

18) AVIS SUR LE PROJET DE PLUi

Monsieur le maire présente le projet du PLUi version 2 dont l'intégralité du dossier a été envoyé à l'ensemble du conseil municipal par un lien transmis par mail le vendredi 21 novembre 2025.

Monsieur le maire rappelle que le projet du PLUi version 1 avait reçu un avis défavorable du conseil municipal de la commune de Noyen-sur-Sarthe lors de la séance du 17 juin 2025 pour les motifs suivants :

- le principe ZAN de « Zéro Artificialisation Nette » posé par la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 dont les deux principaux objectifs sont aujourd’hui une diminution de 50% du rythme de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2031 et une absence de consommation des espaces à l’horizon 2050 est actuellement en cours de modification. Le texte définitif devrait être disponible avant la fin juillet, voire le mois d’août.
Une modification importante serait la possibilité d’ouvrir des surfaces à l’urbanisation dans le PLU pouvant dépasser jusqu’à 30% l’objectif local de consommation maximal d’espaces naturels,
- si le PLUi est voté aujourd’hui en l’état et que le principe ZAN est modifié, il sera nécessaire de réviser le PLUi,
- le secteur de la Madeleine n’est plus en zone constructible alors que le réseau assainissement a été réalisé récemment,
- des parcelles acquises par la commune dans les zones d’activité, mais aussi des parcelles acquises pour de futures constructions dans le cadre de l’habitat ne seront plus constructibles avec le nouveau PLUi,
- en prenant comme exemple le dernier lotissement les Perrières qui est composé de 28 lots, avec le nouveau PLUi le nombre de lot serait de 33, réduisant significativement la superficie des parcelles à lotir,
- quelques jours avant l’approbation du PLUi en conseil communautaire, il a été demandé de prendre en compte des modifications de zonage car il a été constaté des erreurs avec notamment l’intégration des hameaux en zone agricole avec plus aucune possibilité d’extension de l’habitat.

Aussi, il a été demandé de réintégrer les hameaux en zone UB.

A ce jour, nous n’avons pas eu d’information sur la prise en considération de cette réintégration.

- concernant le règlement écrit du PLUi et notamment le chapitre II, article 5, la méthode de calcul appliquée met à jour des incohérences sur les m² constructibles notamment lorsque l’on compare le calcul entre les bornes inférieures et les bornes supérieures des tranches proposées.

Ainsi, si la surface d’une parcelle est de 400 m² la surface constructible sera de 320 m², si la surface d’une parcelle est de 401 m² la surface constructible sera de 280,70 m². Ce qui n’est pas cohérent.

Monsieur le maire précise que la version 1 avait reçu un avis défavorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La (CDPENAF) s’est à nouveau réunie le 21 octobre 2025 pour étudier le projet de PLUi modifié et a émis un avis favorable assorti des réserves suivantes :

- la commission souligne qu’au regard de l’échéancier prévisionnel d’aménagement des zones 1AU et 2AU, la trajectoire de consommation d’espace pourrait être déséquilibrée, avec une faible dynamique d’aménagement sur la période 2026-2030 puis une accélération sur 2031-2037. A ce titre, doit être réalisé par la collectivité, un bilan à 3 ans pour répondre aux indicateurs d’évaluation du PLUi. Il doit permettre de

constater les dynamiques de construction engagées ou non, et de réduire les réserves foncières en conséquence.

- certaines zones 1AU nécessitent d'être reconSIDérées en zones 2AU (au moins partiellement) : AVES01 (Avessé) et BRULO8 (Brûlon).
- 11 STECAL ne sont pas suffisamment justifiés, les activités existantes ou les projets prévus n'étant pas clairement présentés. Par ailleurs, une délimitation des STECAL au plus près du bâti existant et projeté est attendu pour limiter la consommation d'espace.
- Il est nécessaire d'apporter les éléments de justification appropriés à chaque situation de changement de destination. En l'absence d'éléments probants, il est attendu que la collectivité supprime les changements de destination correspondants, de son PLUi.

Monsieur Jean-Louis MORICE, maire de Noyen-sur-Sarthe, 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 Champagne en date du 24 juin 2025 portant avis défavorable sur le projet arrêté de PLUi,

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'Etat,

Considérant que la délibération du 21 mai 2025, bien que régulièrement adoptée, est devenue inopportune 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 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 débats au sein des conseils municipaux des communes et au cours de la séance du Conseil 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, d'équipement ou d'habitat,
- Thématiques, 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 Noyen-sur-Sarthe :

A l'unanimité, le conseil municipal de Noyen-sur-Sarthe émet un avis défavorable et formule les demandes suivantes :

- mettre fin au gaspillage des terres agricoles,
- la prise d'un arrêté départemental pour autoriser l'installation de panneaux solaires sur les délaissés d'autoroutes et de voies ferrées,
- cesser de modifier la destination des terres agricoles en espaces boisés, ces surfaces étant déjà en augmentation constante,
- confirmer le maintien des 15 hectares en zone d'activité (zone des Halandières),
- revoir la loi Barnier, qui impose actuellement une distance minimale de 75 mètres entre les constructions et l'axe des routes départementales, afin de la ramener à 15 mètres, ce qui permettrait de réaliser d'importantes économies de surface en terres agricoles.

Le conseil municipal de Noyen-sur-Sarthe s'oppose :

- à l'agrivoltaïsme, sauf lorsqu'il s'agit d'installations implantées sur les bâtiments,
- à la perte de constructibilité d'un grand nombre de terrains actuellement classés en zone d'activité ou en zone constructible pour l'habitat,
- à l'absence future de parcelles disponibles pour le développement de l'activité économique,
- au nombre de logements constructibles à l'hectare, actuellement imposé à 17 logements à l'hectare, alors que cette disposition pourrait être revue à la baisse, comme cela a été le cas pour les zonages en PPRI où la construction de panneaux photovoltaïques a été autorisée par arrêté préfectoral.

Ainsi, un arrêté préfectoral pourrait très bien modifier cette disposition.

Le conseil municipal de Noyen-sur-Sarthe s'interroge :

- pourquoi les élus sont-ils sollicités pour émettre un avis sur le projet de PLUi, sachant qu'ils ne sont pas écoutés et que c'est la CDPENAF qui décide,
- si le PLUi est révisé afin de modifier le zonage de certaines parcelles, quel en sera le coût et l'État prendra-t-il en charge cette dépense ?

Le conseil municipal de Noyen-sur-Sarthe constate :

- que les collectivités sont soumises à des obligations d'étude de zones humides, et qu'il est étonnant d'en voir apparaître partout, y compris dans les dents creuses où se trouvent déjà des habitations.