

DÉPARTEMENT DE LA SARTHE

ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES

concernant

La MODIFICATION n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
de la COMMUNAUTE de COMMUNES des VALLÉES de la BRAYE et de l'ANILLE

&

La MODIFICATION du PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ des ABORDS
du CHÂTEAU de COURTANVAUX à BESSÉ-sur-Braye



RAPPORT et CONCLUSIONS de l'ENQUÊTE UNIQUE

conduite du 18 septembre au 18 octobre 2024

Commissaire enquêteur : Claude THIBAUD

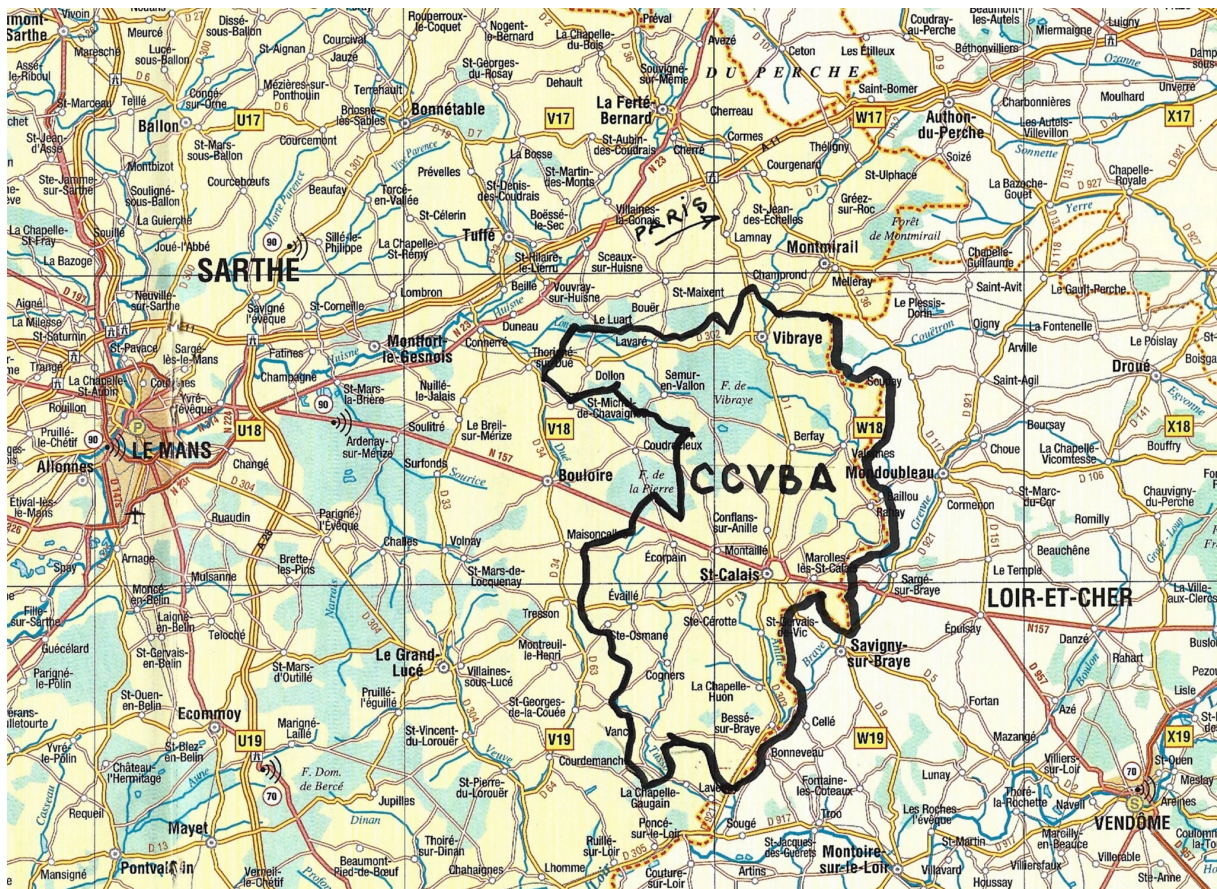
ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES
concernant
La MODIFICATION n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
de la COMMUNAUTÉ de COMMUNES des VALLÉES de la BRAYE et de l'ANILLE
&
La MODIFICATION du PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ des ABORDS
du CHÂTEAU de COURTANVAUX à BESSÉ-sur-Braye

- - - - -

PRÉAMBULE

❖ Géographiquement, la communauté de communes des VALLÉES de La BRAYE et de l'ANILLE (CC VBA) se situe en limite Est du département de La Sarthe et jouxte ainsi le département du Loir-et-Cher. Saint Calais, sa principale agglomération, est située sur l'axe routier Le Mans / Orléans (D357 ex-RN 157) et se positionne exactement entre les villes de Le Mans, chef-lieu de La Sarthe, et Vendôme, sous-préfecture du Loir-et-Cher, toutes deux distantes de 45 km environ.

Physiquement, le territoire communautaire présente un caractère rural où dominent les surfaces cultivées (67 %) avec cependant une présence importante de zones naturelles (30 %) partagée entre forêts et pâturages.



Situation de la Communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille (C.C.V.B.A)

La CC VBA a été créée en 2017. Elle rassemble les 19 communes dont les caractéristiques principales sont présentées ci-dessous :

Dénomination	Population	Superficie ha	Classification
Saint Calais	3314	2276	Pôle principal
Berfay	347	1828	Commune rurale
Bessé-sur-Braye	2285	2060	Pôle principal
Cogners	202	1360	Commune rurale
Conflans-sur-Anille	538	3080	Commune rurale
Dollon	1501	2533	Pôle de proximité
Ecorpain	301	2126	Commune rurale
La Chapelle-Huon	545	1865	Commune rurale
Lavaré	846	2288	Pôle de proximité
Marolles-les-Saint-Calais	278	1215	Commune rurale
Montaillé	566	3018	Commune rurale
Rahay	205	1894	Commune rurale
Saint Gervais-de-Vic	398	1603	Commune rurale
Sainte Cérotte	320	1436	Commune rurale
Semur-en-Vallon	440	1513	Commune rurale
Val d'Etangson	531	3131	Commune rurale
Valennes	317	2670	Commune rurale
Vancé	332	1247	Commune rurale
Vibraye	2590	4362	Pôle principal
TOTAUX	15 856	41 510	

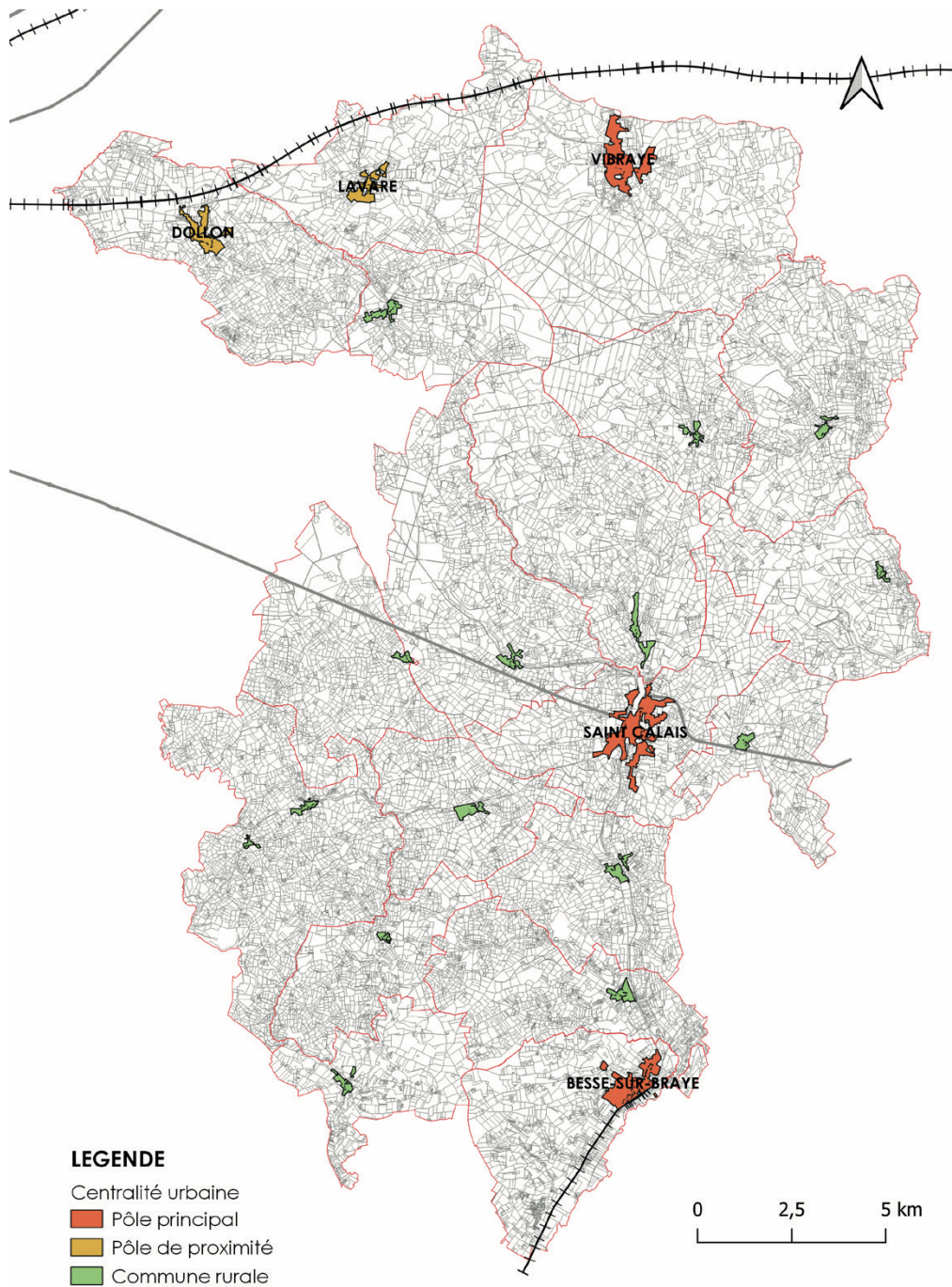
En matière de planification de l'espace, la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille est, avec la communauté de communes voisine (CC de l'Huisne Sarthoise), membre du Syndicat Mixte du Pays du Perche Sarthois. Au sein de cette structure, les deux collectivités ci-dessus ont décidé, à l'unanimité de leurs représentants lors de la réunion du 05 décembre 2018, de prescrire et d'engager une procédure d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Huisne Sarthoise et des Vallées de la Braye et de l'Anille. Cette procédure suit actuellement son cours.

Plus récemment, la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille, détentrice de la compétence urbanisme sur son territoire, a procédé à l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Ce dernier a été approuvé par délibération de son assemblée communautaire en date du 28 janvier 2021 pour devenir exécutoire le 04 mars 2021.

❖ Le **château de Courtanvaux** (Cf. page de couverture) est l'élément principal d'un ensemble sis sur un domaine de 68 ha à environ 1.5 km au Nord-Ouest du centre bourg de BESSÉ-sur-Braye. Il est entouré d'un manoir, d'une chapelle castrale et d'un colombier édifiés durant la seconde moitié du 15ème siècle, en fin d'époque gothique.

L'accès au domaine est marqué par une poterne encadrée par deux tourelles, édifiées en 1582, qui ont fait l'objet d'un classement en 1948, l'ensemble du site étant classé en 1975.

Outre un jardin à la française occupant la cour intérieure du grand château, le parc à l'anglaise qui fait face à ce dernier propose un plan d'eau et de magnifiques espaces boisés parcourus de chemins de randonnée pédestres ou cyclables largement mis à la disposition des publics par la commune de Bessé-sur-braye, propriétaire des lieux depuis 1978.



Plan de la Communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille (C.C.V.B.A)

SOMMAIRE

I - RAPPORT D'ENQUÊTE

1	- GÉNÉRALITÉS	06
2	- CADRE JURIDIQUE de l'ENQUÊTE PUBLIQUE	
2.1	Modification du PLUI de la CC des Vallées de l'Anille et de la Bray	06
2.2	Nouveau périmètre délimité des abords du château de COURTANVAUX	07
3	- PRÉSENTATION DES PROJETS	
3.1	De la modification du PLUI de la CC des Vallées de l'Anille et de la Bray	07
3.2	Du nouveau périmètre délimité des abords du château de COURTANVAUX	12
4	- LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE	
4.1	De la 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	13
4.2	De Modification du Périmètre Délimité des Abords du château de Courtanvaux	13
5	- AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET INSTANCES HABILITÉES	
5.1	De la modification du PLUI de la CC des Vallées de l'Anille et de la Bray	13
5.2	Du nouveau périmètre délimité des abords du château de COURTANVAUX	15
6	- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	
6.1	Désignation du commissaire enquêteur	15
6.2	Préparation de l'enquête	15
6.3	Publicité - Affichage - Information du public	16
7	- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	
7.1	Ouverture de l'enquête	16
7.2	Clôture de l'enquête	16
7.3	Bilan de la consultation du public	17
7.4	Etablissement du Procès-verbal de synthèse des observations du public	17

	LE PROCÈS VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	18
	et	
	LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALLÉES DE LA BRAYE ET DE L'ANILLE	

RAPPORT D'ENQUÊTE

1 - GÉNÉRALITÉS

1.1 - Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) des VALLÉES de la BRAYE et de l'ANILLE fixe le projet global et les règles d'aménagement et d'utilisation des sols de son territoire.

A l'usage, des évolutions de ce document sont apparues nécessaires, notamment celles recensées dans la délibération du 27 janvier 2022 qui ont conduit à prescrire une modification de droit commun du PLUi portant sur :

- la création de Secteurs de Taille et Capacité Limités (STECAL) et la prise en compte de demandes de changement de destination d'immeubles,
- la reformulation et la correction de dispositions des règlements écrit et graphique,
- la rectification d'erreurs matérielles ou d'omissions,
- la modification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- l'intégration de la mise à jour des annexes dans les plans du Système d'Informatique Graphique (SIG),

Consécutivement à l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et des effets qu'elle produit sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la liste ci-dessus des amendements à apporter à la prescription initiale a été augmentée des évolutions suivantes :

- réalisation d'une OAP thématique dédiée à la préservation des continuités écologiques,
- réalisation d'une OAP commerciale, artisanale et logistique,
- modification des OAP d'origine.

La délibération du 23 février 2023 a validé l'adjonction de ces évolutions aux études en cours.

1.2 - Suivant les termes de la loi du 07 juillet 2016, la notion d'ensemble cohérent valant pour la protection des monuments historiques a conduit les collectivités parties prenantes (commune de BESSÉ-sur-Braye et l'EPCI des VALLÉES de la BRAYE et de l'ANILLE) ainsi que la Direction régionale des Affaires Culturelles des Pays de Loire (par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de La Sarthe) à revoir les périmètres de protection au titre des monuments historiques du château de Courtanvaux.

Cette démarche a eu pour objectif d'obvier au caractère arbitraire du rayon de 500 m autour du monument historique (tel que fixé par la loi n° 92 du 25 février 1943) pour n'identifier que ce qui représente de manière effective un intérêt patrimonial.

Ainsi, le nouveau Périmètre Délimité des Abords du château élaboré par l'Architecte des Bâtiments de France a fait l'objet d'une validation du conseil municipal de Bessé-sur-Braye avant d'être accepté par délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2024.

2 - CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

2.1 - Modification n°1 de droit commun du PLUI de la CC des Vallées de la Braye et de l'Anille

Les évolutions du PLUi décrites en 1.1 ci-dessus, ayant pour objet la modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), du règlement écrit et du zonage, s'inscrivent dans le cadre défini par les articles L153-41 du code de l'urbanisme et L123-2 du code de l'environnement soumettant ce projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes des VALLÉES de la BRAYE et de l'ANILLE à enquête publique réalisée et conduite conformément aux dispositions visées au chapitre III du Titre II du Livre 1er du code de l'environnement.

2.2 - Nouveau Périmètre Délimité des Abords du Château de Courtanvaux

En application de l'article 113 de la loi 2016-925 du 07 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, le Préfet de Région Pays de Loire a pris un arrêté portant extension de protection au titre des monuments historiques qui fixe un nouveau Périmètre Délimité des Abords du château de Courtanvaux. Suivant l'article L621-31 du code du Patrimoine, cet arrêté constitue une proposition qui doit être soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan d'urbanisme.

Le nouveau Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château, tel que codifié à l'article L621-31 ci-dessus, est soumis à enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Le projet de nouveau Périmètre étant instruit concomitamment à la modification de PLUi évoquée ci-avant, l'article ci-dessus stipule que l'autorité compétente en matière d'urbanisme diligente alors une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Cette enquête a donc été réalisée dans les formes prévues par le code de l'environnement cité précédemment.

3 - PRÉSENTATION DES PROJETS

Les différentes évolutions projetées sont accompagnées, ci-dessous, de l'évaluation (*en italique*) de leur impact éventuel sur l'environnement telle qu'établie par le porteur du projet.

3.1 - La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Comme indiqué en 1.1 ci-dessus, elle a trait à la satisfaction des objectifs suivants :

3.1.1 - La création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (stecal) sur le territoire des communes suivantes :

1° - COGNERS au lieu-dit "Le Guérinet" où la parcelle cadastrée section C n°933, actuellement en zone agricole A au PLUi, serait partiellement reclassée (900 m²) en zone AI (secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements) pour permettre un projet d'installations d'hébergements touristiques du type habitations légères de loisirs ou roulotte.

L'installation des hébergements ne contribuant pas à l'artificialisation des sols, l'impact sur l'environnement sera faible.

2° - COGNERS au lieu-dit "La Fournerie" où les parcelles cadastrées section B n° 304 et 305, actuellement en zone agricole A au PLUI, seraient reclassées en zone AI pour permettre un l'aménagement d'une micro-ferme maraîchère appliquant les principes de la permaculture et proposant une offre d'hébergement de type Habitations légères de loisirs (jusqu'à 6 lodges). *Les appuis de ces habitations démontables reposeront ponctuellement sur des dalles posées à même le sol. L'impact sur l'environnement est qualifié de modéré.*

3° - MAROLLES-les-SAINT-CALAIS près du lieu-dit "Le Moulin Rossay" où tout ou partie des parcelles cadastrées section B n° 339, 340 et 596, actuellement en zone naturelle N au PLUI, seraient reclassées en zone Ne (secteur naturel à vocation principale d'activités économiques industrielles) par extension de celle-ci sur une emprise de 50 000 m². Cette extension permettrait l'installation d'un projet photovoltaïque dont la production serait dédiée au fonctionnement de l'activité de fabrication d'emballages primaires en polymère de l'usine SOMATER voisine.

La partie Sud de ce stecal longe la rivière La Braye, celle-ci générant une zone humide et inondable.

Aucun enjeu n'aurait été identifié sur le site. Il est néanmoins prévu que soient menées des études environnementales complémentaires. Le porteur du projet estime que l'incidence de celui-ci est faible quant à l'artificialisation des sols et que son impact sur l'environnement sera modéré.

4° - VAL d'ETANGSON au lieu-dit "Le Creusot" où les parcelles cadastrées section E n°27 et 618, actuellement en zone agricole A au PLUI, seraient reclassées en zone Aa (secteur agricole d'activités économiques isolées artisanales) sur une superficie de 2300 m2 pour permettre à la société de travaux de terrassements propriétaire de l'unité foncière d'y édifier un nouveau hangar de stockage auprès de son siège social.

L'aménagement du hangar se faisant sur un espace déjà artificialisé, l'impact sur l'environnement sera faible.

5° - SAINT CALAIS sur la base de loisirs municipale où les parcelles cadastrées section AB n° 336, 337, 341 et 342 actuellement en zone naturelle au PLUI seraient reclassées en zone NI (secteur à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements) sur une superficie de 138 000 m2 pour permettre la réalisation sur 50 000 m2 d'aménagements touristiques légers (activités de pêche, pédalos, paddle, parcours santé, jeux pour enfants, aires de pique-nique, vélo-cross, pétanque, buvette, hôtel restauration, plage avec baignade et des parkings. Une île sauvage sera aménagée dans l'étang pour permettre la création d'un nouveau réservoir de biodiversité.

Les nouvelles installations légères qui seraient développées ici sur une base de loisirs préexistante ne génèreraient qu'un impact faible sur l'environnement.

6° - VALENNES au lieu-dit "Bel Air" où la parcelle cadastrée section B n° 628 actuellement en zone agricole A serait reclassée en zone Aa sur une superficie d'environ 3000 m2 couvrant un bâtiment existant de 1200 m2, lequel accueillerait une activité économique du type brasserie.

En l'occurrence, cette réhabilitation d'un hangar n'occasionnera aucun impact environnemental.

3.1.2 - Des ajouts de changements de destination concernant les immeubles suivants :

1° - à MONTAILLÉ, lieu-dit "La Petite Borde" sur la parcelle cadastrée section A n° 580, pour un bâtiment actuellement à usage d'habitation afin qu'il puisse accueillir une activité économique (salon de coiffure),

2° - à LAVARÉ, lieu-dit "Les Mesnils" sur la parcelle cadastrée section ZT n°27, pour un bâtiment d'environ 150 m2 anciennement à usage agricole (étable) à aménager en habitation,

3° - à BESSÉ-sur-Braye, lieu-dit "Moulin Ravet" sur la parcelle cadastrée AI n° 122, pour un ancien moulin afin d'y développer une nouvelle activité commerciale dans les domaines de la communication et de l'hébergement dans le respect de la réglementation sur les Établissements Recevant du Public et les prescriptions de l'Atlas des zones inondables de la Braye,

4° - à COGNERS, au lieu-dit "La Loutière" sur les parcelles cadastrées section C n° 646 et 648 pour trois bâtiments autrefois à usage agricole (bergerie, poulailler, grange) afin d'y créer des hébergements touristiques,

5° - à CONFLANS-sur-Anille, au lieu-dit "Piegu" sur les parcelles cadastrées section C n° 63 et 65, pour un bâtiment à destination d'habitation en vue d'une activité d'hébergement touristique.

3.1.3 - Des évolutions des zonages actuels du PLUI sur le territoire des communes suivantes :

1° - à VIBRAYE, entre l'avenue de la Grande Vitesse et la rue de la Petite Vitesse où les parcelles cadastrées AT n°198, 212, 213, 279, 281, actuellement en zone UB (zone urbaine récente accueillant

des habitations), seraient reclassées en zone UE en cohérence avec les activités de service ou commerciales qui y sont effectivement pratiquées,

2° - à BESSÉ-sur-Braye, aux abords du camping, où des parcelles accueillant des maisons d'habitation individuelles ont été, par erreur, placées en zone UL (zone urbaine à vocation principale d'équipements). C'est le cas des parcelles cadastrées AH 148,150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 164, 169, 171, 177, 178, 181, 182, 211, 333, 359, 363, 419 et 420 qui doivent, afin de disposer d'un droit à construire cohérent avec leur situation et leur conformation, être reclassées en zone UB. Corrélativement, le secteur du camping également entaché d'une erreur graphique et placé en zone UL, doit être reclassé en zone ULc (campings), conformément à sa destination et son usage, ceci concernant les parcelles cadastrées section AH n° 258, 266, 267, 295, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 467, 468, 469.

3° - à VIBRAYE, route des Forges où la parcelle cadastrées AI n° 46 a été, suite à une erreur manifeste, placée en zone UE (activités) alors qu'elle accueille une maison d'habitation (dont il n'est pas prévu de changer la destination) qui doit être logiquement reclassée en UB,

4° - à VIBRAYE, chemin de la Paquerie où la parcelle cadastrée AN n° 33 devait être classée en zone UB pour la moitié de sa superficie (l'autre moitié restant en N) suivant accord confirmé par les services de l'Etat lors de l'instruction du projet de PLUi. Cette modification, omise dans le règlement graphique finalement adopté, fait l'objet de la présente démarche de la collectivité,

5° - à SAINT CALAIS où la parcelle cadastrée AL n° 17 en zone UB, située entre la rue Frédéric Chopin et la route départementale n° 135, est considérée comme difficilement accessible et, de surcroît, affectée par les nuisances sonores de la RD 135 et une pente moyenne de 25% qui grève sa constructibilité et la gestion des eaux de ruissellement. L'usage partiel en jardin potager de ce terrain conforte le souhait et la volonté de la collectivité de le maintenir comme tel et de mettre en cohérence le document d'urbanisme par un reclassement en zone N,

6° - à SAINT CALAIS où les parcelles cadastrées AC n° 314, 344, 372, 416, 428 et 430 ont été incluses en zone UB où le règlement admet cependant des constructions à usage d'activités artisanales et industrielles à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles ou de trafic incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations. La collectivité estime désormais logique que ces parcelles soient reclassées en zone d'activités UE,

7° - à VANCÉ où la collectivité estime préférable de revenir sur l'actuel classement UB1 des parcelles cadastrées ZM 136 et 137 (en grande partie bétonnées, artificialisées et disposant de 1500 m2 de hangars) et lui substituer une zone UE permettant la relance d'une activité économique et commerciale.

Les évolutions ci-dessus, en zone urbanisable pour la quasi-totalité, ne sont, pour cette raison, pas prise en compte pour l'examen de leurs impacts environnementaux.

3.1.4 - Des évolutions du règlement écrit, à usage correctif ou explicatif, concernant les prescriptions suivantes du PLUI actuel :

1° - dans les "*Dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones*", des modifications sont apportées dans un but de clarification afin de limiter l'interprétation de la règle :

a) à l'article 5.2.2 s'agissant des règles quantitatives de stationnement des véhicules lors de la réalisation d'aires de stationnement.

b) à l'article 5.2.3 s'agissant des règles afférentes au stationnement des vélos. Cette modification a un but clarificateur afin de limiter l'interprétation de la règle.

2° : dans les "*Dispositions applicables*" à toutes les zones (U, AU, A, N), aux articles traitant des équipements et réseaux et plus particulièrement des voies publiques ou privées, la modification du règlement est en fait un rappel de la définition du lexique afférente au terme "*voie*".

3° - dans la zone UB :

- a) l'intitulé actuel ("*zone urbaine centrale récente*") prête à confusion avec celui de la zone UA ("*zone urbaine centrale historique*") devient "*zone urbaine récente*",
- b) à l'article 2.2.2 traitant de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, l'ajout de l'interdiction des clôtures ou palissades en tôle bac acier,
- c) dans la zone UE à l'article 4.2.1 relatif à la volumétrie et à l'implantation des constructions, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques doit concerner "*les constructions et installations*" (et non plus seulement "*les bâtiments*"),

4° - dans les zones A et N :

a) Volumétrie et implantation des constructions :

- Le règlement actuel stipule que : " Pour les constructions principales à destination d'habitation (excepté les logements pour exploitants agricoles) ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions en construction neuve liées à l'habitation existante ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une emprise au sol maximale de la construction principale de 200 m² ".

Prenant en compte la réalité de besoins apparus, les modifications envisagées quant à l'extension des constructions principales à usage d'habitation visent à :

. limiter à 200 m² l'emprise maximale totale, à la date d'approbation du PLUi, des dispositions ci-dessus,

. pour des emprises supérieures à 200 m² lors de l'approbation du PLUi, l'emprise au sol des nouvelles extensions cumulées ne dépassera pas 10% de la construction principale à cette même date, "dans la limite d'une emprise au sol maximale de la construction principale de 250 m²".

Il est considéré que la suppression en zone A de la possibilité de créer des constructions nouvelles liées à la diversification des activités agricoles sera de nature à contenir l'artificialisation.

- Dans les secteurs Ne et N11, les nouveaux bâtiments ne devront pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1200 m² par unité foncière (contre 1000 m² auparavant).

Le porteur du projet signale en outre que, considérant plusieurs secteurs où l'artificialisation est déjà arrivée à saturation (zone N11 à Lavaré, zones Ne à Marolles-les-Saint-Calais et Bessé-sur-Braye), l'impact global sur l'environnement restera modéré.

b) Hauteur maximale des constructions (Cf. 1.2.1 et 2.2.1) : elle est fixée à 8 mètres, ce qui vaut également pour les annexes accolées.

c) Destinations et sous-destinations : les installations de production d'énergie électrique d'origine photovoltaïque et leurs équipements seront admis en zones A, Ne et Na dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5° - dans le lexique, les modifications apportées précisent :

- a) la définition du terme "*hauteur*",
- b) la définition du terme "*surface de plancher*".

3.1.5 - Des évolutions d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concrétisées par

1° - La création d'une OAP thématique à vocation commerciale, artisanale et logistique qui, en l'absence de Schéma de COhérence des Territoires (SCOT), identifie des aires de développement adaptées aux enjeux des territoires comme l'impose le code de l'urbanisme (article L151-6). Les

propositions qui y sont présentées ont pour ambition de cadrer une cohérence géographique et territoriale sans entraver la liberté d'entreprendre. Ces aires, susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et son développement durable, sont classées de la manière suivante :

a) des secteurs "périphériques". Ce sont les zones UE, 1AUE et 2AUE (AUE désigne les zones à urbaniser à vocation économique) où les équipements dédiés sont incompatibles avec des secteurs habités. L'échéancier de leur réalisation, tel que défini dans le PLUi, reste maintenu.

b) des secteurs de "centralité commerciale" dans les pôles principaux et de proximité qui ont été identifiés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour développer l'offre de services et de commerces dans les centres-bourgs.

2°- un complément apporté aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUI actuel (pièce n° 03) consécutivement à la promulgation de la loi 2021-1104 du 22 août 2021 dite "loi Climat et résilience" et notamment de son article 200 (intégré au code de l'urbanisme par son article L151-6) stipulant que le PLU doit désormais définir les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques dans une OAP spécifique. Les évolutions suivantes en résultent :

a) la création d'une OAP trame verte et bleue thématique définissant les règles de préservation des corridors écologiques (notamment aux points de fragmentation que sont les axes routiers ou les ouvrages hydrauliques) et des zones favorables au renforcement de la biodiversité. Elle présente les deux objectifs suivants qui s'appliquent à l'ensemble du territoire :

Objectif n°1 : Intégrer les objectifs d'amélioration des continuités écologiques

❖ Pour la trame bleue : intégrer les objectifs d'amélioration des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire et notamment dans les corridors formés par les vallées du Loir, du Tusson et de l'Etangson dans le but de maintenir le bon écoulement des eaux, préserver les berges, gérer la ripisylve, recenser les mares et les cheminements hydrauliques anciens pour les protéger et les valoriser et réaliser un programme d'actions opérationnelles notamment dans la vallée de l'Anille. Dans cet objectif sont également incorporées les opérations de maintien et les mesures de préservation des milieux humides (zones humides, prairies humides, forêts humides, peupleraies denses, ...)

❖ Pour la trame verte : maintenir et améliorer la fonctionnalité des corridors de la trame arborée en prévenant les projets susceptibles de la fragmenter, en tenant à jour un inventaire du patrimoine arboré communal, en permettant des parcours ininterrompus pour la faune et en adaptant la trame arborée urbaine avec des stratégies pour la plantation - en renouvellement urbain notamment - et l'entretien. Un programme opérationnel est prévu, notamment sur le territoire de la commune de Saint Calais (voie verte, voie douce du Pressoir, de Montabet, chemins pédestres, ...). Les bocages, le maillage des haies et les corridors bocagers seront préservés, maintenus, voire rétablis. L'entretien du bocage s'accompagnera d'une réflexion, en amont, sur les ressources et la valorisation du bois dans le cadre d'un partenariat entre collectivités et agriculteurs.

Objectif n°2 : prendre en compte la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement en menant dès la phase conception une réflexion préalable sur son intégration prenant en considération l'ensemble des enjeux environnementaux présents sur le site (continuités écologiques, mares, haies, arbres remarquables, aspects paysagers, ...).

b) la mise à jour des échéanciers prévisionnels des OAP "Habitat" et "Économie et équipements".

3° - des modifications de certaines OAP sectorielles programmées dans le PLUI :

- a) à la Chapelle-Huon, rue Henri Menant,
- b) à Lavaré, secteur de la Garenne,

dans le but d'adapter les principes de desserte viaire de ces deux opérations.

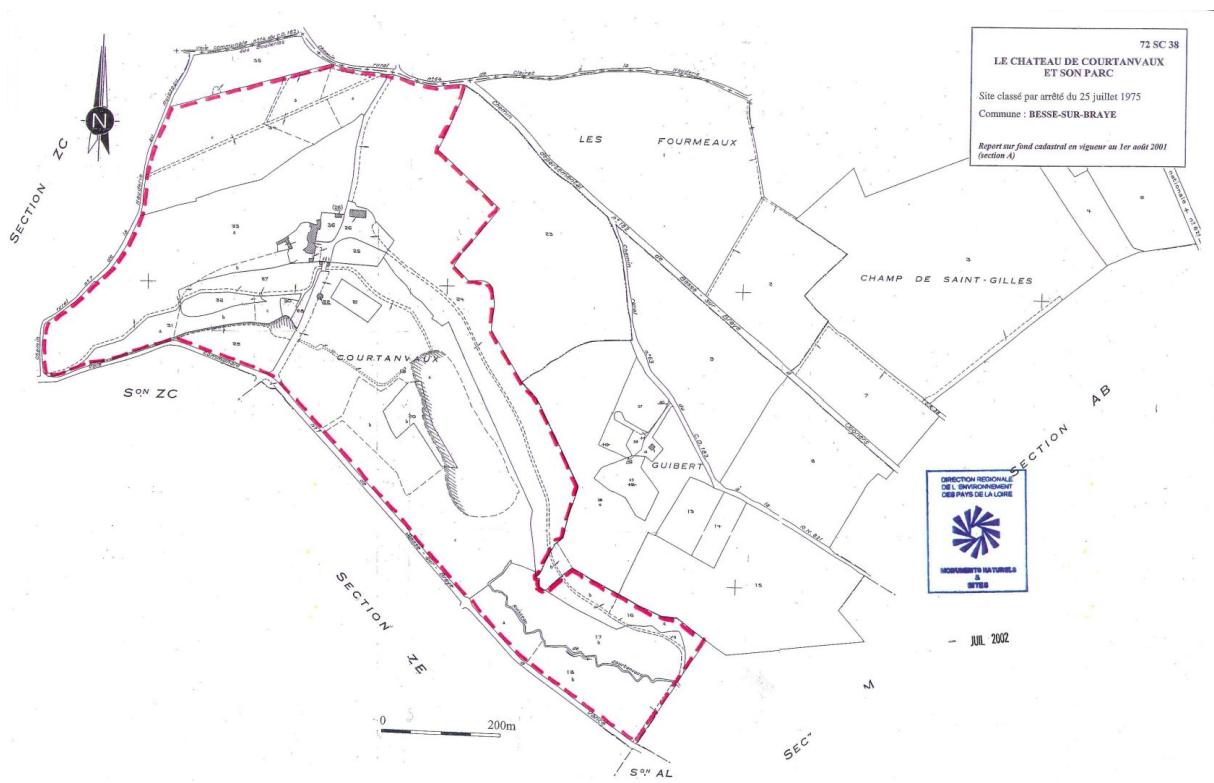
Ces deux dernières modifications de détail ne sauraient engendrer des impacts autres que négligeables sur l'environnement, voire positif pour Lavaré en raison de la diminution du périmètre urbanisable lié à la présence d'une zone humide.

3.2 - L'institution d'un Périmètre Délimité des Abords du château de Courtanvaux

L'application de la loi de 2016 citée en 1.1.2 ci-dessus permet la délimitation d'un périmètre de protection qui, au-delà de la prise en compte des covisibilités, intègre au même titre la cohérence d'ensemble paysagère et urbaine à sauvegarder aux abords du monument historique.

Il en résulte que :

- un périmètre de protection réglementaire centré sur le portail des lions (lequel marque l'entrée de l'ancienne allée menant au château situé à plus d'un kilomètre) n'a guère de sens puisque le dit portail, déconnecté des espaces participant réellement à l'environnement du monument, présente un intérêt patrimonial nul,
- le nouveau périmètre n'intègre que les espaces précités tels que figurés sur le plan ci-dessous,
- la zone pavillonnaire desservie par l'avenue de Courtanvaux se trouve exclue de toute zone de protection.



Plan de l'arrêté de protection du site classé

4 - LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Ce dossier est présenté sous le timbre de la Communauté de communes des VALLÉES de la BRAYE et de l'ANILLE

4.1 - 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

N°	Désignation	Nbre pages
0	Pièces du dossier	2
00	Délibérations et arrêtés	15
01a	Notice de présentation	70
01b	Synthèse de la localisation des évolutions	17
02	Evaluation environnementale	65
03	Orientations d'Aménagement et de Programmation	246
-	Avis des Personnes Publiques Associées	55

4.2 - Modification du Périmètre délimité des Abords du château de Courtanvaux

N°	Désignation	Nbre pages
1	Proposition de Périmètre Délimité des Abords	18

A l'initiative du porteur de projet et préalablement au démarrage de l'enquête, les communes rurales ont été pourvues d'un dossier allégé ne contenant que les pièces n° 00, 01a, 01b, 02 ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées.

5 - AVIS des SERVICES de l'ETAT et INSTANCES HABILITÉES.

5.1 - 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Une première version du projet a été présentée aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 30 mai 2023. Après prise en compte des avis émis par les PPA, la collectivité a procédé à quelques amendements avant une seconde notification aux PPA en date du 27 mars 2024. Ci-dessous sont présentés les avis finaux suivant l'ordre chronologique de leur arrivée.

❖ **La Chambre d'Agriculture** émet un **avis favorable** assorti de deux réserves portant sur :

- le changement de destination d'un bâtiment au lieu-dit "les Mesnils" à Lavaré qui doit être refusé ou clairement conditionné au motif que, situé au sein d'une exploitation en activité, il ne pourrait être accepté que dans le cadre d'un logement de fonction ou d'une diversification à finalité touristique,

- le règlement écrit afin qu'il n'autorise que les installations photovoltaïques répondant aux critères de l'agrivoltaïsme et qu'elles restent cantonnées aux toitures, aux sites pollués, dégradés, incultes ou non cultivés depuis plus de dix ans et délimités strictement.

❖ **Le Conseil Départemental** se montre **favorable** aux STECAL et changements de destination projetés, aux évolutions du règlement écrit et à la modification de l'accès à l'opération prévue rue de la Piscine à Dollon. En revanche, il se montre **défavorable** à un accès au secteur de la Garenne, à Lavaré, par la rue du Montangis (route départementale 98).

❖ **La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)** juge très lacunaire l'évaluation environnementale accompagnant le projet au motif qu'elle s'appuie sur une série d'affirmations non démontrées par des inventaires. Elle estime que c'est sur la base d'une véritable analyse de l'état initial des secteurs concernés que le projet devrait prendre en compte les enjeux du territoire pour, notamment :

- 1°- vérifier sa compatibilité avec les autres plans et programmes en vigueur sur le territoire,
- 2°- justifier l'adéquation des modifications du PLUI (STECAL notamment) sur les surfaces dédiées à l'habitat ou aux activités économiques en fonction de leur état initial,
- 3°- démontrer la pertinence d'une évaluation environnementale prenant en compte les enjeux documentés dans l'OAP Trame Verte et Bleue (zone humides, inventaires faune-flore),
- 4°- parvenir à une mise en oeuvre aboutie de la démarche éviter-réduire-compenser relative à ces enjeux,
- 5°- reconsidérer les risques auxquels la présente évolution du PLUI exposerait les biens et les personnes, en particulier s'agissant de la prévention et la protection contre les feux de forêt mais également à propos du risque inondation concernant le projet d'installation photovoltaïque sur le territoire de Marolles-les-Saint-Calais.

L'Etablissement public de coopération intercommunale des Vallées de l'Anille et de la Braye a présenté les éléments de réponse respectifs suivants face aux recommandations de la MRAE :

- 1°- L'évaluation environnementale sera étayée et le rapport de compatibilité entre la modification de droit commun du PLUI et les documents de portée supérieure sera précisé.
- 2°- Les états initiaux seront étayés en lien avec les porteurs de projets étant rappelé que l'évaluation environnementale doit être proportionnée aux enjeux.
- 3°- L'OAP thématique Trame Verte et Bleue a été bâtie grâce aux données régionales du Schéma Régional de Cohérence Ecologique retranscrite à l'échelle locale. Les éléments justificatifs seront intensifiés au sein de la notice de présentation.
- 4°- La démarche Eviter-Réduire-Compenser sera enrichie sur la base des compléments apportés à l'évaluation environnementale.
- 5°- Les justifications portant sur la prise en compte des risques seront étayés au sein de l'évaluation environnementale. S'agissant du risque inondation à Marolles-les-Saint-Calais, la société porteuse du projet, qui s'est assurée que celui-ci n'aggraverait pas son exposition au risque, sera contactée afin d'étoffer l'évaluation environnementale ci-avant.

❖ **Les Services de l'Etat sous la direction de M. le Préfet de La Sarthe** expriment leur satisfaction à propos de la collaboration entre eux-mêmes et la communauté de communes qui a abouti à la prise en compte de la plupart des remarques formulées par les services instructeurs. Toutefois, les points suivants - notamment - restent à améliorer tels :

- l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de certaines zones AU,
 - une délimitation des STECAL à resserrer au maximum pour limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles,
 - certains changements de destination qui doivent être précisés,
 - les enjeux d'économie circulaire et de répartition équilibrée des territoires dans l'OAP commerciale, artisanale et logistique,
 - la présentation de prescriptions de préservation et mise en valeur des enjeux liés aux continuités écologiques qui relient les différents composants de la Trame Verte et Bleue.
- Les services invitent le porteur du projet à reconsidérer le choix d'autoriser des extensions pour des constructions principales d'emprise supérieure à 200 m² en zones agricole ou naturelle au motif qu'elles accentuent le mitage de ces espaces.

❖ **La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** émet un **avis favorable** à l'évolution des règlements écrits des STECAL Ne, Na (artisanat) et NI1 (loisirs, tourisme et équipements majeurs) sous réserve de modification de la règle. Les installations photovoltaïques devront répondre uniquement aux besoins des entreprises existantes (en STECAL Ne et Na) de manière à réduire l'emprise au sol des nouvelles constructions et de les limiter à l'emprise foncière du STECAL afin de combattre le mitage des milieux agricoles et naturels (STECAL Ne et NI1). La Commission recommande d'utiliser les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme pour les bâtiments susceptibles de changer de destination et de les annexer au PLUI, une fois vérifiée la compatibilité des destinations futures avec la proximité des activités agricoles.

5.2 - Extension de protection au titre des monuments historiques du château de Courtanvaux

La commune de Bessé-sur-Braye a émis le souhait, lors du projet d'extension de la protection du château à son domaine incluant la grande allée, le pigeonnier, les terrasses et le portail aux Lions, qu'un Périmètre Délimité des Abords soit établi afin de limiter l'impact du rayon de 500 m que générerait la prise compte de ce dernier portail - sans intérêt patrimonial suivant l'appréciation formulée par l'Architecte des Bâtiments de France - sur la zone urbaine (UB) qui le jouxte. Le projet a été établi par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de La Sarthe. Il a fait l'objet d'une validation du conseil municipal de Bessé-sur-Braye en date du 13 juin 2024 suivie d'une validation du conseil communautaire de la CC des Vallées de la Braye et de l'Anille - détentrice de la compétence urbanisme - en date du 27 juin 2024.

6 - ORGANISATION de l'ENQUÊTE PUBLIQUE

6.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Sur la sollicitation de M. le Président de la CC VBA enregistrée le 11 juillet 2024, M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes a, par décision n° E24000 129/72 du 12 juillet 2024, désigné Claude THIBAUD pour conduire la présente enquête publique unique dont l'objet est ainsi formulé : *"Enquêtes publiques conjointes concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille et la modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Courtanvaux à Bessé-sur-Braye"*.

6.2 - Préparation de l'enquête

Dès réception de l'ordonnance du Tribunal Administratif, contact a été pris avec le Pôle Développement Durable en charge de l'urbanisme, de la transition écologique et des mobilités à la CC VBA pour obtenir communication du dossier déposé par le pétitionnaire et convenir d'une rencontre avec M. le Vice-président de la CC VBA pour finaliser les éléments constitutifs de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Les modalités générales d'organisation de l'enquête ont ensuite été définies ainsi :

- siège de l'enquête à l'hôtel communautaire de la CC des Vallées de la Braye et de l'Anille - 10 rue Saint Pierre 72120 SAINT CALAIS,
- durée de l'enquête : 31 jours consécutifs, du mercredi 18 septembre à 9h00 au vendredi 18 octobre 2024 à 17h00,

- les 7 permanences du commissaire enquêteur ont été fixées aux dates, lieux et horaires suivants :

Mercredi 18 septembre 2024	Hôtel communautaire - 10 rue St Pierre - 72120 St Calais	9h00 à 12h00
Mardi 24 septembre	Mairie - 1 place de l'Eglise - 72390 Lavaré	14h00 à 17h00
Samedi 28 septembre	Mairie - Place de l'Hôtel de Ville - 72310 Bessé-sur-Braye	9h00 à 12h00
Mardi 01 octobre	Mairie - 3 rue Freddy Limbosch - 72 Cogners	15h00 à 18h00
Mardi 08 octobre	Mairie - 19 rue de l'église - 72320 Valennes	14h00 à 17h00
Vendredi 11 octobre	Salle André Leprêtre - Hôtel de Ville - 72320 Vibraye	9h00 à 12h00
Vendredi 18 octobre	Salle F. Giroud - 12 pl. Hôtel-de-Ville - 72120 Saint Calais	14h00 à 17h00

Les dossiers d'enquête (suivant les modalités définies au 4 ci-avant) et les registres d'enquête (version papier) étant déposés dans les lieux ci-dessus comme dans chaque mairie pour être mis à la disposition du public,

6.3 - Publicité - Affichage - Information du public

La publicité de l'enquête a été réalisée dans les délais et conditions stipulées à l'article R123-11 du code de l'environnement et l'arrêté d'ouverture d'enquête n°009-2024 du 28 août 2024 de M. le Président de la Communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille. Il a notamment donné lieu aux opérations suivantes :

- affichage au format A2 (conforme aux prescriptions de l'arrêté ministériel du 09 septembre 2021) de l'avis d'enquête publique unique. Outre l'apposition de cet avis au siège de la CC des Vallées de la Braye et de l'Anille, cet affichage a été mis en oeuvre en 70 points du territoire communautaire . Le commissaire enquêteur a été destinataire des photos prouvant la réalité de cet affichage le mercredi 04 septembre 2024, soit quinze jours avant le démarrage de l'enquête,
- cet affichage a été maintenu en bon état de conservation jusqu'au 18 octobre 2024, terme de l'enquête publique,
- l'avis d'enquête a aussi fait l'objet de publications :
 - sur le site dédié de l'intercommunalité cc-vba.com,
 - en première insertion dans les annonces légales des quotidiens *Ouest France* et *Le Maine Libre* du 31 août 2024,
 - en seconde insertion dans ces mêmes journaux en date du 19 septembre 2024.

7 - DÉROULEMENT de l'ENQUÊTE PUBLIQUE

7.1 - Ouverture de l'enquête

A l'ouverture de l'enquête, le mercredi 18 septembre 2024 à 9h00, chaque mairie de la Communauté de communes disposait, outre le dossier décrit en 4 ci-dessus, d'un registre d'enquête à feuillets non amovibles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

7.2 - Clôture de l'enquête

Le vendredi 18 octobre 2024 à 17h00, le délai de l'enquête étant expiré, les registres d'enquête ont été rapatriés au siège de la communauté de communes où ils ont été clos par le commissaire enquêteur. Aucun courrier dématérialisé n'a été réceptionné au-delà des date et heure ci-dessus.

7.3 - Bilan de la consultation du public

Le tableau suivant récapitule le déroulement de la procédure en listant, suivant les permanences et leur localisation, la présence et le nombre de dépositions du public ainsi que le moyen utilisé :

Dates	Permanences	Visiteurs	Registre	Courriers	Observations
18/09/24	Siège CC VBA	3	0	0	0
24/09/24	Mairie LAVARÉ	1	0	0	0
28/09/24	Mairie BESSÉ-sur-Braye	5	1	0	1
01/10/24	Mairie COGNERS	1	0	0	0
08/10/24	Mairie VALENNES	0	0	0	0
11/09/24	Mairie VIBRAYE	6	0	0	0
18/09/24	Salle municipale SAINT CALAIS	1	0	0	0
Totaux		17	1	0	1

7.4 - Etablissement du Procès-verbal de synthèse des observations du public

- Les remarques ou propositions transmises par le public accompagnées des interrogations du commissaire enquêteur ont été consignées dans un procès-verbal de synthèse. Elles ont été présentées et commentées au Président de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille avant de lui remettre ce document en main-propre, dès l'issue de l'enquête, le vendredi 18 octobre à 17h30.

- Conformément aux stipulations de l'article R123-18 du code de l'environnement et suivant les dispositions arrêtées en commun, le mémoire en réponse aux observations et questions transmises par le commissaire enquêteur lui a été adressé par courriel le jeudi 31 octobre 2024.

Ce procès-verbal, complété des réponses in extenso (en italique) du porteur de projet, est présenté ci-dessous.

Fait au MANS le 18 novembre 2024

Le commissaire enquêteur



Claude THIBAUD

DÉPARTEMENT DE LA SARTHE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

CONCERNANT LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALLÉES DE LA BRAYE ET DE L'ANILLE
ET LA MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU CHÂTEAU DE
COURTANVAUX à BESSÉ-sur-BRAYE

PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Je, soussigné, Claude THIBAUD, commissaire enquêteur désigné le 12 juillet 2024 par M. le Président du Tribunal Administratif de NANTES (décision E24 000 129/72),

ai conduit la présente enquête publique organisée par la Communauté de communes des VALLÉES de la BRAYE et de l'ANILLE conformément :

- aux termes de l'arrêté n° 009_2024 modifié du 28 août 2024 de M. le Président de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille,
- aux stipulations de l'article L123-13 du code de l'environnement,

cette procédure ayant pour finalité de permettre au public :

- de disposer d'une information complète sur la démarche entreprise par la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille, les objectifs poursuivis, les caractéristiques des projets, leurs impacts sur l'environnement, également sur les avis émis par les services instructeurs et les instances habilitées,
- de pouvoir exprimer, en connaissance de cause, ses observations et ou propositions et ainsi de participer effectivement au processus de décision.

A cet effet, la notoriété de l'enquête a été assurée par la mise en oeuvre des mesures réglementaires de publicité suivantes :

- par apposition de 70 affiches répondant aux prescriptions de l'arrêté ministériel du 09 septembre 2021, ce, dès le 03 septembre 2024, sur l'ensemble du territoire des 19 communes concernées par les modifications du PLUI et dans chaque mairie ainsi qu'au siège de la communauté de communes.
- par annonces administratives dans les journaux Le Maine Libre et Ouest France, en première insertion dans leur édition du 31 août 2024,

◦ par annonces administratives, en seconde insertion dans ces mêmes quotidiens, dans leur édition du 19 septembre 2024,

◦ sur le site dédié de la communauté de communes cc-vba.com

Durant toute la durée de l'enquête, le dossier était consultable :

- en version intégrale dans les mairies de Saint Calais, Vibraye, Bessé-sur-Braye et Dollon,
- en version allégée dans la totalité des autres mairies de la communauté de communes,
- en version intégrale sur le site cc-vba.com

L'enquête s'est déroulée depuis le 18 septembre 2024 à 9h00 jusqu'au 18 octobre 2024 à 17h00, durant 31 jours consécutifs. Durant ce délai, j'ai accueilli le public à sept reprises dans les mairies et salles communales où chacun a pu me rencontrer et présenter ses demandes de renseignements ou ses propositions, déposer une contribution sur le registre d'enquête ou par courrier, à moins qu'il n'utilise les possibilités offertes de s'exprimer par voie dématérialisée via l'adresse dédiée **plui.vba.enquetepublique@cc-vba.com**.

Le tableau ci-dessous récapitule le déroulement de la procédure.

Dates	Permanences	Visiteurs	Registre	Courriers	Observations
18/09/24	Siège CC VBA	3	0	0	0
24/09/24	Mairie LAVARÉ	1	0	0	0
28/09/24	Mairie BESSÉ-sur-Braye	5	1	1	1
01/10/24	Mairie COGNERS	1	0	0	0
08/10/24	Mairie VALENNES	0	0	0	0
11/09/24	Mairie VIBRAYE	6	0	0	0
18/09/24	Salle municipale SAINT CALAIS	1	0	0	0
Totaux		17	1	0	1

A l'issue de l'enquête, un total de 2 courriels étaient parvenus à l'adresse indiquée ci-dessus.

Deux, seulement, des visiteurs ont souhaité consigner une déposition sur le registre d'enquête (Cf. n°03 ci-après). Tous les autres sont venus s'enquérir de l'objet de l'enquête ou de dispositions contenues dans le projet. Un visiteur (M. ABRAHAM Dominique), outre des renseignements relatifs à sa commune de Lavaré, a estimé que la position des affiches signalant l'enquête aurait pu être mieux choisie.

Les 3 observations, ci-dessus, présentées sur registre ou courriel ont été résumées ci-dessous à l'intention du porteur du projet qui est prié de bien vouloir en prendre connaissance avant de me faire parvenir ses propres observations ou réponses. A toutes fins utiles, la version *in extenso* de ces contributions du public (classées suivant la chronologie de leur présentation) est annexée au présent procès-verbal.

N° 01	Date : 25/09/2024	Auteur : Mme CATTO Julie
Résumé de la remarque ou proposition		
Propriétaire d'une unité foncière composée des parcelles suivantes, à SAINT CALAIS, cadastrées : section B - n° 70-71-72-73-121-122 pour une contenance globale de 2 ha 35 a 72 ca. Elle souhaite pouvoir obtenir un changement de destination pour réhabiliter une ancienne grange en pierre et briques disposant d'une belle charpente d'origine en vue de créer un gîte rural		
Réponse du porteur de projet		

Pour le changement de destination, si cette demande répond aux critères définis par les élus et présente un caractère complet, elle pourra être intégrée à la modification de droit commun du PLUi. Les critères à respecter sont :

- *Bâtiment d'intérêt architectural ;*
- *Impact sur l'activité agricole limité ;*
- *Présence des réseaux d'eau potable et d'électricité à proximité.*

Pour un changement de destination d'une habitation à un hébergement touristique de type gîte, ce dernier devrait comporter plus de cinq chambres.

Si le gîte comporte au maximum cinq chambres, il est toujours considéré comme une destination « habitation » et une sous-destination « logement ».

Néanmoins, dans le cas où le pétitionnaire souhaite répertorier son bâtiment pour favoriser l'émergence d'une activité touristique « gîte » comptant plus de cinq (5) chambres, il doit se conformer aux critères précédemment cités. Le recensement de son bâtiment pour une nouvelle destination pourra être intégré dans la modification actuelle. À cet égard, la nouvelle destination serait « commerce et activités de services », et la sous-destination serait « hébergement hôtelier et touristique ».

N° 02	Date : 19/09/2024	Auteur : Mme GOUHIER Mélanie
Résumé de la remarque ou proposition		
<p>Propriétaire d'une unité foncière, à BERFAY, composée des parcelles cadastrées : section A - n° 434-877-878-881-885-886 n'ayant plus d'usage agricole.</p> <p>Son projet consiste en la réhabilitation de l'ensemble des bâtiments pour en faire un gîte et sollicite, à cet effet, un changement de destination du bâti en "autres destinations"</p>		
Réponse du porteur de projet		
<p><i>Cet élément sera discuté avec les élus avant l'approbation. Si cette demande répond aux critères définis par les élus et présente un caractère complet, elle pourra être intégrée au PLUi. PLUi. Les critères à respecter sont :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Bâtiment d'intérêt architectural ;</i> - <i>Impact sur l'activité agricole limité ;</i> - <i>Présence des réseaux d'eau potable et d'électricité à proximité.</i> <p><i>Pour un changement de destination d'une habitation à un hébergement touristique de type gîte, ce dernier devrait comporter plus de cinq chambres.</i></p> <p><i>Si le gîte comporte au maximum cinq chambres, il est toujours considéré comme une destination « habitation » et une sous-destination « logement ».</i></p> <p><i>Néanmoins, dans le cas où le pétitionnaire souhaite répertorier son bâtiment pour favoriser l'émergence d'une activité touristique « gîte » comptant plus de cinq (5) chambres, il doit se conformer aux critères précédemment cités. Le recensement de son bâtiment pour une nouvelle destination pourra être intégré dans la modification actuelle. À cet égard, la nouvelle destination serait « commerce et activités de services », et la sous-destination serait « hébergement hôtelier et touristique ».</i></p>		

N° 03	Date : 28/09/2024	Auteur : M. MALLET Yves et Mme SOURIAU
Résumé de la remarque ou proposition		
<p>Propriétaires d'une unité foncière à SAINT CALAIS composée, notamment, des parcelles suivantes qui sont cadastrées : section A - n° 718, 1545, 1547, 1548. Ils souhaitent que des bâtiments, présents sur les lieux, n'ayant plus de fonction agricole depuis plus de vingt ans puissent changer de destination. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une grange (notée 3 sur le plan masse), - une dépendance (notée 2 sur le plan masse) contigüe à la maison d'habitation (notée 1), <p>pour lesquelles une destination "habitation" est sollicitée.</p> <p>Les autres bâtiments (une étable et une autre grange -notées 4 - et un hangar tôle -noté 5-) garderaient une fonction de remisage cependant qu'un second hangar tôle (noté 6) abriterait du matériel et du foin.</p>		
Réponse du porteur de projet		
<p><i>Il est admis en jurisprudence constante que pour les bâtiments antérieurs à 1970, l'usage inscrit dans la fiche de révision foncière du 1er janvier 1970 définit la destination du bien</i></p> <p><i>Décision du 28 mai 2020, la troisième Chambre civile de la Cour de cassation : « En l'absence de changement de destination autorisé après le 1er janvier 1970, l'usage du local est de droit celui inscrit dans la fiche de révision foncière du 1er janvier 1970 (art. L.631-7 du Code de construction et de l'habitation) ».</i></p> <p><i>Décision du 5 avril 2019 (N°410039), le Conseil d'État « en l'absence de changement de destination postérieur au 1er janvier 1970, un immeuble est réputé être à l'usage auquel il est affecté au 1er janvier 1970. »</i></p> <p><i>La collectivité se rapprochera du pétitionnaire afin de confirmer l'absence d'usage agricole au 1^{er} janvier 2020. Si cette demande répond aux critères définis par les élus et présente un caractère complet, elle pourra être intégrée au PLUi. Les critères à respecter sont :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâtiment d'intérêt architectural ; - Impact sur l'activité agricole limité ; - Présence des réseaux d'eau potable et d'électricité à proximité. <p><i>Par ailleurs, le pétitionnaire doit prouver que ces modifications de destination n'affecteront pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du lieu.</i></p> <p><i>En ce qui concerne les bâtiments qui vont changer de destination, il est important de noter que la règle de réciprocité s'applique aux structures agricoles (comme celles pour le stockage ou le remisage de foin) est de 100 mètres. Dans ce cas précis, la règle de réciprocité ne sera pas respectée en cas de changement de destination. Il est donc impératif que le demandeur prouve que ces constructions ne sont pas destinées à soutenir une activité agricole en cours ou à venir dans la région.</i></p>		

En outre, il me paraît utile de solliciter une réponse du porteur de projet s'agissant de mes propres remarques ou interrogations sur les points suivants :

1 ● Quel bilan a été tiré de la concertation préalable ?

Réponse du porteur de projet : *La modification du PLUi de la CC des Vallées de la Braye et de l'Anille a été soumise à évaluation environnementale le 17 juillet 2023. En vertu de l'article L.103-2 b) du code de l'urbanisme, un processus de concertation préalable a été lancé par délibération N° 20240601 du conseil communautaire en date du 27 juin 2024.*

Il faut rappeler qu'au-delà du formalisme imposé par l'évaluation environnementale, une réunion de présentation de la procédure aux élus et acteur du territoire a été réalisée le 22 mars 2023. L'un des

objectifs était que les élus locaux puissent retranscrire exhaustivement les évolutions du document à leurs administrés. De plus, le service urbanisme de la communauté des communes s'est tenu disponible pour répondre aux questions et prendre en compte les demandes durant toute la durée de la procédure et bien au-delà du simple temps de concertation.

Les modalités de concertation alors proposées sont les suivantes :

- La mise à disposition du public, au siège de la communauté de communes, aux jours et heures habituels d'ouverture, du dossier de modification présentant le projet et ses évolutions ;
- La mise à disposition du dossier sur le site internet de l'intercommunalité ;
- Un cahier d'observations mis à disposition du public à la communauté de communes, aux jours et heures habituels d'ouverture ;

L'objectif de cette concertation était dans un premier lieu informatif. Il était nécessaire que les habitants et usagers du territoire puissent être informés le plus en amont possible des évolutions de leur PLUi.

L'information de la concertation a donc été diffusée sur trois plateformes :

- Le site de la CC des vallées de la Braye et de l'Anille : <https://www.cc-vba.com/plui/>
- Les réseaux sociaux de la CCVBA ;
- Le site Intramuros (site d'information par bassin de vie) : <https://www.intramuros.org/publication/actualite/465342>

CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC

- MODIFICATION DU DROIT COMMUN DU PLUI DES VBA -

Dans le cadre de modification du droit commun du PLUI de la CC des Vallées de la Braye et de l'Anille, un cahier de concertation, est mis à votre disposition dans le local de la Communauté de Communes « Hôtel communautaire » au 10 rue Saint Pierre à Saint-Calais 72120. Vous pouvez apporter vos commentaires et vos questions.

L'ensemble du dossier de la modification du droit commun du PLUI est disponible au téléchargement sur la page d'accueil du site de la communauté de communes : <https://www.cc-vba.com/>

Vous pouvez faire connaître vos observations en écrivant un courriel à l'adresse poledveloppementdurable@gmail.com, ou bien en vous rendant à l'accueil de la Communauté de communes « Hôtel communautaire » au 10 rue Saint Pierre à Saint-Calais 72120 aux jours et heures habituels d'ouverture, pour renseigner le cahier de concertation papier. Vous pouvez également transmettre par courrier postal vos commentaires et questions à Monsieur le Président de la Communauté de Communes.

- CALENDRIER DE CONSULTATION

Événement	Date
Annexion de l'ouverture d'une concertation sur le sujet par le biais d'une actualité sur les sites internet de la Communauté de Communes, sur la page réseaux sociaux de la Communauté de Communes et par voie d'affichage à l'entrée de l'Hôtel Communautaire	Jeu 11 juillet 2024
Mise à disposition d'un registre papier à l'Hôtel Communautaire et envoi des avis par le biais de l'adresse mail de contact (poledveloppementdurable@gmail.com) avec impression et collage des mails reçus dans le registre	Jeu 11 juillet 2024
Cloûture de la concertation	Mardi 30 juillet 2024 à 17h30

Les jours et horaires d'ouverture de l'Hôtel Communautaire
Mardi : 9h – 12h // Mercredi : 9h – 12h et 14h – 16h30

Les objectifs poursuivis par la modification de droit commun sont :

- La création de STECAL et changements de destination
- La reformulation et la correction de dispositions du règlement écrit et graphique
- La rectification d'erreurs matérielles/d'omissions
- La modification des OAP
- L'intégration de la mise à jour des annexes dans les plans SIG
- La réalisation d'une OAP thématique dédiée à la préservation des continuités écologiques.
- La réalisation d'une OAP Commerciales, Artisanales et logistiques

CCVBA - Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille

CONCERTATION PRÉALABLE PLUI

Concertation préalable du public – Modification du droit commun du PLUI des VBA

Dans le cadre de modification du droit commun du PLUI de la CC des Vallées de la Braye et de l'Anille, un cahier de concertation, est mis à votre disposition dans le local de la Communauté de Communes « Hôtel communautaire » au 10 rue Saint Pierre à Saint-Calais 72120. Vous pouvez apporter vos commentaires et vos questions.

Vous pouvez faire connaître vos observations en écrivant un courriel à l'adresse poledveloppementdurable@gmail.com, ou bien en vous rendant à l'accueil de la Communauté de communes « Hôtel communautaire » au 10 rue Saint Pierre à Saint-Calais 72120 aux jours et heures habituels d'ouverture, pour renseigner le cahier de concertation papier. Vous pouvez également transmettre par courrier postal vos commentaires et questions à Monsieur le Président de la Communauté de Communes.

Les jours et horaires d'ouverture de l'Hôtel Communautaire : Mardi : 9h – 12h // Mercredi : 9h – 12h et 14h – 16h30

Calendrier de concertation

Jeu 11 juillet 2024 : Annexion de l'ouverture d'une concertation sur le sujet par le biais d'une actualité sur les sites internet de la Communauté de Communes, sur la page réseaux sociaux de la Communauté de Communes et par voie d'affichage à l'entrée de l'Hôtel Communautaire.

Jeu 11 juillet 2024 : Mise à disposition d'un registre papier à l'Hôtel Communautaire et envoi des avis par le biais de l'adresse mail de contact (poledveloppementdurable@gmail.com) avec impression et collage des mails reçus dans le registre.

Mardi 30 juillet 2024 à 17h30 : Cloûture de la concertation

Les objectifs poursuivis par la modification de droit commun sont :

- La création de STECAL et changements de destination, et la correction de dispositions du règlement écrit et graphique
- La rectification d'erreurs matérielles/d'omissions
- La modification des OAP
- L'intégration de la mise à jour des annexes dans les plans SIG
- La réalisation d'une OAP thématique dédiée à la préservation des continuités écologiques.
- La réalisation d'une OAP Commerciales, Artisanales et logistiques

Documents à télécharger :

1. Observations
2. Notice de participation
3. État des lieux
4. Document de cadrage et de programmation
5. Règlement écrit

Vous pouvez télécharger le registre papier dans le mail de téléchargement des plans des communes : poledveloppementdurable@gmail.com

ACTUALITÉS

SUSPENSION TEMPORAIRE DU SERVICE DES URGENCES

<https://www.cc-vba.com> 3/7

Le dossier a ainsi été mis à la portée de l'ensemble des usagers du territoire. En termes de communication du dossier, le bilan de la concertation est positif.

Trois possibilités s'offraient à eux pour pouvoir s'exprimer dans le cadre de la concertation préalable :

- Écrire par mail à l'adresse : poledveloppementdurable@gmail.com,
- Ou se rendre physiquement à l'accueil de la Communauté de communes « Hôtel communautaire » au 10 rue Saint Pierre à Saint-Calais 72120 aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Ou écrire par voie postale à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de Communes.

En dépit des efforts consentis par le territoire intercommunal pour intégrer les habitants au projet de modification. Aucune observation n'a été émise dans le cadre de la concertation préalable. Il faut cependant préciser que cette concertation n'a pas été lancée dès le début du projet de modification, puisqu'elle n'était initialement pas obligatoire. Le service urbanisme avait alors déjà enregistré des demandes et, toutes, ont été étudiées jusqu'à l'arrêt du dossier. En soit, le bilan de la concertation en termes d'implication des usagers du territoire est factuellement négatif puisque sans contribution mais, à l'échelle globale de la modification, il reste positif.

2 ● Il serait opportun de disposer d'un bilan comparatif (PLUI 2021 / projet de PLUI modifié) des surfaces affectées aux différents zonages,

Réponse du porteur de projet : Ci-après le comparatif des zones « avant et après » modification. Il y a quelques décalages normaux sur les totaux (traitement de calcul au niveau des géométries) mais il est intéressant de constater que les données en % restent inchangées après la modification. Cela illustre le caractère tout à fait négligeable des quelques évolutions à l'échelle du territoire intercommunal.

	PLU AVANT MODIFICATION		PLU APRES MODIFICATION	
Secteur	Surface en ha	% du territoire	Surface en ha	% du territoire
UA	144,08	0,35%	144,26	0,35%
UB	562,51	1,35%	562,95	1,35%
UB1	13,37	0,03%	11,4	0,03%
UB3	53,08	0,13%	53,25	0,13%
UE	158,46	0,38%	162,21	0,39%
UL	78,11	0,19%	72,65	0,17%
ULc	4,83	0,01%	8,75	0,02%
Total zone urbaine	1014,44	2,43%	1015,47	2,43%
1AU	10,28	0,02%	10,29	0,02%
1AU1	12,26	0,03%	11,91	0,03%
1AUe	18,95	0,05%	18,98	0,05%
1AUI	3,93	0,01%	3,93	0,01%
2AU	6,7	0,02%	6,7	0,02%
2AUe	2,36	0,01%	2,36	0,01%
Total zone à urbaniser	54,49	0,13%	54,17	0,13%
A	27956,46	67,06%	27990,13	67,05%
Aa	5,29	0,01%	5,83	0,01%
AI	4,8	0,01%	6,69	0,02%
AI1	2,31	0,01%	3,31	0,01%
Total zone agricole	27968,86	67,09%	28005,96	67,09%
N	7928,19	19,02%	7920,91	18,97%
Na	4,53	0,01%	4,53	0,01%
Ne	8,1	0,02%	11,67	0,03%
Nf	4386,21	10,52%	4391,55	10,52%
Ng	0,5	0,00%	0,50	0,00%
Nh	10,76	0,03%	10,77	0,03%
NI	17,6	0,04%	31,52	0,08%
NI1	20,65	0,05%	20,68	0,05%
Np	269,29	0,65%	269,61	0,65%
Nt	4,78	0,01%	4,78	0,01%
Nt1	2,93	0,01%	2,93	0,01%
Total zone naturelle	12653,55	30,35%	12669,45	30,35%
Total général	41691,33		41745,05	100,00%

3 ● les modifications du PLUI utilisent la locution suivante "à la date d'approbation du PLUi" qui peut prêter à confusion pour les lecteurs qui considéreront qu'il s'agit de 2021. Pour lever l'ambiguïté, ne serait-il pas préférable de qualifier différemment cette date qui, dans l'esprit du projet, a trait à l'approbation de la **modification** du PLUI.

Réponse du porteur de projet : La collectivité rejoint la proposition du commissaire enquêteur. Les éléments qui auront évolués dans le règlement écrit et au cours de la présentation modification préciserons "à la date d'approbation de la 1^{ère} modification du PLUi".

4 ● Ne serait-il pas logique, puisque vous avez adopté un code couleur particulier (bleu et rouge) pour tous les ajouts ou modifications, de l'appliquer également aux Orientations d'Aménagement et de

Programmation nouvelles (la couleur noire restant utilisée seulement pour les dispositions du PLUi 2021 inchangées).

Réponse du porteur de projet : Les codes couleurs ont été attribués de la manière suivante :

- En Rouge : les évolutions apportées entre le lancement de la procédure et la réunion avec les services de l'État du 8/11/23
- En Bleu : les évolutions apportées pour répondre à la réunion avec services de l'État du 8/11/23

Ces codes couleurs servent de repères. Ils disparaîtront à l'approbation de la 1^{ère} modification du PLUi.

Conformément aux stipulations de l'article R123-18 du code de l'environnement, **j'informe le porteur du projet qu'il dispose d'un délai de quinze jours, soit jusqu'au samedi 02 novembre 2024 inclus, pour me faire parvenir, le cas échéant, son mémoire en réponse** aux observations et interrogations évoquées ci-dessus.

Fait à Saint Calais le 31 octobre 2024

Le Président Michel LEROY,



COMMUNAUTÉ de COMMUNES des
VALLÉES de la BRAYE et de l'ANILLE
10, Rue Saint-Pierre
72120 SAINT-CALAIS

DÉPARTEMENT DE LA SARTHE

ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES

concernant

La MODIFICATION n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
de la COMMUNAUTE de COMMUNES des VALLÉES de la BRAYE et de l'ANILLE

&

La MODIFICATION du PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ des ABORDS
du CHÂTEAU de COURTANVAUX à BESSÉ-sur-Braye



CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

II - CONCLUSIONS

SOMMAIRE

I	- INTRODUCTION	27
II	- CARACTÉRISTIQUES DES PROJETS et CONSÉQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	
	1 Modification n° 1 du Plan d'Urbanisme Intercommunal	27
	2 Nouveau Périmètre Délimité des Abords du château de COURTANVAUX	29
III	- LE DOSSIER	
	1 Composition	30
	2 Les conditions de sa consultation par le public	31
IV	- LA PROCÉDURE	31
V	- LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	32
VI	- LES OBSERVATIONS OU QUESTIONS	
	1 du public	33
	2 du commissaire enquêteur	33
VII	- SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS	
	1 Modification n° 1 du Plan d'Urbanisme Intercommunal	33
	2 Nouveau Périmètre Délimité des Abords du château de COURTANVAUX	34

	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	36
	sur le PROJET de MODIFICATION n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME	
	INTERCOMMUNAL de	
	la COMMUNAUTE de COMMUNES des VALLÉES de la BRAYE et de L'ANILLE	

	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	37
	sur le PROJET de PERIMETRE DÉLIMITÉ des ABORDS	
	du CHÂTEAU de COURTANVAUX à BESSE-sur-Braye	

CONCLUSIONS

I - INTRODUCTION

La communauté de communes des VALLÉES de la BRAYE et de l'ANILLE est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I) fondé le 01 janvier 2017 rassemblant 19 communes et regroupant 15 605 habitants sur un territoire de 41 510 ha. Ce dernier n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui définirait son organisation spatiale ainsi que les grandes orientations de son développement.

❖ Au titre de la compétence obligatoire telle que précisée à l'article L5214-16 du Code Général des Collectivités Territoriales, cet EPCI dispose néanmoins de la capacité à planifier l'aménagement de l'espace et gérer son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 28 janvier 2021. Depuis cette date est apparue progressivement la nécessité d'actualiser ce document en raison d'une législation nouvelle (loi Climat et Résilience du 21 août 2021), d'en faciliter l'usage sur le plan réglementaire et de prendre en compte certaines adaptations sollicitées par des pétitionnaires, notamment celles contribuant au développement économique en milieu rural. Ces évolutions ont été décidées par délibération du conseil communautaire en date du 27 janvier 2022.

A la demande de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) des Pays de Loire, les enjeux environnementaux du territoire ont fait l'objet d'une évaluation avant leur prise en compte dans les modalités de ces projets. Les réponses de la Collectivité aux recommandations de la MRAE ont été jointes au dossier d'enquête.

❖ La mise à l'enquête publique décidée par l'EPCI lors de son conseil communautaire du 27 juin 2024 après validation d'un nouveau Périmètre Délimité des Abords du château de Courtanvaux à Bessé-sur-Braye répond à la demande de la commune - son propriétaire - également favorable à la proposition de tracé établie par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de La Sarthe (UDAP).

II - CARACTÉRISTIQUES DU PROJET ET SES CONSÉQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les changements voulus par les élus de la communauté de communes se présentent ainsi :

II.1 : une modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui génère des évolutions :

▣ **transversales**, telles des précisions ou corrections apportées aux prescriptions du Règlement littéral ou la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) thématique, toutes interventions de portée générale sur le territoire communautaire. En l'occurrence, il s'agit de :

a • mieux définir les caractéristiques des constructions en zones agricole ou naturelle ou de réglementer l'admission des installations de production d'énergie renouvelables photovoltaïques et de compléter le lexique du Règlement littéral,

b • créer une OAP thématique dédiée aux trames verte et bleues (TVB) se voulant force de propositions et d'actions en faveur des continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité et les corridors écosystémiques identifiés. Figurent dans ces objectifs, les cours d'eau et leur entretien, les zones humides et espaces boisés avec les mesures de protection assurant leur pérennité.

▣ **particulières ou ponctuelles**, telles de nouveaux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL), des rectifications du Règlement graphique, des adaptations des O.A.P sectorielles et des changements de destination de bâtiments. Ces évolutions concernent plus précisément :

c • la création de 6 STECAL avec comme objectifs des activités de loisirs et tourisme, une installation de production d'énergie d'origine photovoltaïques pour l'autoconsommation d'un complexe industriel ou l'aménagement d'un bâtiment technique d'une entreprise isolée,

d • l'actualisation des échéances prévisionnelles des O.A.P sectorielles du PLUI "Habitat" et "Economie et Equipements" du territoire communautaire pour se conformer à l'obligation qui en est faite par la loi Climat et Résilience,

e • la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique à vocation commerciale, artisanale et logistique identifiant des zones réservées aux équipements incompatibles avec les secteurs d'habitations ou celles favorables au développement de l'offre de services ou de commerces dans les pôles principaux,

f • la prise en compte de 5 demandes de changement de destination pour des immeubles auparavant voués à un usage agricole.

II-1 : Appréciations du commissaire enquêteur à propos du projet de modification n° 1 du PLUI

1° S'agissant des évolutions transversales :

a : les rectifications ou clarifications du règlement littéral m'apparaissent appropriées pour lever certaines ambiguïtés lexicales ou combler des lacunes en améliorant ainsi l'efficacité du document,

b : l'OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue, rajoutée pour répondre à l'obligation fixée par la loi Climat et Résilience, présente un catalogue d'actions qui me paraissent adaptées pour une prise en compte globale et volontariste des zones riches en biodiversité abritant les voies de déplacement empruntées par la faune et la flore.

2° S'agissant des évolutions particulières (elles impactent généralement le règlement graphique) :

c : celles relatives à la création de 6 STECAL m'apparaissent de nature à pérenniser l'activité économique ou l'animation en milieu rural. S'agissant plus particulièrement du STECAL de Marolles-Saint-Calais, l'intérêt d'un projet photovoltaïque durable qui permettrait l'autoconsommation de l'établissement industriel contigu (SOMATER, propriétaire du site) me semble évident. Il devra faire l'objet d'une enquête publique spécifique.

d : l'échéancier prévisionnel des OAP "Habitat" et "Economie et Equipements", bien que succinct, répond néanmoins à l'exigence de la loi ci-dessus, et à une prudence justifiée par l'incertitude liée à la conjoncture démographique en milieu rural, notamment pour les collectivités éloignées des grands centres urbains

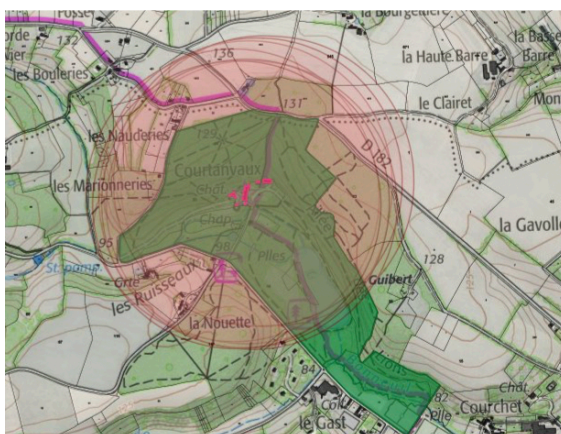
e : l'OAP thématique à vocation commerciale, artisanale et logistique détermine les conditions d'implantation de ces équipements dans les différentes communes et répond ainsi aux exigences de la loi Climat et Résilience en vue de créer un impact significatif, notamment dans les secteurs les plus appropriés pour l'accueil de ces activités. Les choix qu'elle exprime me semblent résulter d'une prise en compte attentive et détaillée des potentialités locales.

f : Les changements de destination respectant les conditions générales fixées par le Règlement et satisfaisant aux critères de la Commission Départementale de Préservation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers permettront de sauver de la ruine des bâtiments en désuétude en participant de la volonté de développement exprimée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUI.

Nota : de l'énumération ci-dessus sont exclues les corrections d'erreurs ou d'oublis de rectification de zonage, ... , qui ne résultent pas d'un objectif ciblé de modification ou d'ajout.

II.2 : l'institution d'un nouveau Périmètre Délimité des Abords du château de COURTANVAUX

Cet édifice dont la construction remonte au XV^{ème} siècle a, avec ses abords, été classé monument historique en 1980. Il bénéficie d'un régime de protection délimité par les cercles de 500 m de rayon institués par la loi de février 1943. Une nouvelle législation apparue en 2016 permet désormais l'instauration d'une aire de protection fondée non plus sur une circonférence arbitraire mais sur un périmètre nécessaire et suffisant déterminé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).



La figure ci-dessus montre (en vert) le projet dudit Périmètre Délimité des Abords qui se substituera aux cercles de 500 m en ayant le caractère d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. La superficie protégée passe d'une surface brute de 82 ha à une aire de 46 ha utiles.

II-2 : Appréciation du commissaire enquêteur s'agissant du nouveau Périmètre Délimité des Abords

La loi du 07 juillet 2016 permet une rationalisation et une simplification bienvenues - sous le contrôle de l'ABF - des périmètres de protection.

Le nouveau périmètre, qui libérera une zone pavillonnaire et des constructions voisines inutilement impactées par les cercles de protection (elles ne présentent pas de covisibilité avec les monuments classés majeurs), permettra de fait une meilleure cohérence lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme du secteur.

II.3 : Appréciations du commissaire enquêteur quant aux impacts du projet sur l'environnement :

II.3.1 : résultant des modifications transversales (a, b, c) :

a : s'agissant du règlement littéral, elles n'induisent pas d'effets significatifs sur l'environnement, hormis peut-être la fixation de limites à l'emprise des constructions avec des conséquences qui au demeurant ne peuvent être que positives sur l'artificialisation des sols. L'admission dans les secteurs Ne et Na (respectivement voués aux activités industrielles et artisanales) d'installations de production d'énergie renouvelable solaire ou photovoltaïque ne devrait pas non plus présenter de conséquences durablement négatives, l'artificialisation des sols restant maîtrisée par l'imposition d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité pastorale. Les effets bénéfiques en termes de production d'énergie décarbonée me paraissent ici l'emporter nettement sur une relative artificialisation des terrains,

b : la création de l'OAP thématique pour la trame verte et bleue constitue bien sûr une avancée très positive à confirmer par une définition préalable à parfaire des enjeux à préserver.

Dans certaines parties du territoires communautaires, la biodiversité se concentre dans des vallées encaissées au détriment des hauts plateaux dominants voués aux cultures céréalières. Les bosquets ou haies subsistant encore sur ces derniers sont à identifier de manière plus complète et à préserver du défrichage qui interdirait toute sauvegarde de la biodiversité animale et des paysages.

c : l'échéancier n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement.

II.3.2 : provenant des modifications ponctuelles (d, e, f, g) :

d : les STECAL rajoutés, dans l'ensemble, ne produiront que peu d'effets négatifs, qu'il s'agisse des habitations légères de loisirs ou des implantations économiques en milieu rural, toutes prévues sur des sols déjà artificialisés.

Il convient cependant de signaler un point de vigilance pour le STECAL de Marolles-les-Saint-Calais (centrale photovoltaïque au sol en zone humide, partiellement submersible en raison du régime torrentiel de la rivière riveraine la Brayre lors des orages). Le nécessaire recul de ce projet en raison de l'ombre portée de la ripisylve bordant la rivière devrait limiter le risque ci-dessus. Les études, tant environnementale que géotechnique, devront valider la délimitation réelle de la zone humide et le type de fondation à adopter pour les supports,

e : celles induites par les évolutions du zonage à Vibraye ne seront d'aucun effet hormis pour le secteur de la Paquerie où 1000 m² de zone naturelle seront urbanisés (Cf. autorisation préfectorale),

f : celles concernant les OAP de La Chapelle-Huon et Dollon (dessertes routières redessinées) ne généreront aucune conséquence environnementale non plus que celle de Lavaré dont l'emprise se trouve réduite précisément dans le but de préserver la zone humide voisine,

g : les changements de destination de bâtiments ne concerneront que des lieux déjà artificialisés.

II.3.3 : aux abords du château de Courtanvaux à Bessé-sur-Braye :

Le nouveau Périmètre Délimité des Abords du château de Courtanvaux n'induit aucune conséquence négative. L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine et M. l'Architecte des Bâtiments de France (auteur du projet) recommandent, à juste titre, l'enrichissement du patrimoine forestier des enceintes du château par la création d'un alignement d'arbres le long du chemin de randonnée qui les traverse.

III - LE DOSSIER

III.1 - Composition

Le dossier d'enquête comprenait, outre les délibérations et arrêté (15 p.) :

- les plans de situation des différents projets inclus dans le dossier de modification du PLUI,
- une notice de présentation de l'ensemble des projets incluant les plans de masse de chacune des modifications,
- une évaluation environnementale,
- la version modifiée de la pièce du PLUI de 2021 afférente aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (246 p.) incluant le détail des modifications littérales et graphiques,
- une notice relative au nouveau Périmètre Délimité des Abords du château de Courtanvaux (18 p.),
- les avis des Personnes Publiques Associées.

III.2 - Les conditions de sa consultation par le public

A l'initiative du porteur de projet, ce dossier était consultable en version papier, en intégralité dans les mairies des pôles principaux et au siège de la communauté de communes, en version allégée dans les communes rurales.

Il était également disponible en intégralité sur le site communautaire cc-vba.com

III : Appréciation du commissaire enquêteur à propos du dossier d'enquête

La composition de ce dossier m'est apparue conforme à la réglementation telle que précisée à l'article R123-8 du code de l'environnement. L'ensemble des modifications y a été présenté de manière complète et structurée pour faciliter les recherches.

Aucune observation ou doléance à propos d'une quelconque insuffisance du dossier n'a été portée à ma connaissance.

IV - LA PROCÉDURE

Outre la concertation préalable organisée par le porteur du projet du jeudi 09 juillet au jeudi 30 juillet 2024 avec mise en ligne de la délibération, de la notice de présentation, de l'évaluation environnementale, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du Règlement écrit accompagnés des plans des communes, les étapes successives précédant ou jalonnant cette enquête peuvent être résumées ainsi :

- **La désignation du commissaire enquêteur** par décision n° E24 000 129 /72 en date du 12 juillet 2024 nommant M. Claude THIBAUD pour conduire la présente enquête,
- **L'organisation de l'enquête** définie par l'arrêté n° 009-2024 du 28 août 2024 de M. le Président de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille prévoyant que :
 - l'enquête unique commune aux modifications du PLUI des Vallées de la Braye et de l'Anille et du nouveau Périmètre Délimité des Abords du château de Courtanvaux à Bessé-sur-Braye aura lieu du 18 septembre 2024 au 18 octobre durant 31 jours calendaires.
 - le public sera accueilli lors de sept permanences en mairies de LAVARÉ, BESSÉ-sur-Braye, COGNERS, VALENNES, VIBRAYE, SAINT CALAIS ainsi qu'au siège de l'enquête précisé ci-dessus.
 - dans chacune des 19 mairies de la communauté de communes ainsi qu'au siège de l'enquête, le dossier de l'affaire ainsi qu'un registre d'enquête permettront à chacun d'y consigner ses remarques,
 - le dossier en version numérique, consultable sur un poste informatique dédié au siège de l'enquête, sera également disponible et téléchargeable durant toute la durée de l'enquête sur le site **cc-vba.com** où pourront parvenir ou être consultées les observations du public.
- **La notoriété de l'enquête**, assurée par un avis porté à la connaissance de la population par :
 - affichage au format A2, dès le 02/09/2024, conforme à l'arrêté ministériel du 09 septembre 2021 en 70 emplacements disséminés sur l'ensemble du territoire intercommunal et jouissant d'une bonne visibilité,
 - voie électronique sur le site internet **<https://www.cc-vba.com>** et ce, avant la date ci-dessus,
 - insertion dans la rubrique "annonces administratives" des journaux Le Maine Libre et Ouest France dans leurs éditions des 31 août 2024 et 19 septembre 2024.
- **L'enquête publique unique** s'est déroulée du 18 septembre 2024 au 18 octobre 2024 dans les conditions nominales fixées par l'arrêté d'ouverture évoqué ci-dessus,

• **L'établissement du Procès-verbal de synthèse des observations du public** a été remis en main propre à M. le Président de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille rencontré immédiatement à l'issue de l'enquête le 18 octobre 2024,

• **La remise en main propre du rapport et des conclusions** à M. le Président de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille s'est opérée le 18 novembre 2024 avec transmission concomitante de ces documents à M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes.

IV : Appréciation du commissaire enquêteur à propos de la présente procédure d'enquête publique :

La publicité et le déroulement de la présente enquête publique unique ont été conduits dans le strict respect des dispositions fixées tant par la réglementation que par l'arrêté d'ouverture d'enquête. J'estime ainsi que les conditions dans lesquelles le public a pu s'informer des projets et exprimer ses remarques ou attentes étaient satisfaisantes.

V - LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

V.1 : Sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

❖ **La Chambre d'Agriculture de La Sarthe** a émis un avis favorable et deux réserves portant sur :
- le changement de destination (habitation), à Lavaré, d'une ancienne étable sise sur une unité foncière dont le propriétaire en est également l'exploitant, ce qui ne serait acceptable que dans le cadre d'un logement de fonction ou d'une diversification à finalité touristique,
- les installations photovoltaïques qui ne devraient être autorisées que pour l'agrivoltaïsme sur des sites dégradés et incultes depuis plus de dix ans.

❖ **Le Conseil départemental de La Sarthe**, se déclare favorable pour les différents projets, sauf pour celui prévoyant l'accès de l'OAP de la Garenne, dans Lavaré intramuros, par la rue riveraine de Montangis car celle-ci est une route départementale (RD 98),

❖ **La Mission Régionale d'Autorité Environnementale** recommande de procéder à une véritable analyse de l'état initial des secteurs concernés par le projet pour vérifier sa compatibilité avec les documents de portée supérieure, démontrer la pertinence de l'évaluation environnementale au regard d'enjeux documentés dans l'OAP trame verte et bleue (zones humides ou inventaires faune-flore) et finaliser en conséquence une démarche éviter-réduire-compenser. Enfin la MRAE conseille de reconsidérer les risques liés tant à la survenue des feux de forêt qu'aux inondations pouvant menacer une installation photovoltaïque voisine de la rivière Braye (Marolles-les-Saint-Calais).

En réponse, l'EPCI fait part de son intention d'étayer l'évaluation environnementale (notamment sur la prise en compte des risques soulignés par la MRAE) ainsi que l'OAP thématique Trame Verte et Bleue et de finaliser la démarche éviter-réduire-compenser.

❖ **Les services de l'Etat** demandent notamment que soit amélioré l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, que les superficies des stecal soient mieux ajustées aux besoins réels, que les mesures de préservation et mise en valeur des enjeux de l'OAP thématique ci-dessus soient mieux développées. Ces services souhaitent également que l'autorisation de créer des extensions en zones agricole ou naturelle soit réservée aux constructions principales de moins de 200 m².

❖ **La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** est favorable au projet sous réserve que les installations photovoltaïques satisfassent exclusivement les besoins des entreprises existantes en veillant à ne pas accentuer le mitage des espaces ci-dessus. Elle demande de n'utiliser que les destinations ou sous-destinations du code de l'urbanisme pour valider les changements de fonction pour les bâtiments compatibles avec les activités agricoles voisines.

VI - LES OBSERVATIONS OU QUESTIONS

VI.1 - Du public :

Elles se sont limitées à 3, chacune ayant trait à la sollicitation d'une autorisation pour changement de destination, en zone agricole, d'un bâtiment auparavant à usage de grange ou d'étable. Deux d'entre elles étant sur la commune de Saint Calais, la troisième à Berfay. Présentées à la collectivité (EPCI) dans le Procès-verbal de synthèse des observations du public (annexé au présent document) elles ont fait l'objet des réponses (résumées) suivantes :

- Pour les demandes présentées, d'une part par Mme CATTO Julie et d'autre part par Mme GOUHIER Mélanie, l'EPCI indique que si la demande répond aux critères définis par les élus (intérêt architectural du bâtiment, impact sur l'activité agricole, présence des principaux réseaux) et présente un caractère complet, elle pourrait être intégrée à la modification de droit commun du PLUi en fonction de la destination et de la consistance du projet.

- S'agissant de la demande de Mme SOURIAU et M. MALLET, l'EPCI rappelle les critères évoqués ci-dessus ainsi que les exigences règlementaires (règles de réciprocité) vis-à-vis de l'exercice d'une activité agricole voisine.

L'intégralité des réponses de la communauté de communes est disponible, en annexe, à la suite du procès-verbal de synthèse des observations du public.

VI.1 : Appréciation du commissaire enquêteur à propos des changements de destination :

Le code de l'urbanisme permet, sous certaines conditions, le changement de destination de certains anciens bâtiments d'exploitation en zones naturelles ou agricoles aux fins de réhabilitation complète en vue d'un autre usage, ce qui ne peut nuire ni à l'emploi, ni aux paysages.

J'émet un avis favorable pour la prise en considération de ces trois demandes si elles satisfont, outre le code ci-dessus, aux "dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones" visées à l'article 2.1 du règlement littéral du PLUi ainsi qu'à l'examen de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

VI.2 - Du commissaire enquêteur :

- a - Résultat de la concertation préalable ?
- b - Bilans surfaciques comparés des zonages du PLUi et de sa version modifiée ?
- c - Pertinence de la locution "à la date d'approbation du PLUi" dans les modifications ?
- d - Anomalies dans les codes couleurs utilisés dans le dossier de modification du PLUi.

Ces questions ont donné lieu aux réponses résumées suivantes du porteur de projet :

a - aucune observation n'a été émise dans le cadre de la concertation préalable.

- b - un tableau des surfaces par zone (urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle) est donné avec le constat d'une stabilité en pourcentage des surfaces respectives affectées à chacune d'elle.*
- c - la collectivité précisera que les évolutions du règlement écrit le nécessitant seront affectées de la mention "à la date d'approbation de la 1ère modification du PLUI".*
- d - les codes couleur disparaîtront à l'approbation de la 1ère modification du PLUI.*

VI.1 : Appréciation du commissaire enquêteur s'agissant des réponses à ses questions

a - Bien qu'aucune intervention orale ou écrite au cours de l'enquête n'ait mis en cause le processus réglementaire de concertation préalable, celui-ci, pour autant, n'a pas été suivi intégralement.

b - Le tableau demandé devait faire apparaître les évolutions en surface et en pourcentage provenant des modifications de zonage, ce qui a été fait. La dernière ligne de ce tableau révèle une augmentation inexplicable de la surface totale du territoire communautaire (+ 53.72 ha sur 41 691.33 ?) qui suggère que ce calcul demande à être repris.

Une esquisse de bilan des zones du PLUI établie consécutivement aux modifications décrites dans la notice de présentation montre que :

- la zone A (27 968 ha) supporte le reclassement de 2.22 ha au profit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (stecal) admissibles en zone agricole,
- la zone N (12 653 ha) subit une réaffectation de 18.8 ha (dont 9 ha de plan d'eau intégralement conservés) par la création de stecal compatibles avec le caractère naturel de cette zone,
- la zone urbanisée U (1 014 ha) perd 0.3 ha au profit de la zone naturelle afin de sauvegarder une zone humide sur la commune de Lavaré,
- par ailleurs, cette zone U est augmentée de 0.1 ha aux dépens de la zone naturelle N afin de corriger une erreur sur la commune de Vibraye,
- la zone à urbaniser AU (55 ha) n'est pas concernée.

De fait, ces modifications n'impactent pas significativement l'équilibre de la structure du PLUI.

c et d : Dont acte.

VII - SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS

VII.1 : S'agissant de la modification n°1 de droit commun du PLUI de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille :

- ❖ La démarche engagée par le porteur du projet permet :
- d'ajuster et clarifier les dispositions régissant le droit des sols sur son territoire,
 - de préciser, par adjonction d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique commerciale, artisanale et logistique opposable, les critères d'installation de ce type d'équipement,
 - de mieux aborder les enjeux environnementaux du territoire, avec une OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue, même si leur identification peut encore être complétée et leur programme d'actions de préservation étoffé.

Ces évolutions (Cf. II.1.1 et II.3 de mes conclusions) satisfont aux mises à jour qu'appellent les dispositions législatives survenues depuis l'approbation du PLUI en janvier 2021 tout en préservant la compatibilité avec les orientations du Programme d'Aménagement et de Développement Durables. Bienvenues dans leurs principes de clarification et complétude des règles régissant localement le droit des sols, elles vont incontestablement dans le sens d'une efficacité accrue,

Celles relatives aux modifications du zonage, créations de stecal, changements de destination ... (Cf.II.1.2 et II.3) souvent dans l'intention de favoriser l'économie locale, m'apparaissent également fondées au même titre que les précédentes.

❖ Le dossier (Cf. III) contient tous les renseignements permettant d'appréhender les caractéristiques des modifications, rectifications ou ajouts voulus par la Collectivité. Sa mise à disposition du public en version papier (complète ou allégée suivant la démographie de chaque commune) n'a pas suscité d'observations, non plus que sa mise en ligne sur le site du porteur de projet.

❖ La procédure telle qu'arrêtée par M. le Président de la Communauté de communes a fait l'objet d'une application scrupuleuse de tous ses éléments, tant en ce qui concerne la publicité de l'enquête unique (soixante-dix affiches réparties dans les dix-neuf bourgs ou villages) que la tenue de l'enquête durant 31 jours consécutifs avec la présence du commissaire enquêteur dans sept permanences de trois heures chacune, bien réparties sur l'ensemble du territoire communautaire (Cf. IV). J'estime que le public a ainsi pu disposer dans les meilleures conditions des moyens lui permettant d'être informé et de pouvoir exprimer ses remarques ou propositions.

❖ Les Personnes Publiques Associées à l'instruction du dossier ont pu formuler leurs avis, en général favorable sans réserve contraignante, après avoir apporté leur concours pour l'amélioration des versions initiales du dossier,

❖ La fréquentation (17 personnes) et les observations (3) témoignent d'un faible intérêt à propos de cette enquête en dépit de l'importante publicité qui l'a précédée. Il est vraisemblable que l'impact, jugé improbable, des projets sur le patrimoine personnel de la population aura dissuadé le plus grand nombre de participer plus activement à la consultation. La prise en compte des observations du public par le porteur du projet (Cf. VI) a donné lieu à des réponses, au stade de la prise de connaissance, qui me paraissent attentives et constructives.

VII.2 : S'agissant de la modification du Périmètre Délimité des Abords du château de Courtanvaux à BESSÉ-sur-Braye :

❖ Les conclusions ci-dessus relatives au dossier et à la procédure valent également pour la modification du PDA du château de Courtanvaux.

❖ Celles afférentes aux conséquences éventuelles du nouveau périmètre sur l'environnement (Cf. II.3.3) m'apparaissent finalement positives, surtout si la proposition d'aménagement arboré d'une grande allée formulée par M. l'Architecte des Bâtiments de France peut être prise en considération par la commune propriétaire. J'émetts une recommandation en ce sens.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
sur le PROJET de MODIFICATION n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL de
la COMMUNAUTE de COMMUNES des VALLÉES de la BRAYE et de L'ANILLE

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

- Au dossier d'enquête unique afférent au projet ci-dessus comprenant, notamment, l'avis délibéré de la Mission d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire accompagné du mémoire en réponse du porteur de projet, l'évaluation environnementale avec son résumé non technique ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées,
- A la publicité de l'enquête unique, par voie d'affichage sur tout le territoire communautaire, par voie électronique et voie de presse,
- A la conduite de la procédure dans les conditions fixées par l'arrêté n°2024-009 du 28 août 2024 de M. le Président de la Communauté de communes des Vallées de la Brayе et de l'Anille,
- A l'établissement d'un procès-verbal de synthèse des observations du public à l'issue d'une enquête publique d'une durée de 31 jours calendaires,
- A la production d'un mémoire en réponse à ce procès-verbal par le porteur du projet,

ont bien été respectées et que la procédure engagée par le porteur du projet s'inscrit bien dans les règles générales fixées pour la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal décidée par délibération du conseil communautaire en date du 27 janvier 2022.

La prise en compte des avis et opinions exprimés préalablement ou durant l'enquête unique ou à son terme ainsi que l'analyse personnelle conduite dans les pages précédentes m'amènent à conclure que les dispositions projetées sont appropriées pour :

- corriger, améliorer et compléter les règlements littéral et graphique du PLUI de janvier 2021 ainsi que ses Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles,
- constituer les nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques décidées par délibération du conseil communautaire du 27 février 2023 et dédiées :
 - . à la préservation des continuités écologiques,
 - . aux enjeux commerciaux, artisanaux et logistiques du territoire.

En conséquence, j'émetts un avis favorable sur le projet de modification n° 1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Vallées de la Brayе et de l'Anille.

Fait au MANS, le 18 novembre 2024
Le commissaire enquêteur



Claude THIBAUD

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
sur le PROJET de PERIMETRE DELIMITE des ABORDS
du CHÂTEAU de COURTANVAUX à BESSE-sur-Braye

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

- Au dossier d'enquête unique afférent au projet ci-dessus précisant :
 - le contexte juridique d'élaboration du nouveau Périmètre Délimité des Abords,
 - la philosophie qui a inspiré sa conformation,
 - la consistance des œuvres et espaces à protéger,
 - l'analyse du développement urbain environnant,
 - les enjeux du territoire,
 - le périmètre retenu,
 - l'arrêté portant extension de protection au titre des monuments historiques,

- A la publicité de l'enquête unique, par voie d'affichage sur tout le territoire communautaire, par voie électronique et voie de presse,

- A la conduite de la procédure dans les conditions fixées par l'arrêté n°2024-009 du 28 août 2024 de M. le Président de la Communauté de communes des Vallées de la Brayre et de l'Anille,

- A l'établissement d'un procès-verbal de synthèse des observations du public à l'issue d'une enquête publique d'une durée de 31 jours calendaires,

- A la production d'un mémoire en réponse à ce procès-verbal par le porteur du projet,

ont bien été respectées et que la procédure engagée par le porteur du projet s'inscrit bien dans les règles générales fixées pour la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal décidée par délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2024.

L'analyse personnelle conduite dans les pages précédentes m'amène à conclure que les dispositions du projet établi par M. l'Architecte des Bâtiments de France sont appropriées pour se substituer aux périmètres antérieurement définis par la loi du 25 février 1943.

En conséquence, j'émetts un avis favorable sur le projet de modification du Périmètre Délimité des Abords du château de Courtanvaux à Bessé-sur-Braye.

Fait au MANS, le 18 novembre 2024
Le commissaire enquêteur



Claude THIBAUD

