surfaces dans le cadre de la Politique Agricole Commune (PAC), ce qui pourrait expliquer cette classification erronée (voir déposition R99).
2. **Parcelles en zones naturellement sensibles.** D'autres parcelles, situées en bordure de rivières, en prairies permanentes ou en vallons, ont été classées en zone N en raison de leur localisation. Pourtant, certains agriculteurs souhaitent y implanter des bâtiments d'exploitation, justifiant ainsi leur demande de reclassement (dépositions @39 et @60, et O37).
3. **Demandes fondées sur des inquiétudes générales** Enfin, certaines demandes, recueillies oralement, reposent moins sur des arguments techniques que sur une appréhension diffuse. Les agriculteurs craignent que le classement en zone N n'entraîne, à terme, des restrictions réglementaires sur leurs pratiques : interdiction d'utiliser des engrais, limitation du labour sur les prairies, etc. Cette inquiétude, partagée par le premier groupe (grandes cultures), persiste malgré les éclaircissements apportés.

Les réponses apportées aux agriculteurs

Pour rassurer les demandeurs, il leur a été rappelé que le classement en zone N ne concerne **que l'usage du sol en matière d'urbanisme** (localisation, desserte, implantation et architecture des constructions), et non les pratiques agricoles. Cette distinction est clairement établie par l'article L. 101-3 du code de l'urbanisme, qui précise que : « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles.* » Ainsi, un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ne peut, par exemple, interdire l'usage de pesticides ou imposer des zones dédiées à l'agriculture biologique.

Cependant, cette explication n'a pas suffi à lever toutes les craintes. Les agriculteurs redoutent en effet que de futures réglementations, émanant non pas des collectivités locales ou de l'État français, mais de l'Union européenne, ne viennent restreindre leurs pratiques. Cette perspective les a incités à maintenir leurs demandes de reclassement.

Les avis des PPA sur le sujet

Chambre d'agriculture

La Chambre d'agriculture a anticipé ces réactions. Elle s'interroge sur le classement de certaines terres agricoles en zone naturelle, un choix opéré sans concertation avec la profession. Elle souhaite que la collectivité réponde aux interrogations exprimées lors de l'enquête publique, afin d'apaiser les tensions et de clarifier les enjeux.

DDT et UDAP

Par ailleurs, en lien avec le 2^{ème} cas de figure ci-dessus, une question concernant les constructions en zone N est soumise par la DDT, et l'UDAP. Elles ont réagi négativement à la constructibilité de bâtiments ICPE agricole en zone N donné par le règlement écrit (P 97) *« 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 ».*

Question posée par la commission

- Comment la 4CPS peut-elle apporter une réponse globale à ces demandes, tout en tenant compte des spécificités de chaque cas de figure ci-dessus ?

Réponse 4CPS

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

- En cas d'erreur de zonage de la 4CPS, il est proposé de procéder au reclassement de la parcelle en zone A, en l'absence d'enjeux environnementaux particuliers. Plusieurs erreurs s'expliquent par l'absence de déclaration à la PAC des parcelles (qui n'est pas obligatoire).
- En cas d'absence d'erreur, la 4CPS ne peut malheureusement pas faire droit au reclassement des parcelles en zone A, lorsqu'elles présentent un enjeu environnemental particulier, et ce, d'autant plus que plusieurs personnes publiques associées ont fait part de leur inquiétude quant à l'insuffisance de zones

« naturelles » par rapport à la part de zones « agricoles ». Ces terrains ne sont pas adaptés pour la construction de bâtiments agricoles au regard des enjeux relevés. Pour certaines contributions, un reclassement partiel est proposé, afin de trouver un équilibre entre préservation des enjeux agricoles et environnementaux (cf. pour exemple, contribution @39).

Commentaire de la commission

La commission a apprécié l'étude de chaque demande individuelle et les efforts fournis pour pouvoir donner une réponse positive aux déposants qui se sont parfois montrés démunis lors des permanences qu'elle a tenues.

Question posée par la commission

- Comment la 4CPS répond à l'observation conjointe de la DDT et de l'UDAP, de réserver la possibilité de construction de bâtiment agricole ICPE uniquement aux zones A ? (2^{ème} Cas de figure)

Réponse 4CPS

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

Commentaire de la commission

La commission valide cette suppression, compte tenu de l'impossibilité d'y édifier des bâtiments agricoles classiques, tout en précisant que cela ne concerne que les ICPE agricoles.

11.4.2. L'identification des haies

La Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé prévoit dans son PADD de préserver les espaces agricoles et naturels. Une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dédiée aux continuités écologiques a été décidée avec des règles adaptées à leur préservation et valorisation sur un territoire riche d'une diversité naturelle importante.

Il est apparu à la 4CPS que la préservation des haies bocagères passait par une co-construction avec les acteurs concernés du territoire. Le diagnostic bocager explique précisément la méthodologie retenue pour l'identification des haies, tant sur le plan qualitatif que quantitatif.

La commission relève une certaine défaillance dans les résultats obtenus et relève aussi, comme la MRAE, le constat alarmant que « ..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 ».

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 4CPS, dans sa réponse à la Chambre d'Agriculture rappelle « *qu'elle s'est heurtée à de nombreuses difficultés lors de la réalisation des inventaires du PLUi, notamment du fait d'une forte réaction et opposition du milieu agricole* ».

Les permanences tenues lors de l'enquête publique ont encore amplifié ce sentiment d'impuissance et confirmé l'extrême méfiance d'une partie du monde agricole, non pas contre l'idée de préserver et de protéger les haies bocagères (très loin de là) mais contre l'idée d'une réglementation toujours plus lourde à leur rencontre.

Ainsi, aucun déposant ne s'est manifesté pour signaler l'absence de prise en compte de ses haies mais au contraire pour faire part :

- De la crainte de la sanctuarisation des haies (« mise sous cloche »)
- De la crainte de futures interdictions/obligations à venir
- D'une demande de pouvoir continuer à les exploiter (bois) ou de les déplacer (exploitation d'élevage)
- De haies signalées alors qu'elles n'existent plus depuis longtemps

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.

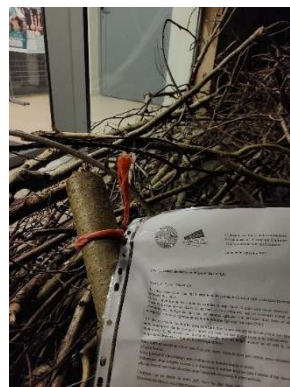
Questions posées par la commission

- Quelles conséquences peut avoir cette identification partielle sur la protection de haies qui ne seraient pas portées au règlement graphique ?
- La 4CPS compte-t-elle en rester là sur l'identification des haies ? Si non, 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 ?

Réponse 4CPS

Rappel du contexte : la 4CPS a lancé une étude bocagère sur son territoire en juin 2023. Le marché initial prévoyait la réalisation de nombreux relevés de terrain sur l'ensemble du territoire par des chargés de mission spécialisés. L'objectif était notamment de pouvoir identifier les éléments naturels à enjeux afin de prévoir une préservation au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Toutefois, le lancement de l'étude s'est heurté à une fronde agricole forte, mobilisée notamment par la FNSEA et les Jeunes Agriculteurs :

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



A l'issue de longues négociations et face au refus ferme et définitif des acteurs concernés de permettre la réalisation de l'étude de terrain, il a été convenu de modifier la méthode de réalisation du diagnostic. Ce dernier est devenu un diagnostic participatif avec réalisation d'une charte bocagère par l'ensemble des acteurs concernés (intégrés au dossier de PLUi), réalisé d'octobre 2023 à avril 2024. Le faible nombre de kilomètres linéaires repérés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme est la résultante du changement de méthode prévue pour la réalisation du diagnostic.

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

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

Certaines haies non repérées peuvent présenter des enjeux de préservation particuliers (lutte contre l'érosion, contre le ruissellement, enjeu de biodiversité etc.). Elles sont déjà protégées par d'autres dispositifs réglementaires. Pour autant, le repérage au règlement graphique offre une meilleure visibilité des éléments présents et des enjeux sur le territoire.

Le non-repérage de certaines haies est donc problématique en ce qu'il les invisibilise, alors même qu'il pourrait être support d'une animation territoriale sur ce sujet.

En tout état de cause, un repérage au règlement graphique d'un PLUi est inutile en l'absence de portage politique et administratif : il appartient aux élus de permettre une animation de territoire sur ce sujet afin d'éviter que des éléments repérés au règlement

graphique ne disparaissent. En effet, on constate sur le territoire que certains PLU anciens (2010-2014 pour la plupart) protègent des haies au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, qui n'existent plus. Ainsi, des haies protégées ont disparu, à défaut d'animation territoriale sur le sujet. Au contraire, dans d'autres communes, la mobilisation de certains élus ou même de certains organismes pour la préservation voire pour le développement du bocage, a permis la préservation de haies structurantes, leur bonne gestion et la plantation de nouvelles haies. Cette mobilisation passe par une bonne communication avec les acteurs concernés par les enjeux de préservation.

Sur les solutions envisageables à court terme :

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

La mise en place d'une animation permettra de construire une relation de confiance avec l'ensemble des acteurs concernés dont le monde agricole. Une fois cette animation mise en place, après la construction de relations apaisées et de confiance, il serait alors possible de réaliser un diagnostic complet avec expertise de terrain. Après la réalisation d'un diagnostic exhaustif et qualitatif, le repérage des éléments au règlement graphique pourrait être complété.

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

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

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

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

Commentaire de la commission

Il était absolument nécessaire de rappeler tous ces éléments de contexte. La commission apprécie par ailleurs qu'un plan d'action suivi d'indicateurs soit établi pour pallier l'échec du dispositif initial et arriver à une situation apaisée sur ce sujet.

La commission rappelle combien la protection du bocage est absolument primordiale dans ce secteur très riche mais très vulnérable en termes de biodiversité, de zones humides et de gestion des eaux souterraines et de surface.

11.4.3. L'identification des zones humides

Une problématique identique est apparue pour l'identification des zones humides dans le règlement graphique. La commission a relevé que les difficultés rencontrées pour procéder à une identification fine sur le territoire avaient été les mêmes que pour les haies.

La question des zones humides est apparue peut-être plus sensible encore que la question des haies par le fait que la 4CPS s'est résolue à faire figurer au règlement graphique l'inventaire de pré-localisation DREAL des zones humides. Pour rappel, la pré-localisation a pour objectif de mettre à disposition des acteurs devant réaliser ou actualiser des inventaires de zones humides, une aide cartographique préalable grâce à un travail de photo-interprétation complété par quelques observations de terrain.

La CLE du SAGE Sarthe Amont conditionne son avis favorable (réserve) à la réalisation d'un inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire et non pas seulement sur les zones à urbaniser.

La Chambre d'Agriculture ne veut pas de zones humides non vérifiées sur les plans de zonage (c'est aussi une réserve à son avis favorable). La 4 CPS rappelle l'obstruction faite par le monde agricole à cette vérification.

L'enquête publique a révélé une position identique à celle de la Chambre, des nombreux agriculteurs ayant déposé. Certains ont donné quelques précisions sur les pré-localisations sur leurs parcelles, d'autres ont été plus virulents en refusant tout dialogue. Bon nombre de parcelles concernées par le zonage sont drainées depuis longtemps ce qui a augmenté encore l'incompréhension de leur exploitant et/ou propriétaire.

Comme pour les haies, les agriculteurs ayant contribué à l'enquête publique craignent une sanctuarisation des parcelles objet de la pré-localisation et des contraintes toujours plus fortes pour leur exploitation.

Question posée par la commission

- Quelles mesures de protection peuvent être mises en place dans le PLUi en se basant sur la simple pré-localisation des zones humides ?
- 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 ?

Réponse 4CPS

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

Sur les effets de la pré-localisation des zones humides :

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

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

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

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

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

Les élus doivent engager une réflexion pour lancer une animation de territoire sur la préservation des zones humides. La mise en place d'une animation permettra de construire une relation de confiance avec l'ensemble des acteurs concernés dont le monde agricole. Une fois cette animation mise en place, après la construction de relations apaisées et de confiance, il serait alors possible de réaliser un diagnostic complet avec expertise de terrain. Après la réalisation d'un diagnostic exhaustif et qualitatif, le repérage des éléments au règlement graphique pourrait être complété.

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

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

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

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

Commentaire de la commission

Le sujet des zones humides s’est avéré encore plus difficile à gérer lors de l’enquête publique que celui des haies. La notion de « probabilité » a particulièrement interpellé la profession agricole alors que chaque exploitant se disait en mesure de décider s’il y avait ou non des zones humides sur leur parcelle. Beaucoup ont demandé en toute bonne foi de retirer les zones pré-localisées de leurs parcelles, ce qui leur a été refusé a priori.

A l’instar des haies bocagères, les zones humides constituent un maillon primordial de l’écologie du territoire. La position prise par la 4CPS de laisser la pré-localisation de ces zones humides dans le règlement graphique majeure sans doute la protection – et la commission prend acte avec satisfaction de la fermeté montrée sur le sujet – mais il peut difficilement être fait autrement.

La commission soutient la 4CPS dans sa proposition de reprendre un dialogue apaisé avec la profession dans le cadre d’une action collective impliquant la Chambre d’Agriculture dont l’avis émis au cours de la procédure pose réellement question.

11.4.4. La mise en œuvre du ZAN

La première question est relative au **mode de calcul de l’objectif ZAN** tel que déduit de la méthode introduite par le Pays du Mans en collaboration avec les services de l’Etat. La MRAe souligne son incohérence. La réponse de la 4CPS à la MRAe est extrêmement claire mais n’est pas satisfaisante aux yeux de la commission d’enquête au simple motif de la différence d’instrument de mesure entre celui servant au calcul de l’objectif et celui servant au suivi. La commission comprend et confirme que la méthode développée en local est autrement plus précise que celle imposée par le code de l’Urbanisme, il n’en reste pas moins que l’objectif paraît extrêmement large au regard de l’intention de restreindre la consommation d’ENAF.

Question posée par la commission

- Comment la 4CPS compte-t-elle faire la relation entre la méthode développée par le Pays du Mans et le Portail de l’Artificialisation pour l’établissement de l’objectif ZAN (-56%) et le suivi qui sera opéré ?

Réponse 4CPS

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

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

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

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

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

Commentaire de la commission

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 aux termes du 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.

En tout cas, la commission reconnaît les efforts importants faits pour réduire très substantiellement les consommations d'ENAF par rapport aux PLU en vigueur.

Par ailleurs, au niveau de l'enquête, de nombreux contributeurs ont exprimé des observations relatives au classement de leurs parcelles, notamment lorsqu'ils perçoivent un « **déclassement** » de terrains précédemment en zone constructible vers une zone naturelle (N) ou agricole (A). Ces terrains sont souvent situés en bordure de village ou en « dent creuse », dans le prolongement des zones urbaines existantes.

Cela représente environ 12% des contributions et touche une problématique essentielle pour les foyers : la valeur actuelle des biens, le devenir des parcelles, ainsi que la transmission du patrimoine dans un cadre juridique jugé stable et prévisible.

Ces parcelles autrefois en zone constructible et devenues zone naturelle, sont parfois scindées en deux parties de classement distinct (fonds de jardin).

La problématique concerne plusieurs communes (Sillé, Saint-Rémy-de-Sillé, Mézières-sous-Lavardin, Domfront-en-Champagne, etc. et surtout Conlie).

Le rapport de présentation de la Communauté de Communes indique notamment l'objectif de « *développer le maillage territorial pour permettre le rayonnement des communes pôles et relais afin de réduire les inégalités sur le territoire grâce à des actions en matière (...) de constructions* » (p12). Or, la suppression de parcelles à urbaniser dans les centres des communes est perçue par certains contributeurs comme contradictoire à cet objectif.

Question posée par la commission

- Comment la 4CPS peut-elle répondre aux contradictions relevées entre les objectifs affichés (maillage, réduction des inégalités, revitalisation) et les effets concrets des reclassements de parcelles ?

Réponse 4CPS

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

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

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

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

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

Commentaire de la commission

La commission prend acte avec satisfaction de cette réponse très bien motivée et qui amène un peu de souplesse pour les fonds de jardin.

Question posée par la commission

- Comment résoudre le paradoxe consistant à restreindre des zones urbanisables au sein même de zones déjà urbanisées ou en continuité immédiate de celles-ci ?

Réponse 4CPS

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

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

Elle exclut notamment :

- Les grandes parcelles qui ne peuvent être considérées comme urbanisées du fait de leur superficie et de leur usage naturel, agricole ou forestier ;

- Les espaces bâtis séparés de l'espace urbanisé principal par une coupure à l'urbanisation de 50 mètres minimum (application de tampons de 25 mètres autour de chaque bâti permettant de matérialiser les coupures à l'urbanisation d'au moins 50 mètres).

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

Commentaire de la commission

La commission prend acte avec satisfaction de cette réponse très bien motivée.

Question posée par la commission

- Le processus actuel de densification ne pourrait-il être repensé pour intégrer davantage de souplesse, notamment pour les habitats en "dent creuse" (zones 2AU) ou les projets déjà engagés ?

Réponse 4CPS

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

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

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

Commentaire de la commission

Il était important de préciser ces choix et démontrer que les propositions ont été regardées avec équité.

11.4.5. L'organisation des dessertes ferroviaires

La question des dessertes ferroviaires (passagers/TER) n'a été abordée qu'avec certains élus. La commission retient les fermetures de gares concernant 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.

Question posée par la commission

- Quelle conséquence a eu 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) ?

Réponse 4CPS

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

Commentaire de la commission

Dont acte

11.4.6. Mines et carrières

La question des ressources du sous-sol est très peu abordée dans les diagnostics et l'évaluation environnementale. Le diagnostic s'appuie sur un schéma départemental des carrières largement obsolète et méconnaît le schéma régional l'ayant remplacé depuis le 6 janvier 2021. 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 société des Carrières de l'Ouest s'est manifestée pour signaler des erreurs dans le règlement graphique pour ses 2 sites de Rouessé-Vassé et de Bernay-en-Champagne.

Au-delà de la réponse qui sera apportée à ces demandes de correction, la commission s'intéresse au devenir de ces sites.

Pour Bernay, la lecture du dernier rapport d'inspection des installations classées laisse présager le dépôt d'un dossier de cessation d'activité (ce que ne précise pas l'exploitant hormis son souhait d'installer une centrale photovoltaïque).

Pour Voutré, la commission a relevé dans l'avis de la MRAe la phase suivante : *« 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 »*.

Pour les mines de Rouez, la situation n'est évoquée que par la mise en annexe du PLUi de la fiche SIS (Secteur d'Information sur les Sols) relativement imprécise. Aucun zonage n'apparaît sur le règlement graphique. Aucune servitude n'apparaît autre que le SIS notamment pour l'interdiction de prélèvement dans les eaux de surface ou la protection du « tas » de déchets cyanurés présents sur le site (ne figurant pas à l'inventaire des installations classées de la commune).

Question posée par la commission

- Ces sites ont-ils fait l'objet d'échanges avec leur exploitant/propriétaire et/ou la DREAL pour voir dans quelle mesure leur prise en compte dans le PLUi serait judicieuse ?
- La 4CPS compte-t-elle répondre à ce qui semble être une demande de la MRAe de limiter l'extension de la carrière de Voutré/Rouessé-Vassé ?

Réponse 4CPS

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

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

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

Identification au sein des documents graphiques :

 *Zone de recherche et d'exploitation de carrières*

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

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

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

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

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

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

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

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

Identification au sein des documents graphiques :

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

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

Commentaire de la commission

La commission prend acte de cette réponse avec satisfaction.

11.4.7. Extension de la Zone d'Activité de la CPS à Conlie et exploitation agricole de la famille Thibaut

Contexte et enjeux

La question de l'extension de la Zone d'Activité (ZA) de la CPS soulève des interrogations au sein de la commission, notamment en matière de sobriété foncière. Plusieurs contributions, (@26, @49, @50, @73, @80) dont celles de la famille Thibaut concernée au premier rang, (@12 et @75) mettent en lumière la nécessité de préserver les terres agricoles, particulièrement fertiles dans la plaine de Conlie. Ces terres, essentielles à l'activité agricole locale, notamment à l'élevage Thibaut, risquent d'être sacrifiées au profit d'un développement économique dont les bénéfices nets, en termes d'emplois et de dynamisme, ne sont pas démontrés dans le dossier selon la commission.

Problématiques soulevées

1. **Un étalement urbain contesté** - Certaines entreprises récemment installées, comme JOUATEL, ainsi que CLAAS, affichent un coefficient d'utilisation des sols anormalement élevé. Par ailleurs, leur déplacement au sein même de Conlie, bien que justifié par leur développement, ne semble pas apporter de gain significatif en matière de création d'emplois ou d'activité économique globale.
2. **Un manque de concertation** - La famille Thibaut, dont les parcelles sont concernées par le projet d'extension, dénonce l'absence de dialogue préalable. Madame Thibaut, lors d'une réunion de présentation du PLUi a découvert avec surprise que ses terres étaient incluses dans le périmètre de la ZA. Malgré sa tentative d'échanges avec Monsieur HORPIN, aucune réponse ne lui a été apportée. Cette situation, combinée à l'annonce des propriétaires de ne pas vendre leurs terres, laisse présager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'expropriation.
3. **Un enjeu agricole crucial** - L'exploitation des Thibaut, spécialisée dans l'élevage caprin laitier en agriculture biologique (200 chèvres), repose sur la proximité des parcelles avec les bâtiments d'élevage. La perte de 3,8 hectares menacerait directement la viabilité de leur activité, tant sur le plan logistique (transport quotidien de fourrage, surveillance des animaux) qu'économique. A ceci, s'ajoute la perte de patrimoine écologique par artificialisation de terrains en culture biologique.

Si l'extension de la ZA semble nécessaire pour le développement économique de Conlie, la commission pense qu'elle ne doit pas se faire au détriment d'une exploitation agricole locale.

Question posée par la commission

- Comment la 4CPS compte-elle concilier développement économique et préservation des terres agricoles, et tout particulièrement assurer l'avenir de l'exploitation d'élevage caprin laitier de la famille Thibaut ?
- Quelles pistes pourraient être explorées pour concilier ces impératifs ?

Réponse 4CPS

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

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

Focus SCoT

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

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

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



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

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

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

Cette amélioration du règlement sera soumise aux élus.

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

En deuxième lieu, certaines activités présentes dans la zone nécessitent de grandes parcelles afin de pouvoir exercer leur activité, indépendamment de la taille des constructions réalisées dans la zone. A titre d'exemple, la SARL Jouatel exerce une activité de triage et traitement de semences de céréales à façon avec matériel mobile, travaux agricoles et vente de produits phytosanitaires liés au domaine agricole. L'exercice de cette activité nécessite l'utilisation d'engins et de matériels très volumineux. Ainsi, si le permis délivré pour la construction d'un nouveau bâtiment dans la zone ne porte que sur une partie restreinte de la parcelle cédée par la 4CPS, le propriétaire nécessite bien tout l'espace acquis pour pouvoir y stocker son matériel et y garer ses véhicules, très volumineux.

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

Extrait du dossier de demande



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

En effet les propriétaires ont sollicité la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour l'implantation d'un champ photovoltaïque au sol (non agrivoltaïque, bien photovoltaïque) sur une surface de 1,4 hectares

environ, sur les parcelles concernées par le projet d'extension de zone. Ils se sont vu opposer un sursis à statuer. Si ces terres étaient les plus fertiles, les propriétaires auraient sans doute prévu ce projet sur des terres moins précieuses.

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

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

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

Il est loin d'être acté qu'elle recourt à l'expropriation pour réaliser le projet, au regard des coûts induits par ce type de procédure ainsi que des délais de mise en œuvre d'une telle procédure. En tout état de cause, la 4CPS travaille déjà à la réalisation d'une extension de la zone d'activité de Sillé-le-Guillaume, qu'elle place comme prioritaire par rapport à l'extension de la zone d'activité de Conlie. Ainsi, dans son budget 2026, elle a prévu les

sommes nécessaires à l'extension de la zone de Sillé-le-Guillaume mais pas celles nécessaires à l'extension de la zone de Conlie (seconde tranche).

Commentaire de la commission

Sur le fond – concernant l'enjeu de développement économique par l'accueil d'entreprises sur le territoire de la Communauté de Communes – la commission comprend qu'en tant que communes « pôles », l'extension de la Zone d'Activités (ZA) de Conlie revêt un intérêt général, voire « un intérêt général majeur à l'échelle de la 4CPS ». Effectivement prévu au SCoT-AEC, ce projet répond à un « besoin intercommunal de pouvoir accueillir de l'emploi supplémentaire et donc des familles ».

Sur le plan de la logique territoriale, la commission admet qu'il s'agit du seul emplacement possible pour cette extension. Le site bénéficie en effet d'une pré-desserte déjà existante (voiries et accès routiers sur la RD). À défaut, il faudrait trouver un autre espace agricole, ce qui ne résoudrait pas la question de la limitation de l'étalement urbain, mais la déplacerait simplement.

La commission relève également plusieurs points positifs dans la réponse de la Communauté de Communes :

- *La ZA de Sillé-le-Guillaume reste prioritaire, celle de Conlie étant secondaire ;*
- *Le potentiel d'optimisation du site – même modeste – n'est pas épuisé : des possibilités de densification et d'extension en hauteur des constructions existantes restent ouvertes ;*
- *Ce potentiel pourrait être renforcé par une modification du règlement de zone, favorisant la mutualisation des bâtiments pour les futures constructions ;*
- *Enfin, une animation des zones d'activités est envisagée pour faciliter les optimisations foncières, même si l'échéance paraît lointaine (10 à 15 ans).*

Sur la forme, la commission prend acte avec satisfaction de la volonté de la Communauté de Communes de « travailler en bonne intelligence avec les propriétaires et de privilégier en premier lieu une négociation amiable avec ceux-ci », afin d'éviter une procédure d'expropriation. Néanmoins, la commission met en garde contre le fait que les coûts d'une telle mesure ne sont pas seulement financiers, mais aussi humains, en particulier lorsque la viabilité d'une exploitation agricole est menacée.

11.4.8. Extension de la Zone d'Activité de Sillé-le-Guillaume

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 impactants sur les zones Natura 2000. Le Conseil Départemental impose un accès selon les voies existantes.

Des discussions avec les collectivités, il apparaît que cette zone soit 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.

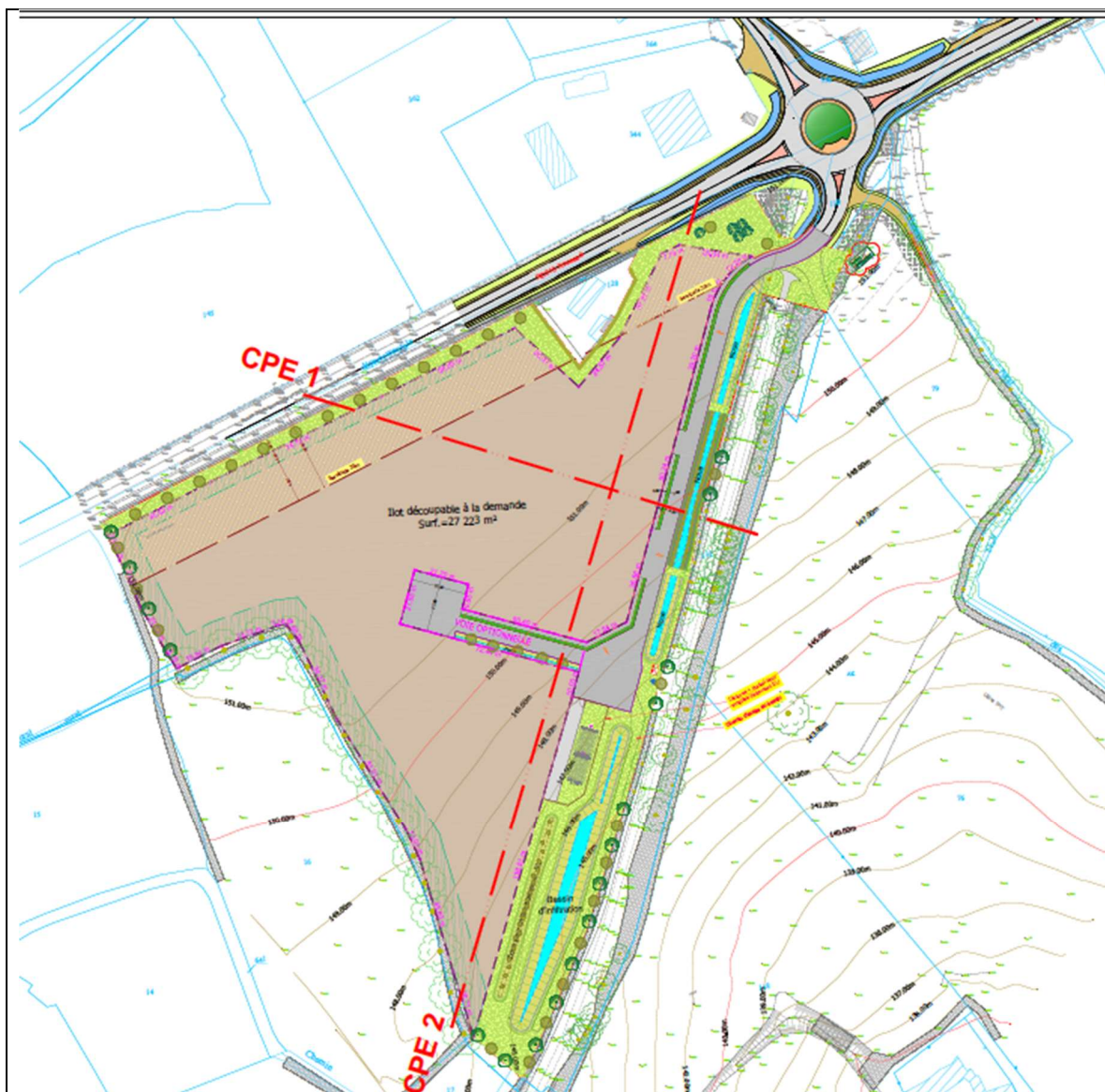
Question posée par la commission

- 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 ?

Réponse 4CPS

L'extension de la zone d'activité de Sillé-le-Guillaume est vitale pour le maintien du développement économique au sein du secteur. La 4CPS a d'ores et déjà engagé des démarches pour permettre l'aménagement de la partie Nord du site. Elle bénéficie d'un permis d'aménager délivré le 8 juillet 2024. La demande a fait l'objet d'un avis favorable tacite de la DREAL sur l'évaluation des incidences Natura 2000 en date du 29 juin 2024.

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



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

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

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

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

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

Commentaire de la commission

La commission comprend, aussi au vu de la question sur l'extension de la zone 4CPS à Conlie, que l'extension de la zone de Sillé-le- Guillaume est prioritaire. Elle relève un point positif, c'est le permis d'aménager obtenu pour la partie Nord du site, preuve qu'il n'y a à ce stade pas d'impossibilité de réalisation (juste prendre en compte l'avis du Conseil Départemental pour les accès).

11.4.9. 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. Certains agriculteurs y voient un danger pour leur exploitation (R2), le camping y voit un sujet de survie économique (@50) selon l'emplacement du projet. 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 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.

Question posée par la commission

- 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 ?

Réponse 4CPS

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

Le projet de contournement de la commune de Sille le Guillaume est un projet porté par le Département. Le Département le justifie comme répondant à des

problématiques de circulation excessive de poids lourds au cœur de la Commune et d'un besoin de sécurisation des piétons. Si ces enjeux sont effectivement importants, « le tracé définitif n'étant pas encore retenu », la définition du projet, qui ne fait pas consensus, reste inachevée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Le tracé n'est pas arrêté définitivement,
- Aucune étude faunistique ou floristique n'a encore été menée à notre connaissance,
- Aucune procédure administrative préalable à une réalisation à court terme n'a été engagée à notre connaissance. En effet, pour être réalisé, ce projet

nécessitera la conduite de procédures administratives qui lui sont propres et notamment la tenue d'une enquête publique qui n'est pas celle du PLUi.

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

LES PERIMETRES DE PRISE EN CONSIDERATION

- Dispositions générales

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

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

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

- Identification au sein des documents graphiques

 : Périmètre de prise en considération

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

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

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

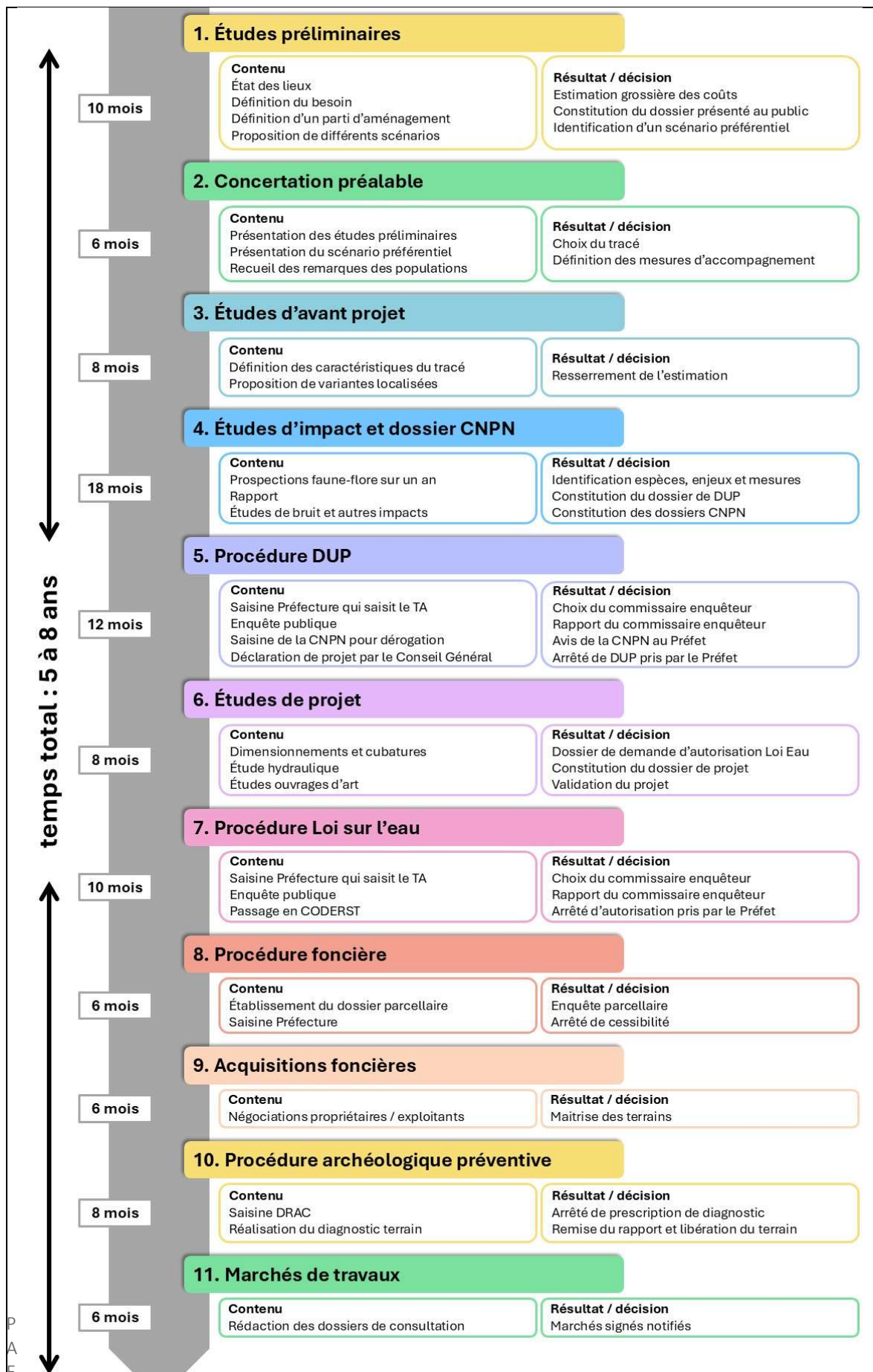
En effet, comme le précise la délibération du Département, le périmètre de prise en considération permet de prendre en compte un parti d'aménagement **mais ne fige pas le projet, qui est incertain.**

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

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

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

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



Commentaire de la commission

La commission estime que ces précisions étaient absolument nécessaires à la compréhension du projet et sont de nature à rassurer les riverains sur la temporalité du projet. De nombreuses étapes sont encore à venir pour ce projet.

11.4.10. Patrimoine

Contexte et enjeux

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 n'y a eu aucune contribution sur le patrimoine bâti. Dans son avis en tant que PPA, la DDT reprend dans son annexe 2 l'analyse et les recommandations de l'UDAP sur le PLUi.

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.

Observations de l'UDAP

Cependant, l'UDAP regrette 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 de :

- **Interdire explicitement** l'isolation thermique par l'extérieur sur les façades (malgré les dérogations prévues par le code de l'urbanisme).
- **Prohiber les panneaux photovoltaïques** sur les toitures du bâti repéré.
- **Établir un nuancier local** pour harmoniser les couleurs.

Enfin, l'OAP évoque des spécificités sectorielles sans les détailler, ce qui complique leur application. Selon l'UDAP, 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.

En résumé, si le cadre patrimonial du PLUi apparaît ambitieux, son efficacité dépendra d'une formulation plus stricte et d'un accompagnement expert.

Question posée par la commission

- 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 4CPS

Le territoire de la 4CPS dispose d'un patrimoine riche et diversifié. Une partie de ce patrimoine est facilement identifiable et recensable. C'est notamment le cas du bâti d'envergure et bien visible comme les églises et certains châteaux. D'autres bâtis sont inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques et sont donc identifiables facilement. Ils bénéficient de mesures réglementaires de protection liées à ce classement. Certains éléments bâtis sont plus difficiles à recenser, notamment les manoirs, ou les chapelles. Ils sont parfois situés dans des endroits isolés et sont souvent difficilement repérables. L'ensemble de ce patrimoine a fait l'objet de recherches, de lectures et d'un travail de terrain important qui a permis son recensement. Il pourrait faire l'objet d'une identification au zonage du PLUi et d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Enfin, il reste une partie importante du patrimoine de la 4CPS qui n'a pas été recensé. C'est le petit bâti, que l'on retrouve sur de nombreuses constructions du territoire, éléments en façades, certaines caractéristiques de toitures ou encadrements des portes et fenêtres par exemple. Un repérage exhaustif de ces éléments n'est pas envisageable du fait de leur quantité et leur localisation. Pourtant, ce patrimoine constitue une part importante du patrimoine et de l'identité du territoire. Il convient donc de pouvoir l'identifier afin de le préserver.

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

Elle a pour objectif d'accompagner les porteurs de projets dans la réalisation de constructions, rénovations ou réfections afin d'assurer la bonne intégration architecturale et urbaine de ceux-ci. Cette OAP thématique a été travaillée avec les services de l'UDAP et le CAUE, pourtant ceux-ci regrettent que ces orientations restent des intentions non contraignantes, limitant leur efficacité face à des projets non respectueux des objectifs patrimoniaux.

Pour renforcer leur portée, il serait recommandé de :

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

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

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

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

Article L111-16 du Code de l'Urbanisme

Ainsi, interdire explicitement l'isolation par l'extérieur (installation d'une isolation et bardage bois par exemple) ou l'installation de panneaux photovoltaïques, constituerait une méconnaissance de l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme. En tout état de cause, cette logique ne s'inscrit pas dans la recherche actuelle d'optimisation des constructions existantes en termes d'isolation et d'économie d'énergie. Cela reviendrait à priver les habitants de précieux leviers pour améliorer leurs constructions.

Sur les panneaux photovoltaïques en toiture :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur la mise en place d'un nuancier :

L'UDAP conseil d'établir un nuancier local pour harmoniser les couleurs. Il convient de rappeler que les dispositions du règlement limitent l'utilisation de certaines couleurs et imposent le respect de l'harmonie locale :

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

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

Commentaire de la commission

La commission prend acte de cette réponse parfaitement motivée, prenant en compte les observations de l'UDAP lorsque cela est possible réglementairement. Elle regrette néanmoins l'absence de réponse au sujet de la proposition d'un architecte conseils lors de l'instruction des projets.

11.4.11. APPROBATION DE 3 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

Contexte et enjeux

Il est envisagé la création de trois périmètres délimités des abords dans les centres-bourgs de Bernay-Neuvy en Champagne, Domfront-en-Champagne et Tennie.

Ils concernent les éléments suivants :

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

Ces PDA permettront d'adapter le régime des autorisations d'urbanisme au regard des enjeux relatifs à ces monuments.

Une rencontre a été effectuée par le commissaire enquêteur avec l'Architecte des bâtiments de France Mme Rosemary CARUEL le 5 janvier à l'UDAC à la cité administrative de Paixhans. L'objet était de préciser la procédure de consultation des propriétaires et d'évoquer la délibération de la commune de Bernay Neuvy qui sollicite une modification légère sur une parcelle (A126).

L'ABF rappelle le Code du patrimoine (Article R621-93 Modifié par Décret n°2019-617 du 21 juin 2019 - art. 1) selon lequel « *Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur* », ce qui n'avait pas échappé à la commission d'enquête.

Consultation des propriétaires

En ce qui concerne les bâtiments occupés par les mairies, propriétaires par délégation, les délibérations des 3 communes font état de consultation. De plus les 3 maires, présents lors des permanences dans leur commune, ont eu des échanges avec le commissaire enquêteur.

Concernant les propriétaires privés de la Motte et basse-cour médiévale de Tennie, un courrier d'information personnalisé leur a été adressé, après que la liste (coordonnées et noms) a été mise à jour avec M. PATRY Maire de Tennie. Il s'agit de :

- Madame Christiane VOVARD - Réponse et échange téléphonique.
- Monsieur HARDY - Réponse et contact téléphonique par M Patry et M Lambert
- Mme CARRAUD - Contact téléphonique, RDV au Mans et contribution N° 24
- Monsieur CLEMENT - Réponse et contact téléphonique
- Monsieur BOIRE - Pas de réponse.

Suite à cette consultation aucun désaccord n'a été exprimé sur le PDA de Tennie.

Résultat de l'enquête publique

- Tennie : Eglise Saint-Corneille et Saint-Cyprien, Motte et basse-cour médiévales.
 - Aucune contribution
- Domfront en Champagne : Eglise Saint-Front et Presbytère (ancien),
 - Aucune contribution
- Bernay-Neuvy en Champagne : Eglise Saint-Laurent (bourg de Neuvy)
 - Une contribution M Bouvier N°25. Pour les parcelles 227, 228 et 229, l'exploitant demande leur retrait du PDA de la proposition de l'ABF du dossier.
 - Délibération de la commune du 10 avril 2025 qui adopte un plan légèrement modifié : la parcelle A126 est proposée en retrait de la proposition de l'ABF du dossier.

En conclusion

Les PDA de Tennie et Domfront en Champagne n'ont pas l'objet de demande de modification. Le PDA de Bernay- Neuvy fait l'objet de demandes de modification.

PS Rappel de la procédure (Note du Ministère)

« La modification du projet de PDA à l'issue de l'enquête publique est possible, mais elle ne doit pas représenter une modification substantielle. L'adjonction ou le retrait des parcelles, s'il reste limité est possible, notamment s'il est mentionné dans les conclusions du commissaire enquêteur. Si le projet de PDA fait l'objet de modifications à l'issue de l'enquête, il est prévu que l'autorité compétente consulte à nouveau là où les communes concernées. L'ABF, doit également être consultée. »

Question posée par la commission

- Concernant la demande faite par la Commune de retrait du PDA de Bernay Neuvy de la parcelle A 126 quel est l'avis de la Communauté de Communes ?
- Concernant la demande faite par M Bouvier du retrait du PDA Bernay-Neuwy des parcelles 227, 228 et 229 quel est l'avis de la Communauté de Communes ?

Réponse 4CPS

Les PDA de Tennie et Domfront en Champagne n'ont pas l'objet de demande de modification. Le PDA de Bernay- Neuvy fait l'objet de demandes de modification par la commune et dans le cadre de l'enquête publique (contribution @25).

Sur la demande de M. Bouvier

Il est demandé par le contributeur le retrait de plusieurs parcelles du PDA afin de ne pas contraindre la mise en place de son activité agricole et ses perspectives d'évolution. Le contributeur, Monsieur BOUVIER, a indiqué être également propriétaire de la parcelle A230.

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

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

En général, un travail est réalisé en amont des demandes d'urbanisme avec l'ABF pour permettre l'autorisation de projets dans le respect de certaines conditions (matériaux,

hauteur, gabarit des constructions) afin que le projet ne porte pas atteinte à la conservation et/ou mise en valeur du monument historique.

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

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

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

La question sera tout de même posée aux élus.

Sur la demande de la commune :

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

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

Commentaire de la commission

La commission prend acte de cette réponse. Elle est satisfaite de voir la demande de la commune acceptée, l'UDAP (ABF) ayant confirmé à la commission son accord. Elle est également en plein accord avec la réponse adressée à M BOUVIER, en l'attente de la consultation des élus.

11.4.12. PROJET D'ABROGATION DE 3 CARTES COMMUNALES

Concomitamment à l'approbation du PLUi, la Communauté de Communes a décidé d'abroger les cartes communales des communes de

- Neuville-en-Charnie,
- Pezé-le-Robert
- Saint-Symphorien,

Le dossier présenté à l'enquête publique indiquait les caractéristiques géographiques de chacune des communes avec la carte du zonage « carte communale », en vert pale la partie non constructible et en rouge la partie constructible.

Il était rappelé que 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, et permet de préciser la vocation des espaces naturels et d'intégrer différentes protections.

Si le sujet a été évoqué avec des élus présents lors des permanences (notamment avec les maires de Neuville en Charnie et de St Symphorien), il n'y a eu aucune contribution et aucun avis de PPA à ce sujet.

Conformément à la réglementation notamment par les articles L. 153-55 du Code de l'Urbanisme et suivants, le principe d'abrogation est automatique :

« L'abrogation des cartes communales est automatique dès l'approbation du PLUi, sans formalité supplémentaire, pour les communes membres de l'EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) porteur du PLUi. »

Ainsi, un avis et conclusions motivées seront produits par la commission avec son rapport.

Question posée par la commission

- La 4CPS a-t-elle une indication particulière, une information ou quelque chose à ajouter à ce sujet ?

Réponse 4CPS

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

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

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

Il constituera un document d'urbanisme plus récent, porteur d'une réflexion d'ensemble du territoire.

Il comprend des dispositions propres à gérer l'occupation du sol de manière plus fine qu'une carte communale.

Commentaire de la commission

Dont acte.

12. CONCLUSION DU RAPPORT

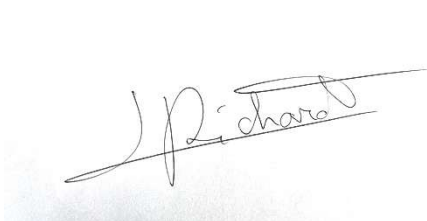
Le présent rapport de la commission d'enquête a été établi à l'issue de l'enquête publique sur le PLUi de la 4CPS. Il comprend le présent document et les annexes listées en page suivante et comprenant notamment l'ensemble des contributions du public, y compris les courriers ou documents annexés (ANNEXE 7). En effet, ne figurent dans le rapport que des synthèses de ces contributions, elles-mêmes déclinées par communes et/ou selon les thématiques développées dans le projet de PLUi. Les avis des PPA, l'avis de la MRAe et la réponse du maître d'ouvrage à cet avis figuraient dans le dossier mis à l'enquête. Ils ont été synthétisés dans le rapport compte-tenu du nombre de documents produits.

Des conclusions motivées et les avis correspondants sont établis séparément du présent rapport dans une deuxième partie. S'agissant d'une enquête publique unique, ces conclusions et avis sont eux même séparés dans cette deuxième partie : PLUi, abrogation des cartes communales et périmètres délimités des abords.

Le rapport avec ses annexes est transmis au Maître d'ouvrage par voie dématérialisée le 20 février 2026, avec copie au Tribunal Administratif de Nantes. Un exemplaire papier (sans les annexes) est remis en main propre aux responsables 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

ANNEXES

ANNEXE 1 : Décision N° E25000233/72 en date du 21 novembre 2025

ANNEXE 2 : Arrêté 2025167ARRAG de la 4CPS en date du 27 novembre 2025

ANNEXE 3 : Procès-verbal de synthèse

ANNEXE 4 : Réponse au PV de Synthèse

Annexe 4.1. : Mémoire en réponse au PV de synthèse

Annexe 4.2. : Réponses individuelles à Chacune des contributions

ANNEXE 5 : Document de la 4CPS « **Enquête publique - Contrôle d’affichage n°1**- Plan d’affichage, Etat des lieux l’affichage au début d’enquête, Etat sur la communication supplémentaire ».

ANNEXE 6 : PDA – Consultation des propriétaires

Annexe 6.1. : Délibération de la commune de Tennie

Annexe 6.2. : Délibération de la commune de Domfront-en-Champagne

Annexe 6.3. : Délibération de la commune de Bernay-Neuvy

Annexe 6.4. : Courrier aux propriétaires privés

ANNEXE 7 : Registre d’enquête – version complète