

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 18 décembre 2025

37- Mulsanne – Secteur Grande Bouffière - Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Communautaire -Approbation

DGA Développement - Urbanisme - Qualité Architecturale

Rapporteur(s) M. Jean-Yves LECOQ

Le projet de modification n°4 du PLU Communautaire a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la Grande Bouffière située sur la commune de Mulsanne pour la réalisation d'un projet résidentiel. Ce dernier devant être précisé avec la réalisation d'études environnementales et capacitaires, le secteur est également couvert d'un périmètre d'attente au titre de l'article L151-4-5° du Code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 3 avril 2025, le Conseil Communautaire de Le Mans Métropole a validé la justification de 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, conformément à l'article L153-38 du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification n°4 est détaillé dans la notice de présentation jointe à la présente délibération.

Autorité environnementale

Considérant les éléments présentés dans la notice de présentation jointe à la présente délibération, et en particulier :

- la réalisation future d'études capacitaires et environnementales qui permettront d'identifier les éléments à préserver, de redéfinir si besoin le périmètre de l'opération, de compléter et préciser les principes d'aménagement et la programmation figurant dans l'OAP, ce afin de limiter l'impact du projet sur son environnement et d'assurer sa bonne insertion paysagère ;
- la délimitation d'un périmètre d'attente au titre de l'article L151-41°5 du Code de l'urbanisme qui interdit toute construction dans l'attente de la réalisation desdites études ;

Il est estimé que ce projet de modification n°4 du PLU Communautaire n'a pas d'incidence notable sur l'environnement, et qu'à ce titre il n'est pas nécessaire de réaliser d'évaluation environnementale.

Par décision n° PDL 002902 du 25 juin 2025, la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire a émis un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre du projet de modification n°4 du PLU Communautaire portant sur le secteur de la Grande Bouffière à Mulsanne.

La MRAe recommande néanmoins de matérialiser la délimitation du secteur d'un hectare correspondant à la première tranche de l'opération qui pourra être urbanisée avant 2030.

Avis des Personnes Publiques Associées

Suite à la transmission du projet de modification n°4 du PLU Communautaire, les Personnes Publiques Associées suivantes ont émis un avis sur le dossier :

- Monsieur le Préfet de la Sarthe,
- le Département de la Sarthe,
- la Chambre d'Agriculture.

Monsieur le Préfet de la Sarthe a formulé principalement trois remarques :

- justifier davantage l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Grande Bouffière au regard des possibilités de construction encore existantes sur la commune de Mulsanne, secteur Prévert ;
- établir une date de levée de servitude concernant le périmètre d'attente de la Grande Bouffière ;
- apporter une réponse à la question des périmètres d'attente existants dans le PLUi qui sont arrivés à expiration.

Il a également demandé d'ajouter quelques précisions dans la notice de présentation pour améliorer la compréhension du dossier sur les aspects suivants : précisions sur les zonages des secteurs de projets sur la commune, précisions sur les capacités du système d'assainissement de Ruaudin.

Enfin, il reprend la recommandation de la MRAe de matérialiser la délimitation du secteur d'un hectare correspondant à la première tranche de l'opération qui pourra être urbanisée avant 2030.

Le Département de la Sarthe a émis un avis favorable sous réserve d'une vigilance quant à la préservation de la qualité paysagère du site, en particulier sur ses franges avec le domaine de La Rochère. Il recommande que ces éléments soient intégrés à la future Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La Chambre d'Agriculture a émis un premier avis favorable le 27 août 2025, en soulignant toutefois que l'usage agricole actuel de la parcelle aurait dû être évoqué ainsi que les mesures prises pour compenser cette perte en surface.

Au cours de l'enquête publique, la Chambre d'Agriculture a émis un second avis le 19 septembre 2025. Cet avis défavorable considère que les incidences de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone seraient majeures pour l'activité agricole et que ces impacts ne seraient pas « compensables ». Ce second avis a été traité comme une observation liée à l'enquête publique par le commissaire enquêteur.

Déroulement et résultat de l'enquête publique

Par décision n°E25000107 / 72 en date du 22 mai 2025, le Tribunal Administratif a désigné Monsieur Maurice BERNARD, en qualité de commissaire enquêteur.

Par arrêté n°168 du 18 juillet 2025, Monsieur le Président de Le Mans Métropole a soumis à enquête publique le projet de modification n°4 du PLU Communautaire, ainsi que les projets de révision allégée n°5 et révision allégée n°6 dans le cadre d'une enquête publique unique.

Cette enquête s'est déroulée du 1^{er} au 30 septembre 2025 inclus. Le dossier soumis à enquête, accompagné d'un registre permettant à chaque administré de formuler ses observations, était consultable à l'Hôtel de Ville du Mans, à la mairie de Mulsanne, à la mairie de Champagné et à la mairie de Sargé-lès-Le Mans. Un registre dématérialisé a également été mis en place, sur lequel le public pouvait consulter le dossier et transmettre ses observations. Le public pouvait également formuler ses observations par courrier électronique ou par courrier postal.

Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences dans les mairies de Mulsanne, Champagné, Sargé-lès-Le Mans et du Mans.

Au cours de cette enquête, 38 observations ont porté sur le secteur de la Grande Bouffière à Mulsanne. Ces observations portaient sur les sujets suivants :

- Concertation/communication,
- Politique communale en matière de développement urbain / opposition au PLUc,
- Contestations sur le choix du site,
- Domaine agricole et préservation des terres agricoles,
- Aménagement futur et mobilité,
- Préservation de la nature.

Le commissaire enquêteur a remis le 7 octobre 2025 le procès-verbal de synthèse des observations. Le Mans Métropole a transmis en retour le 21 octobre 2025 ses éléments d'analyse sur les questions soulevées par le commissaire enquêteur. La Collectivité a apporté une réponse à chacune des thématiques soulevées ainsi qu'aux observations plus détaillées de M. Qu'hen et du Collectif d'habitants.

Après avoir analysé le projet de modification n°4 du PLU Communautaire, l'avis des Personnes Publiques Associées, l'ensemble des remarques du public, le mémoire en réponse de Le Mans Métropole et au terme d'une analyse bilancielle, le commissaire enquêteur a remis le 30 octobre 2025 son rapport, ses conclusions et son avis sur ce projet.

Ainsi, considérant que :

- le dossier soumis à l'enquête développe suffisamment le projet de modification de zonage et de création d'un périmètre d'attente, et est conforme aux attendus de ce type de projet urbanistique ;
- la procédure et le déroulement de l'enquête sont conformes aux textes en vigueur ;
- le dossier est cohérent avec le Plan Local d'Urbanisme actuellement applicable et son projet approuvé en janvier 2020 ;
- les observations émises par le public ne font pas obstacle à l'objectif principal de l'enquête ;
- les réponses apportées par Le Mans Métropole montrent la volonté de la Collectivité de tenir compte des revendications déposées dans l'hypothèse de la mise en œuvre d'une étude de faisabilité ;

le commissaire enquêteur a donné un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU Communautaire **sous réserve** que les études qui pourront être menées prennent en compte les observations et les craintes des riverains et l'organisation d'une concertation et d'une enquête publique au terme de ce projet finalisé.

Le rapport, l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur, comprenant également le mémoire en réponse de Le Mans Métropole à l'ensemble des observations soulevées, sont annexés à la présente délibération.

Prise en compte des avis et observations du publics

A l'issue de l'enquête publique, un travail d'analyse portant sur les avis des Personnes Publiques Associées et les observations déposées par le public a été mené afin de déterminer, au regard des avis formulés par le commissaire enquêteur, les suites à donner et par voie de conséquence, les modifications à apporter au projet de modification n°4 du PLU Communautaire.

Ce travail a permis soit de réaffirmer certains choix et de mieux les justifier, soit de modifier et de compléter le dossier.

L'analyse des avis des Personnes Publiques Associées, apportant une réponse à chaque remarque formulée par la MRAe, Monsieur le Préfet de la Sarthe, le Département de la Sarthe et la Chambre d'Agriculture est jointe à la présente délibération.

La réponse aux observations formulées par le public est détaillée dans le rapport de l'enquête publique joint à la présente délibération.

Pour répondre à la réserve soulevée par Monsieur le commissaire enquêteur, Le Mans Métropole réaffirme son souhait d'associer les riverains dans le cadre de la concertation qui sera menée lors de la réalisation des études sur le site de la Grande Bouffière. L'urbanisation du site devra obligatoirement être précédé d'une seconde procédure d'évolution du PLU Communautaire pour à la fois lever le périmètre d'attente et préciser l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de ce secteur à l'aune des conclusions des études et de la concertation. Cette nouvelle procédure sera soumise à l'avis du public.

Compte tenu des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public, les principales modifications apportées aux différentes pièces du PLU Communautaire sont présentées ci-après.

- Règlement littéral (pièce 10.1) : mention de la durée maximale de 5 ans pour le périmètre d'attente de la Grande Bouffière,
- OAP sectorielles (pièce n°8.3) : phasage prévisionnel des OAP revu pour prendre en compte l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Grande Bouffière,
- Notice de présentation : quelques précisions ajoutées en pages 13 et 16 conformément à la demande de Monsieur le Préfet.

En conclusion, il convient de préciser que ces modifications apportées au projet de modification n° 4 du PLU Communautaire sont ponctuelles et qu'elles ne bouleversent pas l'économie générale du projet.

Approbation

En conséquence, au vu des éléments ci-dessus et de l'avis favorable du commissaire enquêteur, je vous propose mes Chers Collègues, de bien vouloir approuver, conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification n°4 du PLU Communautaire, se rapportant à la présente délibération.

En application des dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège de Le Mans Métropole et dans la mairie de chacune des communes membres. Mention de cet affichage sera également insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté Urbaine du Mans.

Conformément aux articles L153-22 et L153-23 du Code de l'urbanisme, le PLU Communautaire modifié sera exécutoire dès sa publication sur le portail national de l'urbanisme, l'accomplissement des mesures de publicité et la transmission au Préfet de la présente délibération.

Le PLU Communautaire modifié, devenu exécutoire, pourra être consulté par le public sur le site internet de Le Mans Métropole, à la Direction Urbanisme / Qualité Architecturale de Le Mans Métropole et dans chacune des mairies des communes membres.

Votes

65 élus ont voté POUR : Stéphane LE FOLL, Isabelle LEBALLEUR, Christophe ROUILLON, Fabienne LAGARDE, Gilles LEPROUST, Christine POUPINEAU, Joël LE BOLU, Patricia CHARTON pouvoir donné à Claude PETIT-LASSAY, Marcel MORTREAU, Renée KAZIEWICZ pouvoir donné à Christine POUPINEAU, Jean-Yves LECOQ, Claude PETIT-LASSAY, Franck BRETEAU pouvoir donné à Isabelle LEBALLEUR, Quentin PORTIER, François EDMOND pouvoir donné à Catherine BRULÉ-DELAHAYE, Thierry TOUCHE pouvoir donné à Florence PAIN, Christophe COUNIL, Florence PAIN, Lydia HAMONOU-BOIROUX, Abdelmajid EL ARRASSE, Anne-Marie CHOISNE, Yves CALIPPE, Christian LACOSTE, Serge CIGANA pouvoir donné à Christophe COUNIL, Pascal MARIETTE pouvoir donné à Anne-Marie CHOISNE, Patricia LAUTRU pouvoir donné à Quentin PORTIER, Catherine BRULÉ-DELAHAYE, Michaël GUIHARD, Cécile LEROUX, Nordine ARIK pouvoir donné à Michaël GUIHARD, Ludivine MÉNARD, Sophie MOISY, Marietta KARAMANLI pouvoir donné à Jacqueline ROUSSEAU, Jacqueline ROUSSEAU, Olivier BIENCOURT, Olivier RUCHAUD pouvoir donné à Hélène LAFORÊT-THIBAUT, Hélène LAFORÊT-THIBAUT, Claudine LEBATTEUX, Rémy KANUA-DIYABANZA, Alexis BRAUD, Gaëtan CORDELET, Madeleine SIOPATHIS pouvoir donné à Didier LE BARS, Didier LE BARS, Christophe MASSÉ, Ève SANS, Thierry COZIC pouvoir donné à Lydia HAMONOU-BOIROUX, Laurent CHARRETIER pouvoir donné à Ève SANS, Éliane ANDRE, Patrick FOURNIER, Damien FLEURY pouvoir donné à Christophe ROUILLON, Christian POIRIER, Mickaël JUIGNÉ pouvoir donné à Christian POIRIER, Patrick DESMAZIERES pouvoir donné à Nicolas AUGEREAU, Dominique RAVENEL, Carole HEULOT pouvoir donné à Christian VERNET, Christian VERNET, Laurent PARIS, Yvan GOULETTE, Karine MULLET, Patrice LEMBOUCHER, Maurice POLLEFOORT pouvoir donné à Stéphane LE FOLL, Cyril RAVÉ, Nicolas AUGEREAU, Anita BUROT pouvoir donné à Joël LE BOLU, Catherine BOUCHÉ.

ADOPTE A L'UNANIMITE



N° d'identification : DEL257802H1

Publication le 22 décembre 2025

Délibération exécutoire le 22 décembre 2025