

COMMUNE DE BOULOIRE

Département de la Sarthe – Arrondissement de Mamers – Canton de Saint-Calais



Délibération du Conseil Municipal SÉANCE DU 8 SEPTEMBRE 2025

NOMBRE DE MEMBRES :

- Afférents au Conseil Municipal : 19
- En exercice : 19
- Qui ont pris part à la délibération : 16 + 1 procuration

DATE DE LA CONVOCATION : 1^{er} septembre 2025

PUBLICITÉ DES DÉLIBÉRATIONS : 12 septembre 2025

PRÉSENTS :

Maire : DELOUBES Anne-Marie
Adjoints : HARASSE Jean-Pierre
ASSE-ROTTIER Jocelyne
DOUYERE Olivier

GENET Anita
PASQUIER Régis

Conseillers : ANGERS Jocelyne
HERRAULT Anthony
BOUCHÉ Jean-Marie
GASNOT Roch

GODMER Elodie
PAINEAU Jean-Marc
DUFOUR-BRAY Stéphanie

GIRAULT Sylvère
CHANTEPIE Christiane
PAINEAU Sandrine

ABSENTES
EXCUSÉES

BLOT Jennifer
PASQUIER Aurore

donne procuration à

GODMER Elodie

ABSENT

TROCHON Eric

Est élu secrétaire de séance : M. HERRAULT Anthony

L'an deux mille vingt-cinq, le huit du mois de septembre, à 20h30, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mme Anne-Marie DELOUBES, Maire, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L.2121-7 à L. 2121-34).

D11 - REVISION DE L'AVIS SUR LE SCoT-AEC PAYS DU MANS

Le Maire informe l'assemblée que dans le cadre de l'arrêt du SCoT DU Pays du Mans, M. PIGNE, Président de la Communauté de Communes, a fait le choix de ne pas procéder à une nouvelle délibération en Conseil communautaire, ce qui vaut avis tacite favorable sur le projet. Néanmoins, M. PIGNE encourage les communes qui le souhaitent à délibérer localement en conseil municipal et à formuler leur propre avis.

Par délibération du 10 juillet 2025, le Conseil Municipal a émis un avis favorable sur le SCoT-AEC Pays du Mans tel qu'il a été arrêté par le Comité Syndical du Pays du Mans le 12 mai 2025.

Fin juillet, le Service Urbanisme/Aménagement/Habitat de la ComCom a procédé à une lecture du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT dans l'objectif de formuler des recommandations techniques à destination des communes pôles susceptibles d'être défavorablement impactées par certaines prescriptions, notamment en matière d'urbanisme et d'habitat.

Selon son analyse technique, les article PR13C et PR17C du SCoT pourraient pénaliser la commune de Bouloire en tant que pôle intermédiaire rural.

Le Maire présente les observations techniques du Service Urbanisme de la ComCom adressées à la Commune qui peut choisir de les intégrer ou non à son avis du 10 juillet dernier :

➤ Observations sur les prescriptions PR13C et PR17C du DOO du SCoT — Demande d'assouplissement au titre de la commune de Bouloire

Prescription PR13C — Part de logements en renouvellement urbain

La commune de Bouloire, en tant que pôle intermédiaire rural, adhère pleinement aux objectifs du SCoT visant à limiter la consommation foncière et à préserver les espaces agricoles et naturels.

Ainsi, depuis 2020, elle travaille sur un projet de logements seniors à implanter sur une friche agricole située en centre-bourg, le long de la rue de la Gare. L'étude de faisabilité de ce projet a notamment été menée en 2023.

La Commune s'interroge néanmoins sur la qualification de "hors enveloppe urbaine" attribuée au site de la Charmoie et sur les conséquences que cela pourrait avoir sur le respect des objectifs de renouvellement urbain fixés par la prescription PR13C.

1. Situation technique

Selon les estimations issues des scénarios du SCoT, la commune de Bouloire devrait produire entre 5 et 6 logements neufs par an, soit 50 à 60 logements sur 10 ans.

D'après l'étude capacitaire établie en 2025 par la Communauté de communes, le potentiel de renouvellement urbain net est évalué à 95 logements sur 10 ans, incluant notamment le site OAP de la Charmoie, identifié pour au moins 34 logements, soit 36 % du total.

La commune souhaite engager l'urbanisation du site de la Charmoie sur la période 2025-2035. Ce secteur, bien qu'ayant une surface supérieure à 1 hectare, est classé en zone U et soumis à OAP dans le PLUiH. Il est entièrement entouré d'espaces urbanisés, ne présente plus aucun usage agricole (non référencé au RPG depuis 2013) et est propriété de la commune.

2. Demande de requalification

La commune de Bouloire considère que ce site constitue une dent creuse stratégique en milieu urbain, et demande qu'il soit reconnu comme site de renouvellement urbain dans le cadre du SCoT.

La qualification actuelle des dents creuses de plus d'un hectare comme "extensions urbaines" nuit fortement aux communes rurales du Gesnois Bilurien. Aussi, la commune propose que la prescription PR13C soit assouplie de la manière suivante :

• Considérer les dents creuses de plus d'un hectare, situées en zone urbaine des PLUi et entourées d'urbanisation sur leurs quatre côtés, comme des sites de renouvellement urbain bien que consommateurs d'espace.

Cela permettrait :

- d'atteindre plus aisément les objectifs de renouvellement urbain fixés par le SCoT,
- de limiter la consommation de foncier agricole ou naturel de qualité,
- de valoriser les espaces vides et les friches urbaines dans les cœurs de bourgs.

Prescription PR17C — Lignes routières express

La commune de Bouloire est pleinement consciente des enjeux de mobilité dans les territoires ruraux et souhaite s'engager activement dans cette démarche. Depuis janvier 2025, la commune est desservie par la ligne 215GO, qui relie le centre-bourg à la zone d'activités de la Volerie, puis à la ville du Mans en environ 50 minutes.

Cependant, à ce jour, la fréquentation de la ligne reste faible, et les bus circulent le plus souvent à vide. La commune est néanmoins consciente que l'appropriation d'un tel service par la population peut nécessiter du temps.

Dans ce contexte, la pertinence de la prescription PR17C interroge la commune, au regard des nombreuses incertitudes pesant encore sur la viabilité de cette ligne express.

Aussi, elle demande que cette prescription soit :

• Assouplie ou à défaut, transformée en recommandation, le temps de pouvoir évaluer l'efficacité réelle du dispositif sur plusieurs années.

Le Maire rappelle qu'une enquête publique sur ce dossier se déroulera du 6 octobre au 8 novembre 2025 et qu'une permanence du Commissaire enquêteur se tiendra en mairie de Bouloire le jeudi 23 octobre 2025 de 9h à 12h.

Sur proposition du Maire,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide d'ajouter à son avis favorable formulée dans la délibération n° 2025 07 10 D11 sur le document SCoT-AEC tel qu'arrêté par le comité syndical du Pays du Mans, les observations techniques énoncées ci-dessus.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-217200427-20250908-2025-09-08-D11-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 18/09/2025
Publication : 17/09/2025

Extrait certifié conforme,
Bouloire, 17 septembre 2025,

Le Maire,
Anne-Marie DELOUBES

