

X
DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNAUTE DE COMMUNE DE L'OREE DE BERCE- BELINOIS

ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
(PLUI)
PROJET DE PERIMETRE DES ABORDS MONUMENTS HISTORIQUES
COMMUNE DE TELOCHE (PDA)

ENQUETE PUBLIQUE REALISEE DU 13 MAI 2025 9H00 AU 03 JUIN 2025 16H30

CONCLUSIONS ET AVIS PDA

Claude Barbé commissaire enquêteur



SOMMAIRE

Page 03 - 1 : SYNTHÈSE PROJET ET ENQUÊTE

Synthèse du Projet

- *Cadre général du projet*
- *Présentation du projet*
- *Etude environnementale*

Synthèse avis des Personnes Publiques associées

Synthèse de l'enquête

- *Organisation enquête*
- *Déroulement enquête*

Observations recueillies, commentaire du commissaire enquêteur, réponse communauté de communes, avis commissaire enquêteur.

Page 07 – 2 : CONCLUSIONS COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Analyse et bilan global

- *Analyse du commissaire enquêteur concernant le projet*
- *Analyse du commissaire enquêteur concernant l'organisation et le déroulement de l'enquête*
- *Avis du commissaire enquêteur sur les réponses apportées au procès-verbal de synthèse*
- *Bilan global*

Conclusions motivées commissaire enquêteur

Page 10 - 3 : AVIS COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Page 10 – Fin document

1 : SYNTHÈSE PROJET ET ENQUÊTE

Synthèse du Projet

- ***Cadre général du projet***

Le projet de périmètre délimité des abords autour des monuments historiques de Teloché, qui doit permettre d'adapter le périmètre de 500 mètres actuellement applicable autour des monuments historiques présents sur le territoire de Teloché (ancienne usine de préparation de la chaux et chapelle Notre-Dame de l'Épine) par un périmètre plus adapté aux enjeux urbains, paysagers et patrimoniaux

La commune souhaite que ces deux monuments aient un périmètre délimité des abords afin de ne pas ajouter de contraintes sur le tissu pavillonnaire existant en périphérie du bourg.

Il fait l'objet d'une enquête publique conjointe avec la modification n° 3 du PLUI.

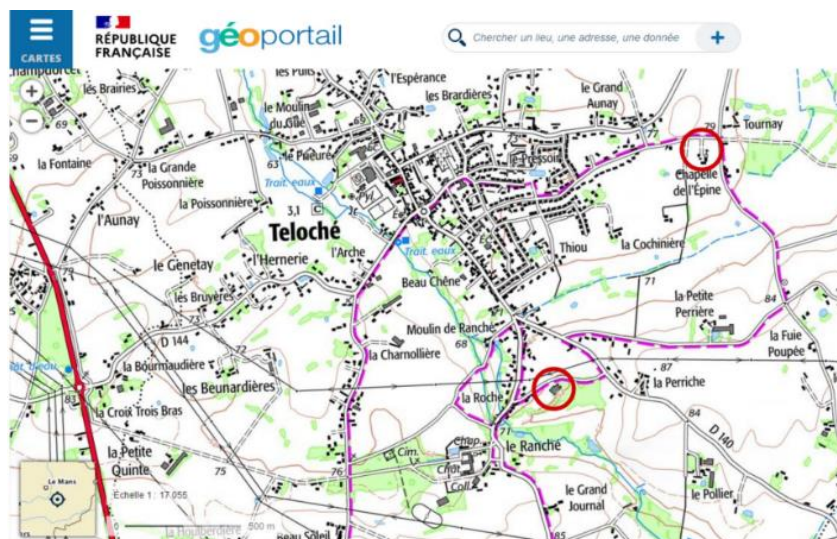
- ***Présentation du projet***

La commune de Teloché est située au nord-est de la communauté de communes. Elle avait une vocation agricole et industrielle avec l'exploitation de fours à chaux jusqu'à la fin du 20ème siècle avant de devenir une commune péri-urbaine du Mans avec un développement de constructions pavillonnaires depuis les années 80.

La commune fait le souhait que deux monuments, l'ancienne usine de préparation de chaux inscrite en date du 24 juin 2019 et la chapelle Notre Dame de l'Épine en cours de protection aient un périmètre délimité des abords afin de ne pas ajouter de contraintes sur le tissu pavillonnaire en périphérie du bourg. Le four situé en dehors des zones à urbaniser est à 0.9 km du centre bourg et la chapelle est à 1.2 km du centre bourg.

Historiquement, la commune de Teloché est implantée à l'est du cours d'eau le Rhonne dans une plaine agricole. Le bourg orienté nord sud s'étend le long du chemin allant du Mans à St Mars d'Outillé. Sur le cadastre napoléonien, la chapelle est présente sur le plan de 1813 à 1849. Le four à chaux n'est pas clairement indiqué mais un bâtiment au lieu-dit La Roche semble indiquer sa présence. Sur le cadastre de 1945, les bâtiments construits en 1891 sont représentés.

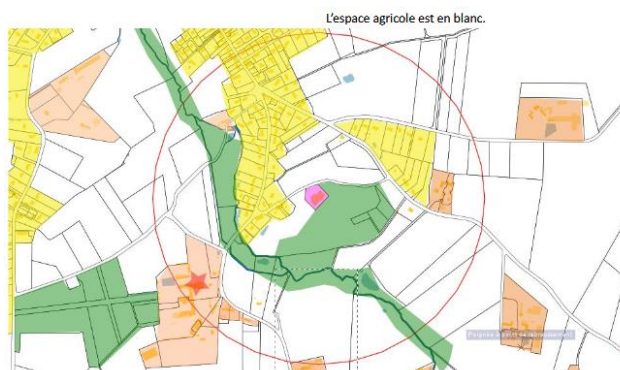
Sur la carte IGN, on remarque le peu de relief et l'expansion urbaine par des opérations pavillonnaires sur les voies à l'est du bourg. Sur la photo aérienne de 1950, le bourg est linéaire, la plaine présente un parcellaire en bandes étroites. Des haies sont implantées le long des cours d'eau. L'extraction de la roche calcaire est bien visible au sud des fours. La situation actuelle montre un développement urbain lié à la proximité de l'agglomération mancelle.



La perception de l'usine reste peu visible malgré la hauteur des fours. Les cônes de vue sont essentiellement rapprochés le long de la route menant au four et depuis les zones pavillonnaires au nord et à l'ouest. Au sud et à l'est, la zone boisée crée un écran masquant le four.

La perception de la chapelle de petite dimension est assez visible en raison du faible dénivelé de l'espace agricole. Elle est adossée à un ancien logis à la volumétrie conservée.

Les fours étant construits à l'écart du bourg, Le rayon de 500 m ne concerne pas le bourg ancien. Les zones pavillonnaires fortement étendues de la frange urbaine se situent à moins de 50m de l'édifice. Il est à signaler la présence dans ce rayon, la présence du collège St Baptiste de la Salle avec un beau patrimoine bâti et de belles allées.



La chapelle est située dans un hameau à l'écart du bourg. Le rayon de 500m ne concerne pas le bourg ancien. Les zones pavillonnaires fortement étendues à l'est du bourg se situent à moins de 200 m de la chapelle. Le logis appuyé à la chapelle présente un intérêt patrimonial.



La proposition de PDA exclue la frange urbaine pavillonnaire pour se concentrer sur les secteurs agricoles et naturels entourant les édifices. Les écarts (collège, logis) sont intégrés au PDA ainsi que les espaces agricoles reliant les deux monuments. Le rayon de 500m correspondait à une superficie de 164 ha environ, le nouveau périmètre correspond à environ 162 ha réduisant celui-ci de 2 ha.



Synthèse de l'enquête

- **Organisation enquête**

Par décision n° E25000050/72 du 19/03/2025 de Madame la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes, j'ai été désigné pour assurer cette enquête publique.

Par arrêté n° 2025-136 du 22/04/2025, Madame la présidente de la communauté de l'Orée de Bercé-Bélinois a prescrit une enquête publique ayant pour objet le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Bélinois et le projet de Périmètre Délimité des Abords autour des monuments historiques de la commune de Teloché.

La préparation et l'organisation de l'enquête a été réalisée avec Madame la Directrice des services de la Communauté de communes et son responsable urbanisme en charge du dossier.

Cette enquête s'est déroulée du 13 mai 2025 9h00 au 3 juin 2025 16h30. 8 permanences ont été effectuées : 2 au siège de l'enquête de la communauté de communes, le 13 mai 2025 de 9h à 12h, le 3 juin 2025 de 14h à 16h30, 6 dans les mairies : le 15 mai de 9h à 10h mairie de Laigné St Gervais en Belin, le 15 mai de 11h à 12h mairie de Moncé en Belin, le 15 mai de 15h à 17h mairie de Teloché, le 20 mai de 9h à 10h mairie St Biez en Belin, le 20 mai de 11h à 12h mairie de Marigné Laillé, le 20 mai 2025 de 16h à 17h mairie de St Ouen en Belin. Le siège de la communauté de communes et la mairie d'Ecommoy étant voisines, les 2 permanences sur la commune d'Ecommoy se sont déroulées au siège de la communauté de communes. Huit dossiers d'enquête papier avec registres d'enquête étaient consultable toute la durée de l'enquête dans les sept mairies et à la communauté de communes. Le dossier était également consultable numériquement sur le site de la communauté de communes ainsi que sur un poste informatique mis spécialement à disposition. Les observations pouvaient être déposées toute la durée de l'enquête sur les 8 registres, par courrier à l'attention du commissaire enquêteur en mairies ou au siège de la communauté de communes, par mail à une adresse dédiée à la communauté de communes ou lors des permanences du commissaire enquêteur.

La publicité d'enquête par voie de presse (2 parutions dans les journaux Ouest France et Maine libre) et voie affichage (1 affiches aux abords de chaque site modifié, 1 affiches dans les 7 mairies et 1 au siège de la communauté de communes soit une quarantaine de points d'affichage) a été conforme à la réglementation. Le public a été bien informé et l'enquête s'est déroulée de façon satisfaisante.

A la clôture de l'enquête le commissaire enquêteur a établi son Procès-verbal de synthèse qu'il a remis à Monsieur Lambert vice-président de la Communauté de communes et Maire de Teloché pour Madame la présidente de la communauté de communes de l'Orée de Bercé-Bélinois. Le porteur de projet a produit ses observations dans un délai de 15 jours. Le commissaire enquêteur a établi son rapport, ses conclusions et avis motivé dans un délai de 30 jours après la clôture de l'enquête. Ces documents ont été remis à Madame la présidente de la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Bélinois le 1er juillet 2025 au siège de la Communauté de communes.

- **Déroulement enquête**

Lors des 8 permanences organisées dans toutes les communes et au siège de la Communauté de communes aucune observation concernant le PDA n'ont été recueillies. Il a été organisé une permanence plus longue commune de Teloché pour intégrer ce projet de PDA.

Enquête Publique modification n°3 PLUI Communauté de Communes Orée de Bercé-Bélinois
Projet Périmètre des abords monuments historiques commune de Téloché.
Désignation TA E25000050/72 Arrêté communauté de Communes 2025-136

2 personnes dont les propriétés sont incluses dans le périmètre actuel de 500 m du four à chaux et qui resteront dans le nouveau périmètre des abords projeté se sont présentés aux permanences de la Communauté de communes.

Mr et Mme Péchabrier venu pour la création d'un emplacement réservé ER22 concernant la modification n° 3 du PLUI ne se sont pas exprimés sur ce sujet.

Mr Simon est venu se renseigner sans déposer d'observation, sa situation étant inchangée.

Observations recueillies, commentaire du commissaire enquêteur, réponse communauté de communes, avis commissaire enquêteur.

Il n'y a pas eu d'observations recueillies concernant le PDA des 2 monuments historiques de la commune de Teloché.

2 : CONCLUSIONS COMMISSAIRE ENQUETEUR

Analyse et bilan global

- ***Analyse du commissaire enquêteur concernant le projet***

La proposition de périmètre limité des abords des deux monuments permet d'adapter la zone protégée en tenant compte du développement urbain de la commune, de la perception des ouvrages et des enjeux du territoire.

Cette analyse conduit au constat suivant :

- Le développement urbain est tentaculaire par rapport au bourg sur les voies d'accès, de forme pavillonnaire à des distances proches des monuments, 50 m du four à chaux et 200 m de la chapelle.
- La perception des ouvrages prend en compte les paysages entourant les monuments. La végétation boisée autour du four à chaux réduit sa perception malgré sa hauteur. La chapelle adossée à un propriété est plus visible compte tenu du relief, de l'activité agricole dans son environnement immédiat et d'une végétation moins importante.
- Les périmètres de 500m excluent le bourg ancien et ne sont pas liés alors que la chapelle est vue depuis la voie reliant les sites hors de ce périmètre.

Aussi, la proposition des Bâtiments de France s'appuyant sur cette analyse prend en compte ces éléments avec un périmètre commun aux 2 monuments excluant les zones pavillonnaires d'extension de bourg peu visibles et incluant la partie agricole située entre les 2 monuments ainsi que le collège. La protection s'en trouve améliorée permettant également une souplesse dans la densification possible de la zone pavillonnaire. La surface protégée reste quasiment identique passant de 164 à 162 ha.

- ***Analyse du commissaire enquêteur concernant l'organisation et le déroulement de l'enquête***

La préparation et l'organisation de l'enquête ont été réalisées dans de bonnes conditions.

La bonne information du public a été assurée par les dispositifs mis en place.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'accueil dans les locaux de la Communauté de communes et les mairies. Les salles mises à disposition ont permis une bonne réception du public. 8

dossiers et 8 registres étaient à disposition. Les observations déposées par courrier et mails ont été intégrées au registre au fil de l'eau. Ceci a permis au public d'avoir l'information complète.

- **Avis du commissaire enquêteur sur les réponses apportées au procès-verbal de synthèse**

En l'absence d'observations, il n'y a pas de réponses du porteur de projet.

- **Bilan global**

Pour faire suite à ma synthèse et l'analyse du projet et de l'enquête du périmètre délimité des abords du four à chaux et de la chapelle de l'Epine, je considère que ce projet permet une meilleure prise en compte de l'environnement des monuments :

Au niveau économique :

L'exclusion de la zone pavillonnaire de proximité permet un développement et une densification plus facile de celle-ci ainsi que la protection des zones agricoles impliquées.

Au niveau social :

Les zones pavillonnaires non impactées permettent une souplesse d'aménagement moins contraignante et moins onéreuse, une possibilité de densification en divisant les parcelles pour un habitat plus accessible.

Au niveau environnemental :

Le cheminement de voie douce entre les deux monuments se trouve entièrement protégé ainsi que le collège offrant un intérêt patrimonial. L'impact environnemental est positif en offrant une protection globale des 2 monuments et des zones naturelles et agricoles entre les 2 monuments incluses au PDA.

Conclusions motivées commissaire enquêteur

Au vu du bilan global dressé après analyse de l'ensemble de l'opération et de l'enquête publique,

Le projet présenté, la procédure de proposition de périmètre limité des abords des deux monuments n'appelle pas d'observations particulière. La procédure est conforme à la réglementation et à la législation en vigueur. L'intérêt général du projet est démontré. La conformité aux documents supérieurs est vérifiée. L'architecte des Bâtiments de France a proposé ce périmètre qui a été validé par le Conseil municipal et le Conseil communautaire. Les impacts environnementaux sont positifs. Il n'y a pas de consommation d'espaces agricoles et d'espaces naturels ni artificialisation des sols.

Les impacts économiques, sociaux et environnementaux sont positifs donc favorables.

La bonne information du public a été assurée. L'organisation et le déroulement de l'enquête a été satisfaisante. Il n'a pas été fait d'observations du public.

Je ne relève pas de points défavorables.

L'absence d'observations sur ce sujet montre son acceptabilité par le public.

La chapelle Notre Dame de l'Épine adossée à une propriété privée appartient à la commune de Teloché avec un terrain environnant. Un programme de mise en valeur du site est en cours avec information du propriétaire voisin selon Monsieur le Maire.

Le site du Four à Chaux est privé à usage professionnel (événementiel, restauration, spectacles) du propriétaire que j'ai rencontré. Il n'a pas d'observation particulière à formuler.

Ce projet permet à la collectivité de renforcer son attractivité touristique tout en préservant le développement d'habitat périphérique au bourg et les terres agricoles et naturelles entre les 2 monuments.

Aussi, je donne un avis favorable à la demande de périmètre délimité des abords des monuments historiques : le four à chaux et la chapelle de l'Épine, commune de Teloché, Communauté de communes de l'Orée Bercé-Bélois.

Fait à Le Mans le 25 juin 2025

Claude Barbé

Commissaire enquêteur



3 : AVIS COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conformité avec :

L'arrêté du tribunal administratif,

L'arrêté d'enquête de Madame la Présidente de la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Bélois,

Vu les éléments suivants :

La complétude et la conformité du dossier,

La bonne information du public,

Le bon déroulement de l'enquête,

Le bon respect de la procédure,

Tenant compte :

De la proposition de l'Architecte des bâtiments de France

De la visite des sites,

Des échanges avec les élus, les habitants et les propriétaires des monuments,

De l'avis favorable des conseils communautaire et municipal,

De l'acceptation sociale du projet,

De ses impacts économiques positifs,

De ses impacts environnementaux positifs,

De mon analyse, de mon bilan global et de mes conclusions motivées,

Considérant que :

Le projet porté par la collectivité répond aux objectifs de protection des monuments historiques et de leurs abords,

Aussi, je donne un avis favorable à la demande de périmètre délimité des abords des monuments historiques : le four à chaux et la chapelle de l'Epine, commune de Teloché, Communauté de communes de l'Orée Bercé-Bélois.

Fait à Le Mans le 25 juin 2025

Claude Barbé

Commissaire enquêteur

