

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
Communauté de communes Le Gesnois Bilurien

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SÉANCE DU 11 DÉCEMBRE 2025

Nombre de Conseillers : - En exercice : 45 - Présents : 31 - Procurations : 8
Rappel des dates : Convocation Générale : 05/12/2025 - Affichage : 05/12/2025

Le onze décembre deux mille vingt quatre, à dix-huit heures trente , le Conseil Communautaire de la Communauté de communes Le Gesnois Bilurien s'est réuni en séance ordinaire à la Salle polyvalente de Bouloire sous la Présidence de Monsieur André PIGNÉ.

Étaient présents formant la majorité des membres en exercice :

Commune	Délégué	Présent	Mandataire - date de procuration	Absent - excusé
ARDENAY-SUR-MERIZE	PIGNE André	X		
BOULOIRE	DELOUBES Anne-Marie	X		
	ASSE-ROTTIER Jocelyne	X		
	DOUYERE Olivier	X		
CONNERRÉ	MONGELLA Arnaud	X		
	FROGER André			X
	CHARPENTIER Dominique		Pouvoir donné à Stéphane LEDRU - 09/12/25	
	GUILMAIN Nathalie		Pouvoir donné à Arnaud MONGELLA - 08/12/25	
COUDRECIEUX	FOULON Tony	X		
LE BREIL -SUR-MERIZE	ESNAULT Raymond	X		
	PLANCHON Anne-France		Pouvoir donné à Raymond ESNAULT - 11/12/25	
LOMBRON	BOUZEAU Brigitte	X		
	GODEFROY Vincent	X		
MAISONCELLES	DROUET Dominique	X		
MONTFORT-LE-GESNOIS	TRIFAUT Anthony	X		
	MACÉ Mélanie		Pouvoir donné à Anthony TRIFAUT - 11/12/25	
	FOUQUET Stéphane			X
	PLAIS Mickaël			X
NUILLÉ-LE-JALAIS	OZAN Claudine			X
SAINT-CELERIN	FLOQUET Franck	X		
	DE GALARD Gilles			X
SAINT-CORNEILLE	PRÉ Michel	X		
	LEVASSEUR Christelle	X		
SAINT-MARS-LA BRIÈRE	SURUT Jackie	X		
	GADEMER Catherine	X		
	CHRISTIANY Damien	X		
SAINT-MICHEL-DE-CHAVAINES	FROGER Michel	X		
	BUNEL Pierrette		Pouvoir donné à Michel FROGER - 11/12/25	
SAVIGNÉ-L-EVEQUE	LEMEUNIER Isabelle		Pouvoir donné à Martial LATIMIER - 11/12/25	
	LATIMIER Martial	X		
	MIGNOT Claude			X
	COURTABESSIS Alain	X		
	PENNETIER Stéphane	X		
SILLÉ-LE-PHILIPPE	DUGAST Claudia	X		
	TERTRE Charly	X		
SOULITRÉ	LEDRU Stéphane	X		
SURFONDS	DUTERTRE Alain	X		
THORIGNÉ-SUR-DUÉ	CHAILLOUX Nathalie	X		
	LECOMTE Jean-Claude	X		
TORCÉ-EN-VALLÉE	ROYER Jean-Michel		Pouvoir donné à Céline MATHÉ - 10/12/25	
	MATHÉ Céline	X		
TRESSON	BUIN Chantal	X		
VAL DE LA HUNE	PINTO Christophe	X		
	BARRAIS Vincent		Pouvoir donné à Christophe PINTO - 10/12/25	
	LAUDE Jean-Yves	X		

Monsieur Martial LATIMIER est élu secrétaire de séance.

Objet : modification de droit commun n°1 du PLUiH du Gesnois Bilurien – justifications de l’ouverture à l’urbanisation de 4 zones 2AU à Savigné l’Évêque, Montfort-le-Gesnois, Saint-Corneille et Nuillé le Jalais.

Délibération n° 2025-12-114

Exposé des motifs et éléments de synthèse

Monsieur le Président informe Mesdames et Messieurs les Conseillers communautaires que la Communauté de communes envisage d’apporter plusieurs adaptations au Plan Local d’Urbanisme intercommunal valant programme local de l’habitat (PLUiH) approuvé le 13 octobre 2022. Ce Plan Local d’Urbanisme a déjà fait l’objet d’une modification simplifiée n°1 approuvée le 9 novembre 2023 et d’une mise en compatibilité n°1 par déclaration de projet approuvée le 17 octobre 2024.

Parmi les adaptations envisagées en concertation avec les communes membres, la Communauté de communes envisage de procéder à l’ouverture à l’urbanisation de zones 2AU fermées à l’urbanisation dans les communes de Savigné l’Évêque, Montfort-le-Gesnois et Saint-Corneille et de procéder à un transfert entre zone 1AU et 2AU à NUillé-le-Jalais.

Ces ouvertures à l’urbanisation doivent permettre aux communes de poursuivre leur développement en cohérence avec leurs besoins et la demande en logements sur leur territoire.

Cette ouverture à l’urbanisation peut être opérée dans le cadre d’une procédure de modification de droit commun (avec enquête publique) n°1 du PLUiH prescrite par arrêté n°2025-12-A645 du 4 décembre 2025 de Monsieur le Président.

Ce dernier explique à l’assemblée délibérante que l’article L.153-38 du Code de l’Urbanisme, introduit par la loi ALUR du 24 Mars 2014, dispose que : « Lorsque le projet de modification porte sur l’ouverture à l’urbanisation d’une zone, une délibération motivée de l’organe délibérant de l’établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l’utilité de cette ouverture au regard des capacités d’urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d’un projet dans ces zones. »

Il informe les conseillers communautaires des éléments suivants permettant de justifier l’ouverture à l’urbanisation de chaque zone :

➤ Pour l’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU « Beauregard » à Savigné l’Évêque :

- la zone doit permettre à la commune d’accroître sa capacité à répondre dans les meilleurs délais à ses obligations en matière de production de logements locatifs sociaux conformément aux dispositions de la loi SRU auxquelles la commune est soumise,
- le potentiel de densification/mutation des espaces urbanisés évalué à 68 logements est limité au regard du rythme de construction annuel moyen de la commune (3 à 4 ans) mais également des incertitudes d’urbanisation liées à l’absence de maîtrise foncière communale sur ces espaces,
- la reconquête du parc de logements vacants de longue durée offre un potentiel réduit (1,7% du parc de logements privés),
- l’aménagement de la zone 1AU « Extension – Grande Rue » ouverte à l’urbanisation va démarrer en 2026. Si l’aménagement de cette zone intègre la création de 34 logements sociaux, ceux-ci ne sont pas suffisants en nombre pour répondre aux objectifs de logements sociaux à produire sur la commune (environ 150 logements supplémentaires à créer),
- la zone n’est que partiellement ouverte à l’urbanisation (environ 1,8 ha sur 3,1 ha soit 60% de la zone) afin de modérer la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers,
- en-dehors de toute extension, la commune a densifié son bourg durant les années passées (28,6% des logements réalisés entre 2021 et 2024 l’ont été dans les espaces urbanisés) et souhaite poursuivre cette densification notamment pour la production de logements sociaux,

- la mise en conformité de la station d'épuration, validée par les services de l'Etat, permet de garantir une desserte de la zone « Beauregard » par le réseau d'assainissement collectif.
- Pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Route de Fâtines » à Montfort-le-Gesnois :
 - La commune a observé un fort regain de son attractivité comme en témoigne le rythme de construction sur l'année 2025 (40 logements autorisés)
 - La commune a d'importants besoins en logements uniquement pour assurer le renouvellement et donc la stabilité de sa population (point-mort de 15 logements par an entre 2016 et 2022),
 - Les potentialités de densification/mutation des espaces urbanisés sont de plus en plus réduites, d'autant plus que la commune n'en maîtrise pas toujours le foncier,
 - La commune a développé l'habitat dans les espaces urbanisés entre 2021 et 2024 et cette densification se poursuit avec l'opération en cours portée par Sarthe Habitat (10 logements) et avec l'opération du Champ de Foire (21 logements) programmée pour 2026-2027.
 - La zone 1AU du Domaine des Roses est en cours de finalisation et a fait l'objet d'une commercialisation très rapide,
 - Le parc de logements vacants de longue durée bien qu'important (62 logements) présente un potentiel de reconquête limité sur le court terme considérant qu'il s'agit pour l'essentiel d'un parc ancien plus difficilement mobilisable (adaptation aux normes de confort actuelle plus complexe et coûteuse)
 - Les autres communes pôles de la RD323 (Connerré et St-Mars-la-Brière) ne dispose pas de programme majeur d'habitat susceptible de répondre à la demande importante en logements à court terme,
 - Les travaux sur le réseau d'assainissement collectif sont engagés, avec toutefois 2 ans de retard sur le programme initial.
- Pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Les Sablons » à St-Corneille :
 - La commune est soumise à une forte attractivité du fait de sa proximité avec l'agglomération mancelle,
 - Le potentiel de densification/mutation des espaces urbanisés est limité (28 logements) et l'aménagement du principal secteur non bâti dans les espaces urbanisés (secteur de l'Ecole près du cœur de bourg) va démarrer en 2026 avec la production de 12 logements et d'une MAM par La Mancelle d'habitations,
 - la reconquête du parc de logements vacants de longue durée offre un potentiel réduit (10 logements soit 1,7% du parc de logements privés),
 - la difficulté à mobiliser à court terme les potentialités d'urbanisation sur Sillé-le-Philippe, commune de même typologie et située dans les mêmes bassin et sous-bassin de vie que St-Corneille pour répondre aux besoins en logements sur le secteur,
 - la localisation des autres communes aux dynamiques périurbaines identifiées dans le PLUih (Ardenay-sur-Mérize, Torcé-en-Vallée, St-Célérin-le-Géré, Soultré) dans des bassins et/ou sous-bassins de vie différents,
 - la modification n°1 du PLUih proposera un échelonnement de l'urbanisation du secteur afin de modérer le rythme de construction sur la commune en cohérence avec les orientations du PLUih et celles du futur SCOT,
 - l'intérêt de l'ouverture l'urbanisation pour permettre, en complément de l'habitat, la création d'un pôle artisanal local destiné à répondre à la demande de développement d'artisans locaux,
 - les travaux en cours sur le réseau d'assainissement vont permettre de réduire la charge hydraulique sur la station d'épuration.

- Pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Bel-Air » à Nuillé-le-Jalais :
 - L'ouverture à l'urbanisation de la zone est réalisée dans le cadre d'un transfert de zones qui conduira en parallèle à la fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU « Les Genets 2 »
 - Le transfert entre zone 1AU et 2AU va induire une préservation de 6200m² de surfaces non urbanisées à court et moyen terme (3600m² ouverts à l'urbanisation ; 9200m² fermés à l'urbanisation),
 - La commune réalise actuellement son schéma d'assainissement qui montre que la lagune est en capacité de gérer la charge supplémentaire induite par les nouvelles constructions.

Après avoir répondu à toutes questions utiles, Monsieur le Président demande à l'assemblée de bien vouloir autoriser dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUih du Gesnois Bilurien, conformément aux dispositions de l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme :

- l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU « Beauregard » à Savigné l'Evêque,
- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Route de Fâtines » à Montfort-le-Gesnois en conditionnant son aménagement à la réalisation, au moins partielle, des logements programmés dans le cadre de l'opération du Champ de Foire et à la garantie du parfait fonctionnement du système d'assainissement collectif pour gérer les effluents générés par le projet,
- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Les Sablons » à St-Corneille avec la mise en place d'un échelonnement temporel de son aménagement à intégrer dans le PLUih dans le cadre de la modification,
- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Bel-Air » à Nuillé-le-Jalais dans le cadre d'un transfert avec la zone 1AU « Les Genets 2 » inscrite au PLUih en vigueur.

Il est précisé que chacune des zones ouvertes à l'urbanisation fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation intégrée dans le PLUih pour permettre de cadrer la programmation et l'aménagement des zones précitées.

Le Conseil communautaire,

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
 - VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-38 ;
 - VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat du Gesnois Bilurien approuvé le 13 octobre 2022 ;
- ENTENDU l'exposé de Monsieur le Président ;
- ENTENDU la réserve émise par Monsieur Anthony Triffaut sur la nécessité de densifier à 30% le secteur de champ de foire avant l'ouverture à l'urbanisation dans sa commune. En outre, il indique que le retard de 2 ans sur le programme initial des travaux sur le réseau d'assainissement collectif serait du fait des services de l'État ;
- CONSIDERANT le bien-fondé de la Communauté de communes à demander l'ouverture à l'urbanisation de 4 zones 2AU sur les communes de Savigné l'Evêque, Montfort-le-Gesnois, St-Corneille et Nuillé-le-Jalais pour permettre à ces communes de répondre à la demande en logements,
 - CONSIDERANT que cette ouverture à l'urbanisation de 4 zones 2AU est justifiée au regard des éléments exposés ci-avant et dans la note annexée et qu'elle présente un intérêt pour le développement de l'habitat sur le territoire,

Après en avoir délibéré, décidé :

- **d'approuver** les éléments développés par Monsieur le Président et de justifier, sur la base des éléments exposés ci-avant et dans la note annexée relatifs à l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et à la faisabilité opérationnelle du projet sur les secteurs concernés, l'ouverture à l'urbanisation :
 - d'une ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU « Beauregard » à Savigné l'Evêque,
 - d'une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Route de Fâtines » à Montfort-le-Gesnois,
 - d'une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Les Sablons » à St-Corneille,

- d'une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Bel-Air » à Nuillé-le-Jalais dans le cadre d'un transfert avec la zone 1AU « Les Genets 2 » inscrite au PLUih en vigueur.

- **de dire** que la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage au siège de la Communauté de communes et dans les mairies des communes membres pendant une durée d'un mois,
- d'une transmission à la Préfecture dans le cadre du contrôle de légalité.

Adopté à l'unanimité.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Communautaire,

Fait à Montfort-le-Gesnois, le 12 décembre 2025,

Le Président,
André Pigné

