

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

Communauté de communes Le Gesnois Bilurien

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SÉANCE DU 17 OCTOBRE 2024**

Nombre de Conseillers : - En exercice : 45 - Présents : 33 - Procurations : 9
Rappel des dates : Convocation Générale : 11/10/2024 - Affichage : 11/10/2024

Le dix-sept octobre deux mille vingt quatre, à dix-huit heures trente , le Conseil Communautaire de la Communauté de communes Le Gesnois Bilurien s'est réuni en séance ordinaire à la Salle Polyvalente de Montfort-le-Gesnois sous la Présidence de Monsieur André PIGNÉ.

Étaient présents formant la majorité des membres en exercice :

Commune	Délégué	Présent	Mandataire - date de procuration	Absent excusé
ARDENAY-SUR-MERIZE	PIGNE André	X		
BOULOIRE	DELOUBES Anne-Marie	X		
	ASSE-ROTTIER Jocelyne	X		
	BOUCHE Jean-Marie			X
CONNERRÉ	MONGELLA Arnaud	X		
	FROGER André		Pouvoir à Jean Yves LAUDE - 14/10/2024	
	CHARPENTIER Dominique	X		
	GUILMAIN Nathalie		Pouvoir à Brigitte BOUZEAU - 16/10/2024	
COUDRECIEUX	FOULON Tony	X		
LE BREIL -SUR-MERIZE	ESNAULT Raymond	X		
	PLANCHON Anne-France	X		
LOMBRON	BOUZEAU Brigitte	X		
	GODEFROY Vincent			X
MAISONCELLES	DROUET Dominique	X		
MONTFORT-LE-GESNOIS	TRIFAUT Anthony	X		
	MACÉ Mélanie		Pouvoir à Stéphane FOUQUET - 15/10/2024	
	FOUQUET Stéphane	X		
	PLAIS Mickaël	X		
NUILLÉ-LE-JALAIS	OZAN Claudine		Pouvoir à Tony FOULON - 17/10/2024	
SAINT-CELERIN	FLOQUET Franck	X		
	DE GALARD Gilles	X		
SAINT-CORNEILLE	PRÉ Michel	X		
	LEVASSEUR Christelle	X		
SAINT-MARS-DE-LOCQUENAY	BARRAIS Vincent	X		
SAINT-MARS-LA BRIÈRE	SURUT Jackie	X		
	GADEMER Catherine	X		
	CHRISTIANY Damien		Pouvoir à Anne-France PLANCHON - 15/10/2024	
SAINT-MICHEL-DE-CHAVAIGNES	FROGER Michel		Pouvoir à Vincent BARRAIS - 17/10/2024	
	BUNEL Pierrette			X
SAVIGNÉ-L-EVEQUE	LEMEUNIER Isabelle	X		
	LATIMIER Martial	X		
	MIGNOT Claude		Pouvoir à Isabelle LEMEUNIER - 16/10/2024	
	COURTABESSIS Alain		Pouvoir à Martial LATIMIER - 17/10/2024	
	PENNETIER Stéphane	X		
SILLÉ-LE-PHILIPPE	DUGAST Claudia	X		
	TERTRE Charly	X		
SOULITRÉ	LEDRU Stéphane	X		
SURFONDS	DUTERTRE Alain	X		
THORIGNÉ-SUR-DUÉ	CHAILLOUX Nathalie	X		
	LECOMTE Jean-Claude		Pouvoir à Nathalie CHAILLOUX - 15/10/2024	
TORCÉ-EN-VALLÉE	ROYER Jean-Michel	X		
	MATHÉ Céline	X		
TRESSON	BUIN Chantal	X		
VOLNAY	PINTO Christophe	X		
	LAUDE Jean-Yves	X		

Monsieur Franck FLOQUET est élu secrétaire de séance.

Objet : Approbation de la déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat du Gesnois Bilurien pour la construction d'une clinique vétérinaire équine à Montfort-le-Gesnois.

Délibération n° 2024-120

M. Le Président présente le rapport suivant :

La Communauté de communes Le Gesnois Bilurien a validé, par délibération en date du 12 octobre 2023, le lancement d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUih en vue de permettre l'implantation d'une clinique vétérinaire équine sur la commune de Montfort-le-Gesnois.

Ce projet, porté par deux vétérinaires expérimentés, doit permettre à la Communauté de communes de se doter d'un équipement moderne et performant, au service de la filière équine très présente sur le territoire communautaire et ses alentours. Facteur de rayonnement pour le territoire, il permet également d'envisager à terme la création d'une trentaine d'emplois.

Au regard de l'incompatibilité du projet avec les dispositions réglementaires actuelles du PLUih, la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité va permettre d'adapter le document d'urbanisme intercommunal aux besoins de ce projet qui présente un intérêt général :

- Le projet s'inscrit dans le projet politique et la stratégie de développement économique du territoire communautaire,
- Le projet s'inscrit dans le cadre du projet de revitalisation de la commune de Montfort-le-Gesnois
- Le projet permet le développement d'une offre de soins de proximité et spécifique à la filière équine départementale,
- Il s'agit d'un projet de rayonnement départemental et régional du fait du développement d'une offre de formation,
- Le projet s'inscrit dans des objectifs environnementaux et patrimoniaux en valorisant le site du haras de Montfort et en mettant en avant des dispositifs permettant de limiter son impact sur l'environnement (paysage, biodiversité, gestion des eaux pluviales, etc.)

Pour permettre la réalisation du projet, la mise en compatibilité du PLUih porte :

- sur le règlement graphique : la parcelle du projet, initialement répartie entre les zones agricole A, naturelle N et urbaine Ub, est intégralement reclassée en zone constructible Ub. En complément, le règlement graphique est également mis à jour au niveau d'une haie protégée, identifiée sur les plans de zonage mais inexistante sur le terrain
- sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : en complément de la modification du zonage, une OAP est créée pour cadrer l'aménagement du secteur (desserte et stationnements, insertion architecturale et paysagère, gestion des eaux pluviales et perméabilité du site, gestion des eaux usées).

Considérant l'absence de schéma de cohérence territoriale opposable sur le territoire communautaire, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone agricole ou naturelle sur le territoire communautaire n'est pas possible en vertu de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme. Il s'agit de la règle dite d'urbanisation limitée.

En application de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme, il est possible de déroger à cette règle avec l'accord de l'autorité administrative de l'État (Préfet) après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de l'établissement en charge de l'élaboration du SCOT (Syndicat mixte du Pays du Mans).

Par arrêté en date du 14 juin 2024, le Préfet de la Sarthe a accordé la dérogation à la règle d'urbanisation limitée après que le dossier a reçu un avis favorable de la CDPENAF et du comité syndical du Pays du Mans.

Par ailleurs, après avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, le conseil communautaire a délibéré le 23 mai 2024 pour valider l'absence de nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale considérant l'absence d'incidences notables de la mise en compatibilité du PLUih sur l'environnement.

Conformément à l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, le projet a ensuite fait l'objet d'une présentation aux Personnes Publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et à la commune de Montfort-le-Gesnois. Cette réunion d'examen conjoint a eu lieu le 3 juillet 2024.

La Communauté de communes a reçu des avis favorables (lors de la réunion du 3 juillet, par courrier ou par mail) de la part de :

- l'État,
- la mairie de Montfort-le-Gesnois,
- le Pays du Mans,
- la Chambre d'Agriculture,
- le Pays du Perche Sarthois,
- la Communauté de communes Maine Saosnois,
- le syndicat du bassin de la Sarthe,
- le syndicat du bassin versant de l'Huisne Sarthe (avec observations relatives à la zone inondable et aux zones humides),
- l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Sarthe (avec recommandation de plantations de haies multi-strates dans la limite ouest et est de la parcelle)
- la CDPENAF.

Enfin, une enquête publique a été organisée du 2 au 17 septembre 2024 inclus afin de permettre à la population de prendre connaissance et s'exprimer sur le projet et sur la mise en compatibilité du PLUih. 4 permanences ont été organisées en présence du commissaire-enquêteur : 2 à la mairie de Montfort-le-Gesnois ; 2 aux ateliers de la Communauté de communes.

La population avait la possibilité d'exprimer ses observations sur les registres mis en place à la mairie de Montfort-le-Gesnois et aux ateliers de la Communauté de communes, par courrier ou par mail.

Lors de cette enquête publique, une seule observation, favorable au projet, a été formulée sur les registres. Aucun courrier ou mail n'a été reçu.

Le commissaire-enquêteur, dans le cadre de son rapport et de ses conclusions, a rendu un avis favorable sans réserve sur les dossiers de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLUih.

Le Conseil communautaire,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 et suivants et L.300-6 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUih ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement ;

VU le plan local d'urbanisme intercommunal valant PLH approuvé le 13 octobre 2022,

VU l'arrêté préfectoral en date du 14 juin 2024 accordant la dérogation à la règle d'urbanisation limitée conformément à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme après avis favorables de la CDPENAF et du Pays du Mans,

VU l'avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers le 16 avril 2024,

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 3 juillet 2024 et l'avis favorable de l'ensemble des Personnes Publiques Associées,

VU l'arrêté n°2024-07-A451 en date du 11 juillet 2024 soumettant à enquête publique les dossiers de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLUih avec le projet ;

VU l'avis favorable sans réserve du commissaire-enquêteur ;

CONSIDÉRANT QUE ni l'avis de la CDPENAF ni le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées ni les avis reçus de la part des autres Personnes Publiques Associées ni le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ne justifient d'apporter des adaptations aux documents soumis à enquête publique,

CONSIDÉRANT QUE les dossiers de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLUih, tels qu'ils sont présentés au conseil communautaire sont prêts à être approuvés, conformément à l'article L.153-58 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale approuvé sur le territoire communautaire, la présente délibération produira ses effets juridiques à l'échéance d'un délai d'un mois après sa réception par le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (premier jour de l'affichage, insertion dans un journal, publication sur le géoportail de l'urbanisme) ;

Après avoir délibéré :

1. **APPROUVE** la déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLUih du Gesnois Bilurien telle qu'elle est annexée à la présente, pour la construction d'une clinique vétérinaire équine à Montfort-le-Gesnois
2. **DECIDE**, conformément à l'article L.153-58 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du PLUih du Gesnois Bilurien,
3. **AUTORISE** M. le Président à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
4. **INDIQUE** que le dossier du PLUih est tenu à la disposition du public à la Communauté de communes Le Gesnois Bilurien aux jours et heures d'ouverture habituels.
5. **INDIQUE** que, conformément à l'article aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois au siège de la Communauté de communes et en mairie de Montfort-le-Gesnois. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté de communes.
6. **INDIQUE** que la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le géoportail de l'urbanisme.

La présente délibération, accompagnée des éléments du PLUih rendus compatibles avec la déclaration de projet, sera transmise en préfecture au titre du contrôle de légalité.

Adopté à l'unanimité

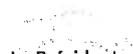
Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil communautaire,

Fait à Montfort-le-Gesnois, le 18 octobre 2024,

Le Président,

André Pigné





Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération, et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6 allée de l'Île Gloriette - 44 041 NANTES dans un délai de deux mois à compter de la présente date de publication.

La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr.

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
Communauté de communes Le Gesnois Bilurien

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SÉANCE DU 9 NOVEMBRE 2023

Nombre de Conseillers : - En exercice : 45 - Présents : 34 - Procurations : 8
Rappel des dates : Convocation : 02/11/2023 - Affichage : 02/11/2023

Le neuf novembre deux milles vingt trois, à dix-huit heures trente , le Conseil Communautaire de la Communauté de communes Le Gesnois Bilurien s'est réuni en séance ordinaire à la salle polyvalente de Bouloire sous la Présidence de Monsieur André PIGNÉ.

Étaient présents formant la majorité des membres en exercice :

Commune	Délégué	Présent	Mandataire - date de procuration	Absent excusé
ARDENAY-SUR-MERIZE	PIGNE André	X		
BOULOIRE	DELOUBES Anne-Marie	X		
	ASSE-ROTTIER Jocelyne	X		
	BOUCHE Jean-Marie	X		
CONNERRÉ	MONGELLA Arnaud	X		
	FROGER André	X		
	CHARPENTIER Dominique	X		
	GUILMAIN Nathalie	X		
COUDRECIEUX	FOULON Tony	X		
LE BREIL -SUR-MERIZE	ESNAULT Raymond	X		
	PLANCHON Anne-France	X		
LOMBRON	BOUZEAU Brigitte	X		
	GODEFROY Vincent	X		
MAISONCELLES	BREBION Patrick	X		
MONTFORT-LE-GESNOIS	TRIFAUT Anthony			X
	MACÉ Mélanie			X
	FOUQUET Stéphane	X		
	PLAIS Mickaël		Pouvoir à Mr FOUQUET Stéphane le 03/11/2023	
NUILLÉ-LE-JALAIS	OZAN Claudine	X		
SAINT-CELERIN	FLOQUET Franck		Pouvoir à Mr DE GALARD Gilles le 09/11/2023	
	DE GALARD Gilles	X		
SAINT-CORNEILLE	PRÉ Michel	X		
	LEVASSEUR Christelle	X		
SAINT-MARS-DE-LOCQUENAY	BARRAIS Vincent	X		
SAINT-MARS-LA BRIÈRE	CHRISTIANY Damien		Pouvoir à Mr Pigné André le 09/11/2023	
	CHATEAU Françoise	X		
	CHESNEAU Jean-Claude		Pouvoir à Mr FROGER André le 04/11/2023	
SAINT-MICHEL-DE-CHAVAIGNES	FROGER Michel		Pouvoir à Mme BUNEL Pierrette le 09/11/2023	
	BUNEL Pierrette	X		
SAVIGNÉ-L-EVEQUE	LEMEUNIER Isabelle	X		
	LATIMIER Martial	X		
	MIGNOT Claude		Pouvoir à Mme LEMEUNIER Isabelle le 08/11/2023	
	COURTABESSIS Alain	X		
	PENNETIER Stéphane			X
SILLÉ-LE-PHILIPPE	DUGAST Claudia	X		
	TERTRE Charly	X		
SOULITRÉ	LEDRU Stéphane	X		
SURFONDS	DUTERTRE Alain	X		
THORIGNÉ-SUR-DUÉ	CHAILLOUX Nathalie	X		
	LECOMTE Jean-Claude		Pouvoir à Mme CHAILLOUX Nathalie le 08/11/2023	
TORCÉ-EN-VALLÉE	ROYER Jean-Michel		Pouvoir à Mme MATHE Céline le 09/11/2023	
	MATHÉ Céline	X		
TRESSON	BUIN Chantal	X		
VOLNAY	PINTO Christophe	X		
	LAUDE Jean-Yves	X		

Mr Mongella Arnaud est élu secrétaire de séance.

**Objet : Modification simplifiée n°1 – Approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat.
Délibération n° 2023-146**

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants, L153-45 et suivants, R153-20 et suivants ;

Vu les statuts de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat approuvé le 13/10/2022 ;

Vu l'arrêté n°2023-05-A296 de M. Le Président, en date du 09 Mai 2023 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUiH du Gesnois Bilurien.

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2023-084 en date du 11 Mai 2023, fixant les modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée n°1

Vu la décision, reçue le 16 Août 2023, de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas portant sur la modification simplifiée n°1 du PLUiH de ne pas soumettre cette procédure à évaluation environnementale.

Vu la commission urbanisme, s'étant réunie pour valider les modifications à apporter au dossier le 17 octobre 2023, à 18h au Breil-sur-Mérize et le compte rendu de ces modifications envoyées aux communes le 18 octobre 2023.

M. LATIMIER, 1er Vice-président en charge de l'Aménagement du territoire, de l'habitat et de la mobilité, rappelle que la modification simplifiée a été notifiée au Préfet et aux Personnes Publiques associées mentionnées aux articles L132-7 à L132-9 du code de l'urbanisme, le 12 Juin 2023 avant d'être mise à disposition du public du 4 septembre 2023 au 4 octobre 2023 inclus dans l'ensemble des mairies du territoire ainsi qu'au siège de la communauté de communes.

Le bilan des observations et avis émis par les PPA, les communes et les administrés sont synthétisés et trouvent réponses dans deux tableaux joints en annexe de la présente délibération.

M. LATIMIER rappelle que toutes les questions abordées ne peuvent pas trouver de réponse dans la procédure de modification simplifiée puisque celle-ci ne peut notamment avoir pour objet d'autoriser une nouvelle activité incompatible avec la vocation d'une zone ou d'un secteur défini par le PLU (CE, 21 juill. 2021, n° 434130, M. A. c/ Cne Plouézec, Lebon T).

Eu égard au dossier initial transmis aux PPA, aux communes et mis à disposition du public les observations prises en compte donnent lieu aux adaptations suivantes :

1/ Modification de la partie relative aux OAP :

- Intégration des règles de calcul des densités présentes dans le PADD au sein des OAP, intégration de phrases manquantes du PADD vers l'OAP.

2/ Modification de la partie relative au règlement graphique :

- Suppression des demandes de changement de destination.

3/ Modification de la partie relative au règlement écrit :

- Modification du règlement de la zone UA pour densifier et autoriser les constructions de haute qualité architecturale et environnementale,
- Modification des règles de hauteur en 1AU, correction d'un oubli dans la note,
- Modification des règles de clôture, autorisation des soubassements en plaques ciment de 50cm maximum pour les clôtures en limites séparatives,
- Modification des règles de toitures concernant l'intégration paysagère des panneaux solaires,
- Apport d'une précision sur les reconstructions après sinistres.

Ces éléments sont explicités et synthétisés au sein de la notice de présentation de la modification simplifiée, intégrée au rapport de présentation du PLUi-H .

Le dossier est prêt à être approuvé.

Il est proposé au **Conseil communautaire** :

D'approuver le projet de modification simplifiée n°1 du PLUiH.

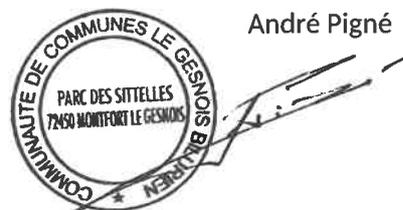
- La présente délibération approuvée sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code. Elle fera l'objet d'un affichage, en Mairies et au siège de la Communauté de communes, pendant 1 mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Adopté à l'unanimité.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil communautaire,

Fait à Montfort-le-Gesnois, le 13 novembre 2023,

Le Président,
André Pigné



Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération, et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6 allée de l'Île Gloriette - 44 041 NANTES dans un délai de deux mois à compter de la présente date de publication.

La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr .

Affichage :

du :

au :

Délibération 2013-146 : Modification simplifiée n°1 du PLUiH

Annexe n°1 : SYNTHESE DE LA PRISE EN COMPTE DES AVIS PPA

Institution	Avis	Synthèse des observations	Synthèse des prises en compte
<p>Préfecture de la Sarthe – Direction Départementale des Territoires.</p>	<p>FAVORABLE – sous réserves</p>	<p>→ Sur le changement de destination la DDT émet des réserves. Les demandes manquent de fiches détaillées et d'objectifs clairs.</p> <p>→ Émet des réserves sur l'évolution de la pécardière qui est pour elle une zone uniquement dédiée à l'activité artisanale.</p> <p>→ Émet des réserves sur les STECAL Nph qui manquent de détails sur le projet et le caractère des zones identifiées.</p> <p>→ Fait un listing des points qu'il reste à corriger dans une prochaine procédure.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – La communauté de communes supprime le changement de destination du dossier. – La communauté de communes maintient la modification réalisée sur l'OAP de la Pécardière : <ul style="list-style-type: none"> 1)p55 : Le PADD fait un état des lieux de ce qui existe aujourd'hui sur la zone, il y est inscrit que la zone dispose d'équipements et d'entreprises artisanales. Il n'est fait référence au projet que sous l'angle du "long terme". 2)p52 : Le PADD inscrit que sur Montfort-le-Gesnois "la destination artisanale doit être privilégiée" 3) Le règlement de la zone Uz de la pécardière autorise le "commerce de gros" qui est un commerce à vocation artisanale et pas un commerce de grand public. Le règlement et l'OAP s'opposaient avant la modification simplifiée, il est nécessaire de corriger cette erreur pour supprimer l'opposition. Le règlement ayant un rapport de conformité c'est lui qui l'emporte. – La communauté de communes maintient la modification de la zone Nph telle que définie dans la note de présentation : <ul style="list-style-type: none"> 1)La p72 du rapport de présentation indique très clairement qu'il s'agit de zones pour faire des panneaux photovoltaïque au sol. L'oubli de la

			<p>croix est bien une erreur matérielle. Cela ne vient pas en contradiction avec le PADD.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La communauté de communes prend en considération les besoins de corrections à réaliser dans une prochaine procédure.
Département de la Sarthe	FAVORABLE	Sans remarque particulière à prendre en compte	
Pays du Mans	FAVORABLE – avis technique	<p>→ Maintien d'une problématique sur les OAP (densité et nombre de logements inscrits aux OAP sont parfois en contradiction).</p> <p>→ Changement de destination pas possible en modification simplifiée.</p> <p>→ PLUiH qui conserve des coquilles et des erreurs problématiques à corriger par le biais d'autres procédures.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pour la communauté de communes : une modification simplifiée n'a pas vocation à revoir le nombre de logements et/ou les chiffres de densité des OAP. Une procédure d'évolution adaptée devra être menée. Des éléments de calcul de la densité brute et nette ont été apportés aux OAP et permettront d'apporter une certaine souplesse. - La communauté de communes supprime le changement de destination du dossier. - La communauté de communes prend en considération les besoins de corrections à réaliser dans une prochaine procédure.
Chambre d'agriculture de la Sarthe	FAVORABLE –sous réserves	→ La chambre d'agriculture émet des réserves sur le changement des destinations des bâtiments en campagne. Elle rappelle que la zone agricole n'a pas vocation à accueillir des activités autres qu'agricoles en campagne.	<ul style="list-style-type: none"> - La communauté de communes supprime le changement de destination du dossier.
MRAE	Pas besoin d'évaluation environnementale		
Commune de Bouloire	Avis FAVORABLE – sous réserves	<ul style="list-style-type: none"> - Demandes diverses sur l'évolution des 	<ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures des zones U autorisent maintenant les plaques bétons de 50cm de hauteur en

		<p>règles du PLUiH.</p>	<p>soubassement pour les limites séparatives.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La règle sur les reconstructions après sinistres est précisée dans les dispositions générales du règlement. - Les autres demandes n'ont pas été prises en compte soit parce qu'elles ne concernaient pas la procédure (hangar de stockage en zone UB), soit parce qu'elles ne relèvent pas de la majorité, soit parce que la demande est déjà possible au sein du règlement ou n'est pas en accord avec les évolutions législatives (taille des annexes en campagne).
Commune du Breil sur Mézize	Avis DEFAVORABLE	<ul style="list-style-type: none"> - Demande une évolution dans la rédaction de l'OAP sur le Breil-sur-Mézize afin de pouvoir autoriser un projet avec un nombre de logement inférieur aux chiffres indiqués. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pour la communauté de communes : une modification simplifiée n'a pas vocation à revoir le nombre de logements et/ou les chiffres de densité des OAP. Le risque juridique est fort de réaliser cette modification sur cette procédure. La commission urbanisme a statué le 17 octobre sur le changement ou non des chiffres au sein des OAP. A la majorité, il a été souhaité que le changement ne se fasse pas. Il a été préféré d'inclure les éléments de calcul de la densité brute et nette au sein des OAP ce qui permettra d'apporter une certaine souplesse.
CDC du Maine Saosnois	FAVORABLE	Sans remarque particulière à prendre en compte	

Annexe n°2 : SYNTHESE DE LA PRISE EN COMPTE DES AVIS DU PUBLIC

Des observations ont été recensées dans les registres et dans les courriers/courriels des communes et au Siège de la Communauté de communes. Le tableau présente la synthèse des réponses qui peuvent être apportées.

La plupart des remarques ne concernait pas la modification simplifiée.

En outre, les demandes de changement de zonage pour rendre son terrain constructible ne peuvent pas être prise en compte dans ce type de procédure.

La communauté de communes rappelle que l'un des principes du droit de l'urbanisme est qu'il n'existe aucun droit acquis et inaliénable au maintien d'un classement d'un terrain. Un terrain constructible un jour peut devenir inconstructible demain et inversement. C'est le document d'urbanisme de la collectivité (PLUiH), qui définit les terrains constructibles et inconstructibles sur les 22 communes du territoire en fonction du projet politique de celle-ci, des définitions du code de l'urbanisme, du code de l'environnement et des évolutions législatives.

Le déclassement de parcelles autrefois situées en zones constructibles est plus fréquent actuellement car le législateur ne cesse d'inciter les collectivités à restreindre leurs zones constructibles et à ne plus artificialiser les sols en milieux rural.

Demandes de création de STECAL.

Des demandes d'ouverture de Site de Taille et de Capacités d'Accueil Limités ont été faites pour des entreprises en campagne. Malheureusement, même avec les justifications adéquats, la procédure de modification simplifiée n°1 ne peut pas prendre en compte ce type de demande. Un dossier de présentation du projet est nécessaire avec avis Chambre d'Agriculture et passage en CDPENAF (commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers). Ces demandes sont entendues par la collectivité et devront trouver une réponse dans une nouvelle procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Demande de changement de destination de bâtiments en campagne.

Des demandes de changement de destination de bâtiments en campagne ont été faites. Comme l'ont fait remarquer les Personnes Publiques Associées (État, Chambre d'Agriculture, Pays du Mans) la procédure d'évolution n'est pas adaptée. Ces autorisations augmentent le potentiel constructible en zone A et N, ce qui n'est pas en accord avec les évolutions législatives. Le développement des activités et de l'habitat dans les espaces dédiés à l'agriculture doivent être limités.

Ces demande ne trouveront pas réponse dans cette modification simplifiée n°1.

Demande de modification de certaines règles du règlement.

La règle sur les reconstructions après sinistres est précisée dans les dispositions générales du règlement.

Une souplesse est apportée pour l'édification de clôture en limite séparative, les plaques bétons de 50cm de hauteur en soubassement sont autorisées.

Une souplesse est apportée en zone UA pour autoriser des projets plus denses en cœurs d'îlots et présentant un partis pris urbanistique, architectural et environnemental de qualité.

Une souplesse est apportée sur la règle d'implantation des panneaux solaires.

D'autres demandes ont pu être faites mais ne trouvaient pas nécessairement de réponse en modification simplifiée et/ou n'étaient pas en adéquation avec le projet politique de la communauté de communes.

Demande de modification des numéros de parcelle du cadastre.

La collectivité rappelle que le PLUiH n'est pas responsable des changements de numéros de parcelle du cadastre et n'a aucun moyen d'intervenir sur ces questions.

Pour plus d'informations : <https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
Communauté de communes Le Gesnois Bilurien

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SÉANCE DU 13 OCTOBRE 2022

Nombre de Conseillers : - En exercice : 47 - Présents : 39 - Procurations : 5

Rappel des dates : Convocation : 07/10/2022 - Affichage : 07/10/2022

Le treize octobre deux mille vingt deux, à dix-huit heures trente , le Conseil Communautaire de la Communauté de communes Le Gesnois Bilurien s'est réuni en séance ordinaire à la salle polyvalente de Montfort le Gesnois sous la Présidence de Monsieur André PIGNÉ.

Étaient présents formant la majorité des membres en exercice :

Commune	Délégué	Présent	Mandataire - date de procuration	Absent excusé
ARDENAY-SUR-MERIZE	PIGNE André	X		
BOULOIRE	DELOUBES Anne-Marie	X		
	ASSE-ROTTIER Jocelyne	X		
	BOUCHE Jean-Marie	X		
CONNERRÉ	MONGELLA Arnaud	X		
	FROGER André	X		
	CHARPENTIER Dominique	X		
COUDRECIEUX	GUILMAIN Nathalie	X		
	FOULON Tony	X		
FATINES	AUGEREAU Nicolas	X		
	ROGER Dominique	X		
LE BREIL -SUR-MERIZE	HUBERT Jean-Paul	X		
	PLANCHON Anne-France	X		
LOMBRON	BOUZEAU Brigitte	X		
	GODEFROY Vincent	X		
MAISONCELLES	DROUET Dominique			X
MONTFORT-LE-GESNOIS	TRIFAUT Anthony	X		
	MACÉ Mélanie	X		
	RODAIS Olivier	X		
	GEORGET Stéphane	X		
NUILLÉ-LE-JALAI	OZAN Claudine	X		
SAINT-CELERIN	FLOQUET Franck	X		
	DE GALARD Gilles	X		
SAINT-CORNEILLE	PRÉ Michel	X		
	LEVASSEUR Christelle	X		
SAINT-MARS-DE-LOCQUENAY	BARRAIS Vincent	X		
SAINT-MARS-LA BRIÈRE	CHRISTIANY Damien		Pouvoir à Anne-France PLANCHON - 04/10/2022	
	CHATEAU Françoise		Pouvoir à André PIGNÉ - 10/10/2022	
	CHESNEAU Jean-Claude			X
SAINT-MICHEL-DE-CHAVAIGNES	FROGER Michel	X		
	BUNEL Pierrette	X		
SAVIGNÉ-L-EVEQUE	LEMEUNIER Isabelle	X		
	LATIMIER Martial	X		
	MIGNOT Claude	X		
	COURTABESSIS Alain		Pouvoir à Martial LATIMIER - 07/10/2022	
	PENNETIER Stéphane			X
SILLÉ-LE-PHILIPPE	DUGAST Claudia	X		
	TERTRE Charly	X		
SOULITRÉ	LEDRU Stéphane	X		
SURFONDS	DUTERTRE Alain	X		
THORIGNÉ-SUR-DUÉ	CHAILLOUX Nathalie		Pouvoir à Jean-Claude LECOMTE - 11/10/2022	
	LECOMTE Jean-Claude	X		
TORCÉ-EN-VALLÉE	ROYER Jean-Michel	X		
	MATHÉ Céline		Pouvoir à Jean-Michel ROYER - 06/10/2022	
TRESSON	BUIN Chantal	X		
VOLNAY	PINTO Christophe	X		
	LAUDE Jean-Yves	X		

Monsieur Anthony TRIFAUT est élu secrétaire de séance.

Objet : Approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Délibération n°2022-106

Monsieur LATIMIER, Vice-président en charge de l'aménagement du territoire, de l'habitat et de la mobilité, expose que le projet de Plan Local d'Urbanisme valant Plan Local de l'Habitat, arrêté par le conseil communautaire le 20 janvier 2022, a, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme :

- Été communiqué pour avis aux communes membres ainsi qu'aux personnes publiques associées,
- Fait l'objet d'une enquête publique du 9 juin au 13 juillet 2022.

Parallèlement, en l'absence de Schéma de Cohérence Territorial opposable (SCoT), une demande de dérogation concernant l'ouverture à l'urbanisation de parcelles ou secteurs actuellement classés en zones agricoles, forestières ou naturelles, a été sollicitée du Préfet de la Sarthe.

Par arrêté du 8 juin 2022 joint au dossier d'enquête, le classement de 111.52 ha en zones urbaines mixtes et spécialisées ainsi que 19 ha en zone d'extension, a été autorisé. Certains secteurs dont la dérogation a été autorisée font l'objet d'une réserve conditionnant leur ouverture à l'urbanisation. La dérogation n'a pas été accordée pour 11.39 ha de secteurs en ajustements et de 4.44 ha de secteurs en extensions. Les refus prononcés portent sur 25 secteurs d'habitat, 2 secteurs d'activités économique et 2 secteurs liés à l'équipement.

Seul le conseil municipal de Coudrecieux a émis un avis défavorable sur le projet amenant le conseil communautaire à confirmer son choix, lors de sa réunion du 19 mai 2022. Certaines communes ont néanmoins adressé courriers et observations à la commission durant l'enquête publique.

Les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale sont favorables mais généralement assortis de réserves ou de recommandations ne faisant cependant pas obstacle à la réalisation de ce projet.

Les oppositions majeures et les difficultés traduites dans les observations du public au cours de l'enquête portent sur :

- Le règlement écrit : risque de feu de forêt, interdisant la construction ainsi que l'évolution des constructions existantes à une distance de moins de 100 mètres depuis la lisière de l'espace boisé.
- l'opposition aux éoliennes de Coudrecieux
- De très nombreuses oppositions émises sur le zonage du fait des efforts consentis pour réduire la consommation d'espace pour l'habitat.

Au terme de l'enquête, la commission a émis un **avis favorable** au projet d'élaboration du PLUiH avec la **réserve** d'inclure dans ce projet (OAP de secteurs) un échancier destiné à harmoniser l'ouverture à l'urbanisation des zones (AU) avec la remise aux normes des réseaux d'assainissement dans certaines communes.

Elle a également émis des **avis favorables** à l'abrogation des cartes communales de Saint-Célerin-Le-Géré et de Tresson.

L'ensemble des avis, remarques et observations a été porté à la connaissance des Maires des communes membres du Gesnois Bilurien lors d'une conférence intercommunale organisée le 29 septembre 2022 au Breil-sur-Mérize. Dans le respect de l'autorisation préfectorale du 8 juin 2022 qui s'impose au conseil communautaire, les participants à la conférence ont choisi de donner droit à une très grande majorité des demandes et proposé les modifications en résultant.

Arrivé au terme de la procédure d'élaboration du PLUi, le Président invite l'assemblée à approuver le document ainsi modifié et à abroger les cartes communales de Saint-Célerin-Le-Géré et Tresson.

Le conseil communautaire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-21, R. 153-20 et suivants;
Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L.302-1 et suivants ;
Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L.123-1 et suivants, ainsi que R.123-1 et suivants ;
Vu la délibération du 23 mars 2017 de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLUi) sur la totalité du territoire de la communauté de communes et fixant les modalités de concertation préalable ;
Vu la délibération n°2022-001 du 22 janvier 2022 de l'organe délibérant de l'EPCI ayant arrêté le projet du PLUi valant PLH ;
Vu l'arrêté n°2022-05-A278 du président de l'EPCI en date du 20 mai 2022 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, et l'abrogation des cartes communales de Saint-Célerin-Le-Géré et Tresson ;
Vu la délibération du 14 mars 2022 du conseil municipal de Coudrecieux formulant un avis défavorable sur le projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire ;
Vu la délibération n°2022-062a du 19 mai 2022 de l'organe délibérant de l'EPCI portant nouvel arrêt (confirmation) du projet ;
Vu l'arrêté préfectoral du 8 juin 2022 ayant pour objet la délivrance des dérogations en application des dispositions des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme ;
Vu le rapport et les conclusions de la commission d'enquête,
Vu la présentation des modifications apportées au projet de PLUi-H et les conclusions de la conférence intercommunale qui s'est tenue le 29 septembre 2022
Vu les avis des services consultés,

Après avoir été informé des modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme suite aux observations formulées pendant l'enquête publique, et aux avis des Personnes Publiques Associées : réponses aux réserves des PPA, intégration de l'arrêté préfectoral relatif aux demandes de dérogations pour les ouvertures à l'urbanisation en l'absence de SCOT applicable, prise en compte du risque feu de forêt, intégration des observations des communes et des personnes lors de l'enquête publique ne compromettant pas le PADD ;

Considérant que le PLUiH, tel qu'il est présenté à l'organe délibérant de l'EPCI est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré, l'organe délibérant de l'EPCI

Décide d'approuver le PLUi modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées, ainsi que des résultats de l'enquête publique, tel qu'il est annexé à la présente,
Décide d'abroger les cartes communales de Saint Célerin-Le-Géré et Tresson.

DIT QUE la présente délibération fera l'objet, en application des dispositions des articles R.153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage au siège de l'EPCI et mairies des communes membres pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

DIT QUE le dossier de plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public au siège de l'EPCI et mairies des communes membres concernées aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture, conformément aux articles R. 153-20 et suivants du code de l'urbanisme.
Il sera en outre consultable sur le site Internet de la communauté de communes Le Gesnois Bilurien.

La présente délibération deviendra exécutoire :

- dans le délai d'un mois suivant sa réception par le préfet si celui ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLUiH, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications ;
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci dessus.

Adopté par 43 voix - 1 voix contre.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil communautaire,
Fait à Montfort-le-Gesnois, le 31 octobre 2022,

Le Président,
André Pigné



Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération, et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6 allée de l'Île Gloriette - 44 041 NANTES dans un délai de deux mois à compter de la présente date de publication.
La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Affichage :

du :

au :