

Pour l'autorité compétente par délégation



Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil municipal de Brûlon

L'an deux mil vingt-cinq, Le quatorze Octobre à dix-neuf heures, le conseil municipal de Brûlon s'est réuni, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Daniel COUDREUSE, Maire.

Date de convocation 06 Octobre 2025

Date d'affichage de la Convocation : 06 Octobre 2025

Secrétaire de Séance :

**Objet : : Urbanisme - Avis sur le plan local d'urbanisme intercommunal arrêté le
10/09/2025 (dans sa version n°2)**

DELI-25-10-01

En exercice	19
Quorum	10
Présents	14
Représentés	4
Votants	18

Membres	Présent	Absent	Donne pouvoir à
Daniel COUDREUSE	X		
Emmanuel DUHAMEL	X		
Gisèle BERNIER		x	Daniel COUDREUSE
Cécile LEMORO	X		
Patrick DODIER	X		
Marie-Hélène ANGONNET	X		
Éric GUYARD	X		
Cécile CHAUVEAU	X		
Benjamin GENOT	X		
Philippe GUIHAL	X		
Mélanie HAUBOIS	X		
Pierre Jardin	X		
Nicolas JEFFROY	X		
Aude JOLY LEMOINE		x	Mélanie HAUBOIS
Romain LECOMTE		x	Patrick DODIER
Patrick LEROY	X		
Anne-Sophie MORIN		x	Nicolas JEFFROY
Ghislaine RAUBER	x		
Tarja VARTAINEN		x	

DELI-25-10-01

**OBJET : Urbanisme - Avis sur le plan local d'urbanisme intercommunal arrêté le
10/09/2025 (dans sa version n°2)**

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/10/2025

Publication : 16/10/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

M. Daniel COUDREUSE, Maire de Brûlon], rapporteur

 Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2121-10 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son L. 153-15 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article R.153-6 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 26 mai 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi, précisant les projets poursuivis et définissant les modalités de la concertation ;

Vu les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui se sont tenus en séances des conseils municipaux des communes ;

Vu le débat au sein du conseil communautaire du 27 novembre 2024 sur les orientations générales Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu les conférences des maires qui se sont tenues les 08 juin 2023, 09 juillet 2024, 05 mai 2025 et 1^{er} septembre 2025 ;

Vu la concertation qui s'est déroulée durant l'élaboration du PLUi ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 21 mai 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu le dossier du PLUi arrêté le 21 mai 2025 et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les documents graphiques et les annexes,

Vu les avis émis dans le cadre de la consultation prévue à l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Noyen-sur-Sarthe en date du 17 juin 2025 portant avis défavorable sur le projet arrêté de PLUi.

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Saint Christophe en Charnagne en date du 24 juin 2025 portant avis défavorable sur le projet arrêté de PLUi

Pour l'autorité compétente par délégation

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Tassillé en date du 27 juin 2025 portant avis défavorable sur le projet arrêté de PLUi

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Longnes en date du 8 juillet 2025 portant avis défavorable sur le projet arrêté de PLUi

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune d'Amné en Champagne en date du 21 juillet 2025 portant avis défavorable sur le projet arrêté de PLUi.

Vu les avis défavorables émis par les services de l'État, la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture,

Considérant que ces avis font apparaître des désaccords sur le contenu du projet de PLUi arrêté,

Considérant la volonté des élus communautaires de retravailler le projet dans une logique de dialogue renforcé avec les communes membres et les services de l'État,

Considérant qu'il a été nécessaire de reprendre le projet de PLUi afin qu'il soit mieux partagé,

Considérant la nouvelle phase de concertations réalisées avec les communes membres et les services de l'État,

Considérant que la délibération du 21 mai 2025, bien que régulièrement adoptée, est devenue inopportun au regard de ces nouveaux éléments,

Vu le bilan de la concertation,

Vu le dossier d'élaboration du PLUi et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les documents graphiques et les annexes,

Considérant le nouveau projet de PLUi,

Vu la délibération du Conseil communautaire n°10-09-2025-01-00 du 10 septembre 2025 portant arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dans sa nouvelle version, bilan de la concertation et abrogation de la délibération du 21 mai 2025 portant le même objet,

CONSIDERANT ce qui suit :

I. Exposé du contexte :

- La procédure d'élaboration du PLUi a été engagée par délibération du Conseil.

Pour l'autorité compétente par délégation

Communautaire en date du 26 mai 2021.

Cette délibération a déterminé les objectifs poursuivis par le futur PLUi, suivants :

- **1. Développer l'innovation et les dynamiques entrepreneuriales :** Le projet vise à créer les conditions nécessaires à l'intensification des dynamiques entrepreneuriales et à la valorisation de l'innovation, à la diversification et à l'accroissement global de l'activité. Pour cela, un cadre de vie préservé est nécessaire pour une attractivité résidentielle forte, nécessaire à l'équilibre emplois / population active.
- **2. Favoriser des modes de vie durables :** Le Pays de la Vallée de la Sarthe cherche à capitaliser sur les différents modes de vie qu'il a à offrir sur son territoire, en appui de son atout majeur qu'est la ruralité et la proximité à la nature (vallées de la Sarthe et de ses affluents) quel que soit l'endroit où l'on se trouve. En misant sur l'accueil d'habitants qui viennent par choix du cadre de vie spécifique, le projet vise une véritable rupture avec la dynamique d'attractivité par défaut dont souffrent une partie de son territoire, en lien avec le desserrement de l'agglomération mancelle.
- **3. Valoriser et reconnaître l'identité du territoire**

Fort de son caractère rural, le Pays de la Vallée de la Sarthe localise et protège les fonctions agricoles, paysagères et environnementales :

- Fonctionnement écologique : définition des axes stratégiques de continuité écologique, protection des éléments constitutifs de la trame verte et bleue,
- Vocation touristique : le patrimoine remarquable en est le premier support (bâti de caractère, patrimoine hydraulique), et accompagnement / mise en réseau pour favoriser la découverte des richesses qu'offrent les espaces de vallées et les espaces ruraux.
- Préservation des paysages : intensification urbaine, extensions résidentielles et d'activités de qualité (traitement architectural, intégration au grand paysage).

Il convient de préciser que pendant la durée de la procédure, une concertation a été mise en œuvre. Ainsi, toutes les personnes intéressées ont eu la possibilité de s'exprimer à chaque étape de la procédure d'élaboration du PLUi.

La procédure de concertation s'est effectuée en application des articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme et conformément aux modalités de concertation définies par la délibération du Conseil en date du 26 mai 2021, pendant l'élaboration du PLUi. Elle a permis une collaboration entre les communes membres et la communauté de communes, et, aux élus d'informer la population et surtout de recueillir ses observations.

Par ailleurs, à l'issue de la phase de diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été élaboré et ses orientations générales ont fait l'objet de

Pour l'autorité compétente par délégation
débats au sein des conseils municipaux des communes et au cours de la séance du Conseil
municipal communautaire du 27 novembre 2024.



Ce PADD comprend trois axes qu'il convient de rappeler :

1. Structurer l'offre d'habitat et le développement économique du territoire ;

- proposer une offre diversifiée en logement favorisant les parcours résidentiels ;
- développer une réponse en matière de logement qui s'appuie sur les potentiels existants et qui renforce l'armature ;
- accompagner le développement économique ;
- accompagner l'activité agricole.

2. Pour organiser l'offre en équipements et services au plus près des habitants et de leurs lieux de vie :

- conforter l'offre de services et d'équipements autour de l'armature pour assurer un maillage permanent ;
- améliorer le cadre de vie des centralités ;
- assurer une offre commerciale de qualité et afficher des ambitions pour les coeurs de bourg ;
- adapter l'offre de mobilité aux particularités des territoires.

3. Pour accompagner les transitions écologiques et énergétiques ;

- préserver et renforcer les composantes de la trame verte et bleue
- valoriser et protéger les composantes identitaires du paysage ;
- encourager une gestion raisonnée des ressources du territoire ;
- développer un territoire respectueux du bien-être de ses habitants.

Afin de traduire les orientations du PADD tout en répondant aux spécificités locales, les plans de zonages ont identifié différentes zones, relatifs notamment à des opérations ou des aménagements particuliers ou des éléments repérés à titre patrimonial, environnementale ou naturel. L'ensemble de ces zones, prescriptions ou informations complémentaires trouvent leur traduction réglementaire au sein du règlement écrit.

En parallèle, ont également été établies des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces OAP sont de plusieurs types :

- Sectorielles, pour les futures zones d'urbanisation à vocation économique,

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/10/2025

Publication : 16/10/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

d'équipement ou d'habitat,

- Thématisques, sur les volets trames verte et bleue.



La nouvelle version du projet de PLUi, a été transmise pour avis aux communes membres de la communauté de communes mais aussi aux Personnes Publiques Associées (PPA), la CDPENAF, la Mission régionale de l'autorité environnementale ainsi qu'aux personnes consultées à leur demande.

Celles-ci disposent d'un délai de trois mois pour rendre leur avis.

Cette phase précède l'organisation de l'enquête publique.

II. Avis de la commune de Brûlon

A l'unanimité, le Conseil Municipal de Brûlon émet un avis favorable sous réserve :

- il y aura lieu annexer au PLUi un périmètre de protection au titre des monuments historiques suite à l'inscription du Prieuré de Brûlon (arrêté du Préfet de Région Pays de la Loire N° 2025/DRAC/CRPA1/7 du 24 juin 2025)
- Il y a lieu de retirer de la zone de l'OAP BRUL08 deux micro-lots classés en 1AUh. En effet, les deux parcelles cadastrées YA 444 de 1120 m² - YA 443 de 881 m² soit d'une superficie de 2001 m² ont reçu une autorisation de construire en date du 16/07/2025 (PC0720502500005). En conséquence, il convient de les intégrer à la zone Ub du PLUi

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme au registre



D.COUDEUSE