

Délibération n° 2025/0066

Nombre de membres en exercice : 12
Nombre de Présents : 8
Nombre de Pouvoirs : 1
Nombre de votants : 9
Date de convocation :
14 novembre 2025

VOTE :

Abstention : 0
Favorable avec réserves : 8
Défavorable : 1

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-neuf novembre, vingt heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Christian BERGER, Maire.

Présents : Mmes Mrs, BERGER Christian, BAUDRY Marc, LEJEUNE Bernard, LEVRARD Damien, PAVARD Jean-Luc, QUINTON Jean-Paul, SOW Etienne, VINCENT Alexandra

Absents excusés : MARTIN-LALANDE Jacques, NOUARD Mathilde, BOUVET Bernard

BOURGOIN Camille a donné pouvoir à Damien LEVRARD

Monsieur le Maire, Christian BERGER, vérifie que le quorum est atteint.

Conformément à l'article 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur LEVRARD Damien a été élu secrétaire de séance.

Après lecture du Procès-Verbal de la réunion du 28 octobre 2025, le Conseil Municipal l'a adopté à l'unanimité.

URBANISME - PLUi – Arrêt n°2 du 10/09/2025 - AVIS

Monsieur le Maire lit un courrier adressé par M. Martin Daniel, ancien maire de Saint Denis d'Orques de 1997 à 2016. M. Martin a été interpellé par des habitants sur le PLUi, notamment suite à la sortie de l'enveloppe urbaine dans l'arrêt n°2 de la zone nord du bourg. Concernant cette zone, intégrée dans le PLU de 2003, M. Martin rappelle qu'elle a constitué une priorité d'urbanisation pour la Commune qui y avait réalisé d'importants travaux de mise en place des réseaux d'eau et d'assainissement. M. Martin soulève aussi d'autres interrogations sur le PLUi.

Le conseil communautaire a arrêté une version 2 du projet PLUi le 10 septembre 2025. Le Conseil Municipal doit rendre son avis : avis favorable ; avis favorable sous réserves ; avis défavorable.

M. Baudry, rapporteur, expose les points clés et les derniers échanges autour de l'arrêt n°2 du projet PLUi en date du 10/09/2025, pour lequel le conseil municipal doit rendre son avis. Il rappelle brièvement les enjeux de l'arrêt n°2, qui ont déjà été présentés lors du Conseil Municipal précédent, en particulier que l'arrêt n°2 n'inclut plus la zone nord du bourg dans l'enveloppe urbaine.

M. Baudry rappelle :

- toutes les modifications ponctuelles sur le règlement graphique ont été prise en compte dans l'arrêt n°2
- tous les pré-repérage des bâtiments pouvant changer de destination en zone A ou N ont été accepté dans l'arrêt n°2
- les enjeux de l'arrêt n°2, qui ont déjà été présentés lors du Conseil Municipal précédent, en particulier que l'arrêt n°2 n'inclut plus la zone nord du bourg dans l'enveloppe urbaine.
- les remarques plus générales sur le règlement écrit n'ont pas été prises en compte
- Lors de la présentation de l'arrêt n°2 en conseil communautaire, les 2 représentants de Saint Denis d'Orques ont voté contre

- Une commission urbanisme communale s'est tenue le 13 novembre 2025 à l'issue de laquelle un argumentaire technique a été adressé à la Direction de LBN et au cabinet Citadia

- Une commission urbanisme LBN a eu lieu le 18/11/2025 à laquelle M. Baudry a participé

M. le rapporteur rend compte des derniers échanges avec M. Boidin (cabinet Citadia), M. Briffault (vice-président en charge de l'urbanisme LBN) et M. Cribier (responsable technique LBN) lors de la réunion du 18/11/2025 en présence de M. Berger, Maire de Saint Denis d'Orques, M. Baudry (adjoint) et M. Levrard (adjoint).

Il présente les engagements écrit de Citadia au sujet de l'enveloppe urbaine et des travaux autorisés sur les haies.

M. Baudry expose ensuite chaque sujet, les réponses reçues du cabinet Citadia, les réserves ou objections envisagées :

- ☐ Zone nord du bourg dans l'enveloppe urbaine
- ☐ Inclusion dans la zone U du bourg de la Cassière et Beurreloup
- ☐ Haies
- ☐ Annexes, notamment abris pour animaux, en zone A et N

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-217202787-20251119-2025-066-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/11/2025

Il expose aussi l'avancement sur les autres sujets déjà mentionnés dans l'avis communal du 27 juillet 2025 sur l'arrêt n°1, et partage les informations de la dernière commission urbanisme communautaire sur les avis rendus par les autres communes et l'avancement du projet PLUi.

Chacun de ces sujets fait l'objet d'un débat du Conseil Municipal. Les réserves ou objections envisagées sont amendées.

M. le Maire demande au Conseil s'il souhaite un vote à main levée ou à bulletin secret. Le vote à main levée est accepté à l'unanimité.

M. le Maire procède au vote. Il demande s'il y a des avis défavorables (réponse oui : 1, réponse non : 8, abstention : 0), s'il y a des avis favorables sans réserve (réponse oui : 0, réponse non : 9, abstention : 0), s'il y a des avis favorables avec les réserves débattues (réponses oui : 8, réponse non : 1, abstention : 0).

M. le Maire fait procéder au vote de l'avis à rendre sur l'arrêt n°2 du projet de PLUi.

Résultat du vote : Favorable : 0 Favorable avec réserves : 8 Défavorable : 1

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, notamment la conférence qui a précédé le vote sur l'arrêt n°2 ;

Vu la concertation qui s'est déroulée durant l'élaboration du PLUi ; notamment la concertation sur l'arrêt n°1 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 10 septembre 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi pour la seconde fois (arrêt n°2) ;

Vu le dossier du PLUi arrêté (arrêt n°2) 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,

CONSIDERANT ce qui suit :

➤ 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 cœurs 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.

Le PLUi a ainsi pu être arrêté par délibération du conseil communautaires de la communauté de communes LBN en date du 21 mai 2025 une première fois, puis une seconde version a été arrêtée le 10 septembre 2025 (arrêt n°2) qui fait l'objet des consultations pour avis aux communes membres de la communauté de communes mais aussi aux Personnes Publiques Associées (PPA), notamment la CDPENAF, conformément aux dispositions précitées du code de l'urbanisme.

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

LA COMMUNE DE SAINT DENIS D'ORQUES EMET UN AVIS FAVORABLE AVEC RESERVES SUR L'ARRÊT N°2 DU PLUi

Les réserves sont les suivantes :

1/ La commune demande la réintégration du nord du bourg dans l'enveloppe urbaine, conformément au PLU actuel et au PLUi de l'arrêt n°1. La Commune rappelle que :

- ☐ il s'agit d'une zone pavillonnaire composées de maisons aux jardins contigus ;
- ☐ les habitants considèrent cette zone comme faisant partie du bourg depuis sa création ;
- ☐ Elle est dans l'enveloppe urbaine du PLU de Saint Denis d'Orques depuis 2003 ;
- ☐ Les réseaux nécessaires sont bien présents sur la zone ; ils ont constitué un effort d'urbanisation important de la Commune comme l'a rappelé M. Daniel Martin dans son courrier ;
- ☐ Cette occupation du sol est bien effective et ancienne ;
- ☐ Le critère de continuité des constructions est rempli ;
- ☐ Un reclassement en zone A n'aurait pas de sens : cette zone n'est pas agricole ;

Cette réserve est essentielle pour la Commune et ses habitants, pour qui la sortie de la zone nord du bourg de la zone U et son classement en A serait une aberration.

2/ Comme dans son premier avis rendu le 27 juillet 2025, la commune demande le classement en zone Ub du hameau des Cassières et de Beurreloup, en cohérence avec le choix retenu pour les hameaux de Noyen-sur-Sarthe.

3/ La commune rappelle son désaccord de principe sur la protection des haies dans le PLUi en doublon de la PAC, ce qui crée des complications administratives pour les exploitants agricoles.

A défaut d'obtenir cette suppression, la Commune demande la modification du règlement pour que soit bien précisé en quoi consiste les notions d'« entretien courant » et de « porter atteinte » à une haie. Elle demande, aussi, que soit clairement autorisée la possibilité d'exploiter les haies dans le cadre d'un plan de gestion.

L'entretien courant pourrait être décrit comme suit dans le règlement :

« Sont autorisés au titre de l'entretien courant :

- ☐ Gestion des haies autorisée dans le cadre d'un plan de gestion,
- ☐ Exploitation durable du bois,
- ☐ Taille régulière des branches (recépage, formation, émondage),
- ☐ Débroussaillage du pied de haie,
- ☐ Élimination du bois mort ou des branches dangereuses,
- ☐ Coupes ponctuelles nécessaires à la sécurité (visibilité, réseaux),
- ☐ Gestion saisonnière conforme aux périodes réglementaires, »

4/ La Commune demande la modification du règlement sur les annexes en zone A et N, comme déjà demandé dans son avis du 27 juillet 2025. Plus précisément, la Commune demande l'application de règles identiques au récent PLUi des Coëvrons, approuvé premièrement le 12/03/2020 et, dans sa dernière version le 16/04/2024. Coëvrons est une communauté de communes limitrophe à l'habitat rural similaire, et donc un point de comparaison très pertinent pour ce type d'enjeu.

- ☐ 80 m² d'annexes autorisés (et non 50 m² comme mentionné dans l'arrêt n°2),
- ☐ pas plus de 40 m² pour une nouvelle annexe (tel que l'arrêt n°2 est rédigé, des abris pour animaux peuvent être construits sans aucune limite)
- ☐ dans un rayon de 30 mètres de la construction principale (et non 25) pour les annexes sauf abris pour animaux
- ☐ dans un rayon de 50 m pour les abris pour animaux

5/ La Commune demande que ce soit examiné la possibilité d'une protection bloquant les nouvelles installations agricoles à moins de 200 mètres autour de bourg.

6/ La commune rappelle, comme elle l'a déjà mentionné dans son avis du 27 juillet 2025 que la rédaction actuelle du règlement sur les extensions en zones A et N crée une inégalité de droit entre les habitants en raison d'un effet de seuil malencontreux. Un propriétaire dont la maison fait 99,99 m² a le droit à une extension de 49,99 m² ; un autre propriétaire dont la maison fait 100,01 m² a le droit à une extension de 30,01 m². La Commune recommande l'effacement de l'effet de seuil malencontreux qui conduit à cette situation, en remplaçant le chiffre « 30% » par « 50% » pour les maisons de plus de 100 m².

7/ Compte-tenu des incertitudes législatives, notamment sur un éventuel assouplissement de la loi TRACE, la Commune rappelle l'importance d'une clause de revoyure dans un délai de 3 ans pour le PLUi.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
A Saint Denis d'Orques, le 20 novembre 2025
BERGER Christian
Le Maire

