

Feuille de quorum

du Conseil Communautaire

=====

SEANCE DU JEUDI 09 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi neuf octobre à 16 h 00, les Membres du Conseil Le Mans Métropole, sur convocation et ordre du jour adressés et affichés le 3 octobre 2025 sont réunis Salle Forum des Quinconces, sous la présidence de M.S. LE FOLL, Président.

Sont présents : M. S. LE FOLL, Mme I. LEBALLEUR, M. C. ROUILLON, Mme F. LAGARDE, M. G. LEPROUST, Mme C. POUPINEAU, M. J. LE BOLU, M. J. GOUFFÉ, Mme P. CHARTON, M. R. BATIOT, M. M. MORTREAU, Mme R. KAZIEWICZ, M. J-Y. LECOQ, M. C. PETIT-LASSAY, M. F. BRETEAU, M. Q. PORTIER, M. F. EDM, M. C. COUNIL, Mme L. HAMONOU-BOIROUX, M. A. EL ARRASSE, Mme A-M. CHOISNE, M. Y. CALIPPE, M. C. LACOSTE, M. S. CIGANA, Mme A. BESNARD, M. P. MARIETTE, Mme P. LAUTRU, Mme I. SÉVÈRE, M. M. GUIHARD, Mme C. LEROUX, M. N. ARIK, Mme S. MOISY, Mme M. KARAMANLI, Mme J. ROUSSEAU, M. O. RUCHAUD, Mme H. LAFORÊT-THIBAUT, M. R. KANUA-DIYABANZA, Mme F. FERRON, M. G. CORDELET, M. D. LE BARS, M. C. MASSÉ, Mme E. SANS, M. L. CHARRETIER, Mme E. ANDRE, Mme D. FLEURY, M. C. POIRIER, M. M. JUIGNÉ, M. P. DESMAZIERES, Mme D. RAVENEL, Mme C. HEULOT, M. C. VERNET, M. Y. GOULETTE, Mme K. MULLET, M. J. MARCHAND, M. N. AUGEREAU, Mme A. BUROT, Mme BOUCHÉ.

Absents et représentés : Mme F. LAGARDE, M. C. PETIT-LASSAY, M. T. TOUCHE, Mme F. PAIN, Mme L. HAMONOU-BOIROUX, Mme A. BESNARD, Mme C. BRULÉ-DELAHAYE, Mme N. BUCHOT, M. N. ARIK, Mme L. MÉNARD, M. O. BIENCOURT, Mme K. FOFANA, Mme C. LEBATTEUX, M. A. BRAUD, Mme M. SIOPATHIS, M. T. COZIC, M. L. CHARRETIER, M. P. FOURNIER, Mme J. LAUGER, Mme C. HEULOT, M. C. VERNET, M. L. PARIS, M. P. LEBOUCHER, M. C. RAVÉ.

Absents et excusés : Mme P. CHARTON, M. Y. CALIPPE, Mme C. BRULÉ-DELAHAYE, Mme M. KARAMANLI, Mme J. ROUSSEAU, M. O. BIENCOURT, Mme K. FOFANA, Mme H. LAFORÊT-THIBAUT, Mme S. RABAU-PLU, Mme K. MULLET, M. P. LEBOUCHER, M. M. POLLEFOORT, Mme A. BUROT.

Votes par procuration :

Mme F. LAGARDE a donné pouvoir à M. Q. PORTIER, jusqu'à son arrivée

M. C. PETIT-LASSAY a donné pouvoir à M. S. CIGANA, jusqu'à son arrivée

M. T. TOUCHE a donné pouvoir à M. R. BATIOT

Mme F. PAIN a donné pouvoir à M. J. GOUFFÉ

Mme L. HAMONOU-BOIROUX a donné pouvoir à Mme C. POUPINEAU, jusqu'à son arrivée et après son départ

Mme A. BESNARD a donné pouvoir à Mme A-M. CHOISNE, jusqu'à son arrivée et après son départ

Mme C. BRULÉ-DELAHAYE a donné pouvoir à M. Y. CALIPPE, après l'arrivée de ce dernier

Mme N. BUCHOT a donné pouvoir à Mme I. SÉVÈRE

M. N. ARIK a donné pouvoir à Mme C. LEROUX, après son départ

Mme L. MÉNARD a donné pouvoir à Mme S. MOISY

M. O. BIENCOURT a donné pouvoir à Mme M. KARAMANLI, après l'arrivée et jusqu'au départ de cette dernière

Mme K. FOFANA a donné pouvoir à Mme J. ROUSSEAU, jusqu'au départ de cette dernière

Mme C. LEBATTEUX a donné pouvoir à M. G. LEPROUST

M. A. BRAUD a donné pouvoir à Mme C. BOUCHÉ

Mme M. SIOPATHIS a donné pouvoir à M. D. LE BARS

M. T. COZIC a donné pouvoir à M. S. LE FOLL

M. L. CHARRETIER a donné pouvoir à Mme E. SANS, jusqu'à son arrivée

M. P. FOURNIER a donné pouvoir à Mme E. ANDRE

Mme J. LAUGER a donné pouvoir à M. P. DESMAZIERES

Mme C. HEULOT a donné pouvoir à Mme D. FLEURY, après son départ

M. C. VERNET a donné pouvoir à M. C. ROUILLON, après son départ

M. L. PARIS a donné pouvoir à Mme I. LEBALLEUR

M. P. LEBOUCHER a donné pouvoir à Mme K. MULLET, jusqu'au départ de cette dernière

M. C. RAVÉ a donné pouvoir à M. O. RUCHAUD

M. Jean-Yves LECOQ remplit les fonctions de Secrétaire.

Le Procès-Verbal de la séance du 26 juin 2025 est approuvé.

Le Président et le Secrétaire de séance ont signé au Registre après délibération en séance.

Détail du quorum

Délibération 1 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	49

Délibération 2 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	51

Délibérations 3 à 5 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	52

Délibérations 6 à 9 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	53

Délibérations 10 et 11 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	54

Délibération 12 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	55

Délibérations 13 à 24 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	56

Délibérations 25 à 29 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	57

Délibérations 30 à 32 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	56

Délibérations 33.à 41 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	54

Délibérations 42 à 50 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	53

Délibération 51

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	50

Délibérations 52 à 54 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	49

Délibérations 55 et 56 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	48

Délibérations 57 à 69 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	47

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 09 octobre 2025

45- Saint Georges du Bois - Secteur du Val de l'Orne - Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Communautaire – Approbation

DGA Développement - Urbanisme - Qualité Architecturale

**Rapporteur(s) M. Franck BRETEAU
M. Jean-Yves LECOQ**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020. Il a fait l'objet :

- d'une mise à jour par arrêté n°8 du 25 février 2020 (intégration du RLP Communautaire et du PPRI de l'agglomération du Mans),
- d'une modification simplifiée (ajout de mesures de protection de haies situées sur la commune de Coulaines liée à une erreur matérielle) le 17 décembre 2020,
- d'une mise à jour par arrêté n°39 du 5 juillet 2021 (mise à jour des servitudes de gaz),
- d'une révision – procédure allégée le 30 juin 2022 (suppression d'une protection au titre de l'article L153-21 pour permettre la réalisation d'une piste BMX),
- d'une modification le 29 septembre 2022,
- d'une révision – procédure allégée le 15 décembre 2022 (suppression d'un Espace Boisé Classé inscrit sur un espace non boisé pour permettre une activité agricole d'élevage de chevaux),
- d'une mise à jour par arrêté n°47 du 11 septembre 2024 (mise à jour des servitudes concernant la liste des monuments historiques),
- d'une modification le 03 octobre 2024,
- d'une mise à jour par arrêté n°68 du 09 octobre 2024 (mise à jour des « Sites pollués ou à risque »),
- d'une mise à jour par arrêté n°24 du 31 janvier 2025 (ajout de la servitude L515-12 de restriction sur sol pollué sur la zone Est de l'ancien site exploité par la société COMECA France),
- d'une révision – procédure allégée le 28 mai 2025 (création d'un STECAL pour assurer le bon fonctionnement de l'activité économique présente sur le secteur de Beaurepaire)
- d'une révision – procédure allégée le 28 mai 2025 (création d'un STECAL afin de répondre aux besoins de développement de l'activité économique d'hébergements touristiques sur le secteur du domaine de Chatenay)

Présentation du projet de modification n°3 du PLU Communautaire

Le projet de modification n°3 du PLU Communautaire a pour objet de permettre la réalisation de la 2^{ème} tranche du lotissement du Val de l'Orne sur la commune de Saint-Georges-du-Bois. Elle conduit à l'ouverture d'une zone 2AU, ainsi qu'à l'ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur. Le projet est détaillé dans la notice de présentation jointe à la présente délibération.

Par délibération en date du 30 mai 2024, le Conseil Communautaire de Le Mans Métropole a validé la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Val de l'Orne, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, conformément à l'article L153-38 du Code de l'urbanisme.

Autorité environnementale

Considérant les éléments présentés dans la notice de présentation jointe à la présente délibération, et en particulier :

- l'absence d'enjeux environnementaux majeurs sur le site (réservoirs écologiques, zones humides...),
- l'encadrement de la future opération par l'OAP et la protection des trames paysagères dans le PLUi, garantissant la bonne insertion du projet dans son environnement naturel,

il est estimé que ce projet de modification n°3 du PLU Communautaire n'a pas d'incidence notable sur l'environnement, et qu'à ce titre il n'est pas nécessaire de réaliser d'évaluation environnementale.

Par décision n° PDL 001160 du 27 mars 2025, la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire a émis un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°3.

Avis des Personnes Publiques Associées

Suite à la transmission du projet de modification n°3 du PLU Communautaire, les Personnes Publiques Associées suivantes ont émis un avis sur le dossier :

- Monsieur le Préfet de la Sarthe,
- la Chambre d'Agriculture,
- le Département de la Sarthe.

Monsieur le Préfet de la Sarthe a formulé trois remarques visant à renforcer la justification de l'urbanisation du secteur du Val de l'Orne :

- préciser la situation des OAP de la commune de Saint-Georges du Bois ;
- compléter la justification du besoin en ne se basant pas seulement sur l'offre de logements mais aussi sur l'état des ventes de lots ou des biens immobiliers sur les zones 1AU des communes voisines ;
- ajouter l'état des capacités d'urbanisation de la commune de Trangé, qui présente, au regard du SCoT du Pays du Mans en vigueur à date, des similarités avec la commune du Saint-Georges du Bois.

La Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable tout en invitant à mesurer les incidences agricoles.

Le Département de la Sarthe a émis un avis favorable à l'aune de l'absence de nouvelle sortie sur la RD309 et de la mise en place d'une trame paysagère atténuant l'impact visuel du projet sur le paysage.

Déroulement et résultat de l'enquête publique

Par décision n°E25000048 / 72 en date du 13 mars 2025, le Tribunal Administratif a désigné Monsieur Moïse RAIMONDEAU, en qualité de commissaire enquêteur.

Par arrêté n°86 du 18 avril 2025, Monsieur le Président de Le Mans Métropole a soumis à enquête publique le projet de modification n°3 du PLU Communautaire.

Cette enquête s'est déroulée du 19 mai au 20 juin 2025 inclus, à la Mairie de Saint-Georges du Bois et à l'Hôtel de ville du Mans, siège de Le Mans Métropole. Le dossier soumis à enquête était consultable à la mairie de Saint-Georges du Bois et à l'Hôtel de Ville du Mans accompagné d'un registre permettant à chaque administré de formuler ses observations. Le dossier d'enquête pouvait également être consulté sur le site internet de Le Mans Métropole. Le public pouvait formuler ses observations par courrier électronique à l'adresse plui-modification3@lemans.fr ou bien par courrier postal adressé à l'Hôtel de Ville du Mans, à l'attention du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences à la Mairie de Saint-Georges du Bois et une à l'Hôtel de Ville du Mans.

Au cours de cette enquête, deux observations ont été déposées.

Une première observation, émise par Monsieur le Maire de la commune de Saint-Georges-du-Bois, apportait des précisions sur le projet de modification.

La seconde interrogeait la prise en compte d'un accès pour le passage des engins agricoles de grandes dimensions dans le cadre du futur projet d'aménagement.

Le commissaire enquêteur a remis le 27 juin le procès-verbal de synthèse des observations. Le Mans Métropole a transmis en retour le 7 juillet, ses éléments d'analyse sur les questions soulevées par le commissaire enquêteur. La Collectivité a notamment répondu aux questions relatives au passage des engins agricoles en proposant d'ajouter dans les principes d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce secteur, la prise en compte de ce sujet.

Après avoir analysé le projet de modification n°3 du PLU Communautaire, l'avis des Personnes Publiques Associées, l'ensemble des remarques du public et au terme d'une analyse bilancielle, le commissaire enquêteur a remis le 18 juillet 2025 son rapport, ses conclusions et son avis sur ce projet.

Ainsi, considérant que :

- l'enquête publique a satisfait aux exigences du code de l'environnement, du code de l'urbanisme ainsi qu'aux modalités définies dans l'arrêté communautaire n°86 du 18 avril 2025,
- le projet s'inscrit dans la continuité d'un projet global du secteur du Val de l'Orne qu'il était prévu de réaliser en deux phases comme mentionné depuis janvier 2020 dans le cahier communal Saint-Georges du Bois du PLU Communautaire de Le Mans Métropole,
- le projet s'appuie sur l'aménagement de la phase 1 qui est réalisée. Ainsi, la rue Héméra qui dessert actuellement les constructions de la phase 1 a été conçue pour desservir de façon indifférenciée les deux tranches,
- le projet est situé dans une zone attractive pour l'habitat compte tenu de son environnement (espaces boisés, cheminement doux, espace naturel) et des équipements/services à proximité immédiate (supermarché, aire de jeux, arrêt de bus, RD309). Par ailleurs, le centre-bourg qui est proche offre différents services et commerces,
- la programmation de l'OAP est modifiée pour intégrer les logements aidés non réalisés sur la tranche 1 de l'aménagement du Val de l'Orne, ce qui se traduit par un taux qui évolue de 15% à 23% des logements. Ainsi, en projection, le nombre de logements aidés (13 logements) reste identique pour l'ensemble du programme d'aménagement du Val de l'Orne (tranche 1 et 2). Cette disposition permet de respecter les prescriptions du SCoT et du PLU Communautaire de Le Mans Métropole sur le secteur,
- l'absence de parcelles constructibles ouvertes à la vente sur les autres OAP de la commune milite en faveur du projet compte tenu des besoins attendus en logements sur la commune. En effet, environ 70 logements ont été construits en extension urbaine entre 2019 et 2024 (note de présentation du dossier) pour une cible de 178 logements en extension urbaine à l'horizon 2030 (cahier communal du PLU Communautaire),
- la densité des logements est maintenue à 18 logements/hectare, ce qui est supérieur aux prescriptions du SCOT (12 logements à l'hectare) pour la commune de Saint-Georges du Bois,
- la hauteur de 7 mètres retenue pour les constructions s'inscrit dans la continuité des prescriptions retenues pour les réalisations de la phase 1, ce qui donne une cohérence d'ensemble,
- l'état des lieux des projets d'urbanisation sur les communes avoisinantes ne semblent pas s'opposer au besoin de mise en œuvre de ce projet,
- le projet n'a pas d'impact notable sur l'environnement (absence de zone humide, respect de la haie protégée à l'Ouest),

- les principes d'aménagement de l'OAP, modifiée dans le cadre du projet, veillent à la qualité de l'environnement en indiquant notamment la nécessité de s'appuyer sur les éléments naturels, de préserver la haie protégée à l'Ouest du secteur, de prévoir le traitement végétal des zones urbaines et de créer une coulée verte et un cheminement piétonnier Nord-Sud permettant de relier la voie douce au Nord et les secteurs d'équipements au Sud,
- la consommation d'espace naturel et agricole (3.1 ha classés en zonage 2AU) ne met pas en cause les objectifs de la loi Climat et Résilience relative au Zéro Artificialisation Nette à l'échelle de Le Mans Métropole,
- le zonage des parcelles, situées au Nord du projet et classées en N loisirs devient N général, ce qui renforce la protection de la zone naturelle qui restera vierge d'équipements,
- les avis des organismes consultés sont favorables.

Le commissaire enquêteur a donné un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU Communautaire **sous réserve** d'ajouter dans les principes d'aménagement de l'OAP du Val de l'Orne, sur la commune de Saint-Georges du Bois, les conditions d'accès des engins agricoles aux parcelles cultivées au Nord-Ouest du site.

Prise en compte des avis et observations du public

A l'issue de l'enquête publique, un travail d'analyse portant sur les avis des Personnes Publiques Associées et les observations déposées par les administrés a été mené afin de déterminer, au regard des avis formulés par le commissaire enquêteur, les suites à donner et par voie de conséquence, les modifications à apporter au projet de modification du PLU Communautaire.

Ce travail a permis soit de réaffirmer certains choix et de mieux les justifier, soit de modifier et de compléter le dossier. Les principales modifications apportées aux différentes pièces du PLU Communautaire sont présentées ci-après.

- la notice de présentation de la modification n°3 a été complétée concernant l'état des lieux des projets de constructions sur les communes de Pruillé-Le-Chétif, Allonnes, Rouillon, Fay et Trangé, reprenant les éléments apportés par Le Mans Métropole dans son mémoire en réponse à l'avis de Monsieur le Préfet de la Sarthe,
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a également été modifiée pour prendre en compte l'accès des engins agricoles aux parcelles cultivées au Nord-Ouest de l'aménagement projeté, en réponse à l'observation formulée au cours de l'enquête, à l'avis de la Chambre d'Agriculture et à l'avis du commissaire enquêteur.

En conclusion, il convient de préciser que les modifications apportées au projet de modification n°3 du PLU Communautaire sont ponctuelles et qu'elles ne bouleversent pas l'économie générale du projet.

En conséquence, au vu des éléments ci-dessus et de l'avis favorable du commissaire enquêteur, je vous propose mes Chers Collègues, de bien vouloir approuver, conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification n°3 du PLU Communautaire, se rapportant à la présente délibération.

En application des dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège de Le Mans Métropole et dans la mairie de chacune des communes membres. Mention de cet affichage sera également insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté Urbaine du Mans.

Conformément aux articles L153-22 et L153-23 du Code de l'urbanisme, le PLU Communautaire modifié sera exécutoire dès sa publication sur le portail national de l'urbanisme, l'accomplissement des mesures de publicité et la transmission au Préfet de la présente délibération.

Le PLU Communautaire modifié, devenu exécutoire, pourra être consulté par le public sur le site internet de Le Mans Métropole, à la Direction Urbanisme / Qualité Architecturale de Le Mans Métropole et dans chacune des mairies des communes membres.

Annexes :

- La notice de présentation de la modification n°3,
- Le plan de zonage général Saint-Georges du Bois modifié (pièce n°12.15 du PLU),
- Le plan des hauteurs de Saint-Georges du Bois modifié (pièce n°13.15 du PLU),
- Les OAP sectorielles modifiées (pièce n°8.3 du PLU),
- Le rapport, les conclusions et avis du commissaire enquêteur, comprenant le procès-verbal de l'examen conjoint et le mémoire en réponse de Le Mans Métropole.

Votes

71 élus ont voté POUR : Stéphane LE FOLL, Isabelle LEBALLEUR, Christophe ROUILLON, Fabienne LAGARDE, Gilles LEPROUST, Christine POUPINEAU, Joël LE BOLU, Jacques GOUFFÉ, Patricia CHARTON, Rémy BATIOT, Marcel MORTREAU, Renée KAZIEWICZ, Jean-Yves LECOQ, Claude PETIT-LASSAY, Franck BRETEAU, Quentin PORTIER, François EDOM, Thierry TOUCHE pouvoir donné à Rémy BATIOT, Christophe COUNIL, Florence PAIN pouvoir donné à Jacques GOUFFÉ, Lydia HAMONOU-BOIROUX, Abdelmajid EL ARRASSE, Anne-Marie CHOISNE, Yves CALIPPE, Christian LACOSTE, Serge CIGANA, Agnès BESNARD pouvoir donné à Anne-Marie CHOISNE, Pascal MARIETTE, Patricia LAUTRU, Catherine BRULÉ-DELAHAYE pouvoir donné à Yves CALIPPE, Isabelle SÉVÈRE, Nathalie BUCHOT pouvoir donné à Isabelle SÉVÈRE, Michaël GUIHARD, Cécile LEROUX, Nordine ARIK, Ludivine MÉNARD pouvoir donné à Sophie MOISY, Sophie MOISY, Jacqueline ROUSSEAU, Olivier RUCHAUD, Kaba FOFANA pouvoir donné à Jacqueline ROUSSEAU, Hélène LAFORÊT-THIBAUT, Claudine LEBATTEUX pouvoir donné à Gilles LEPROUST, Rémy KANUA-DIYABANZA, Francine FERRON, Alexis BRAUD pouvoir donné à Catherine BOUCHÉ, Gaëtan CORDELET, Madeleine SIOPATHIS pouvoir donné à Didier LE BARS, Didier LE BARS, Christophe MASSÉ, Ève SANS, Thierry COZIC pouvoir donné à Stéphane LE FOLL, Laurent CHARRETIER, Éliane ANDRE, Patrick FOURNIER pouvoir donné à Éliane ANDRE, Damienne FLEURY, Christian POIRIER, Mickaël JUIGNÉ, Patrick DESMAZIERES, Jocelyne LAUGER pouvoir donné à Patrick DESMAZIERES, Dominique RAVENEL, Carole HEULOT pouvoir donné à Damienne FLEURY, Christian VERNET pouvoir donné à Christophe ROUILLON, Laurent PARIS pouvoir donné à Isabelle LEBALLEUR, Yvan GOULETTE, Karine MULLET, Jacky MARCHAND, Patrice LEBOUCHER pouvoir donné à Karine MULLET, Cyril RAVÉ pouvoir donné à Olivier RUCHAUD, Nicolas AUGEREAU, Anita BUROT, Catherine BOUCHÉ.

ADOpte A L'UNANIMITE



N° d'identification : DEL257516H1

Publication le 14 octobre 2025

Délibération exécutoire le 14 octobre 2025