

PROCÈS VERBAL du 29 juillet 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-neuf juillet, vingt heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 21 juillet 2025, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Christian BERGER, Maire.

Présents : Mmes Mrs, BERGER Christian, BAUDRY Marc, BOURGOIN Camille, BOUVET Bernard, LEJEUNE Bernard, LEVRARD Damien, QUINTON Jean-Paul,

Absents excusés : NOUARD Mathilde, VINCENT Alexandra donne pouvoir à BOURGOIN Camille SOW Etienne donne pouvoir à QUINTON Jean-Paul PAVARD Jean-Luc donne pouvoir à LEJEUNE Bernard MARTIN-LALANDE Jacques donne pouvoir à BAUDRY Marc

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

M. Berger demande s'il y a des candidats pour être secrétaire de séance, M. Damien LEVRARD est le seul candidat. M. LEVRARD est désigné secrétaire de séance, conformément à l'article 2121- 15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Après lecture du Procès-Verbal de la réunion du 7 juillet 2025, le conseil municipal l'adopte à l'unanimité.

Nombre de membres en exercice : 12 ; Présents : 7 ; Votants : 11

ORDRE DU JOUR :

- 1) SARTHE HABITAT – validation convention
- 2) CDD – Accueil secrétariat du 04 au 12 août
- 3) CDD – Accueil mercredi
- 4) ENGIE – remboursement
- 5) Musique Municipale – Demande subvention
- 6) Fête communale – participation 2025
- 7) PLUi – validation
- 8) Décision Modificative n°
- 9) Questions orales

1) SARTHE HABITAT – Convention de partenariat (Délibération n° 2025/0040)

Suite à la réception de la convention de partenariat entre Sarthe Habitat et la commune de Saint Denis d'Orques, le conseil municipal avait demandé certaines modifications. Une nouvelle convention est alors soumise au conseil municipal. M. Levrard présente ces points modifiés :

ARTICLE XII : GARANTIE DES EMPRUNTS ET PARTICIPATION *La Commune de SAINT DENIS D'ORQUES s'engage à garantir, à hauteur de 20%, les emprunts et tous prêts complémentaires que l'Office sera amené à contracter pour réaliser le programme faisant l'objet de la présente convention.*

ARTICLE XVII – LA GESTION DES LITIGES & CONDITIONS JURIDIQUES

➤ ARRET DE PROJET

d. Gestion du foncier en cas de cessation du projet

En cas d'abandon du projet, la parcelle sera restituée à la commune de SAINT DENIS D'ORQUES dans les mêmes conditions que l'achat (cf. Section III, article VI, b).

Pour :11	Contre :0	Abstention :0
----------	-----------	---------------

Le conseil Municipal adopte la convention de partenariat avec Sarthe Habitat et autorise Monsieur le Maire à la signer.

2) CDD – Accueil secrétariat du 05 au 12 août (Délibération n° 2025/0041)

L'agent d'accueil est en congé du 04 au 14 août 2025. Il est demandé de créer un CDD pour le recrutement d'un agent administratif pendant cette période pour une durée de **16h30** du **04 au 12 août 2025**. Le Conseil Municipal valide la création d'un CDD d'agent administratif pour le remplacement, Indice brut 367 (indice majoré 361) du 05 au 12 août 2025.

Pour :11	Contre :0	Abstention :0
----------	-----------	---------------

Le Conseil Municipal valide à l'unanimité.

3) CDD – Accueil mercredi (Délibération n° 2025/0042)

Pour l'accueil du mercredi vu le nombre d'enfants inscrits, il est nécessaire que 2 personnes soient présentes pour l'encadrement. Concernant les mercredis pendant les périodes scolaires, il est demandé au Conseil Municipal la création d'un CDD pour 10h/semaine du 01/09/2025 au 02/07/2026.

Pour : 11	Contre : 0	Abstention: 0
-----------	------------	---------------

Le Conseil Municipal valide à l'unanimité

4) ENGIE – remboursement (Délibération n° 2025/0043)

ENGIE nous adresse un remboursement de 27,65 euros.

Pour : 11	Contre : 0	Abstention : 0
-----------	------------	----------------

Le Conseil Municipal valide l'encaissement du chèque de 27,65euros.

5) Musique Municipale – Demande subvention (Délibération n° 2025/0044)

Le BIG BAND de Saint Denis d'orques organise un événement musical sur deux jours les 6 et 7 décembre 2025. A l'occasion de cette manifestation, le BIG BAND de St Denis d'orques, sollicite le conseil municipal pour une participation exceptionnelle.

Les membres du conseil municipal échangent et proposent une participation de 500€ pour la manifestation des 6 et 7 décembre.

Pour : 11	Contre : 0	Abstention : 0
-----------	------------	----------------

Le conseil municipal valide une subvention exceptionnelle de 500€ pour le BIG BAND de la musique municipale de Saint Denis d'orques.

6) Fête communale – participation 2025

Le comité d'animation a adressé une demande de participation pour la fête communale 2025. Ci-dessous la demande de 2025 et le montant pris en charge par la Commune les 3 années dernières.

Coût fête communale 2025			Coût fête communale 2024			Coût fête communale 2023			Coût fête communale 2022		
JA Sablé	50,00	10 tables									
Barnums	650,00	2 x 12m/8m		1 500,00	4 chapiteaux		1 200,00	4 chapiteaux		1 060,00	4 chapiteaux
		1 x 20m/8m			80 tables et			50 tables et			50 tables et
		1 x 4m/4m			bancs			bancs			bancs
Joué/Charnie	500,00	100 tables	Joué/Charnie	120,00	barnums						
Barnums	900,00	3 x 14m/7m									
Thorigné	130,00	1 x 12m/6m				Thorigné	130,00	1 x 12m/6m			
	234,00	Vigile					367,33	Vigile et WC		321,18	Vigile et WC
	150,00	Secouriste									
	170,00	WC									
	400,00	Repas musiciens et élus		425,00	18 Repas musiciens et 7 élus		324,00	18 Repas musiciens		270,00	15 Repas musiciens
Total	3 184,00		Total	2 045,00		Total	2 021,33		Total	1 651,18	

700 repas assis (bœuf+saucisses frites)
Securité civile => 8h-18h (4/6 secouristes)

M. Bourgoïn, membre du conseil et président du comité d'animation, présente les dépenses engagées et explique les dépenses nouvelles.

7) PLUi – validation (Délibération n° 2025/0045)

Monsieur BAUDRY, rapporteur, rappelle l'état d'avancement du projet PLUi.

Le conseil communautaire a arrêté le projet PLUi le 20 mai 2025. Le Conseil Municipal doit rendre son avis : avis favorable sans conditions ; avis favorable sous réserves ; avis défavorable.

M. Baudry rappelle qu'une réunion publique s'est tenue le 3 juillet 2025 à Saint Denis d'orques, lors de laquelle les habitants ont été invités à contacter M. Baudry pour toute demande particulière. Une quinzaine d'entretien a été assurée par M. Baudry.

Après une commission urbanisme du 22 juillet 2025, un retour a été fait à Citadia (cabinet de consultant pour l'élaboration du PLUi) avec nos questions et remarques. M. Baudry revient sur les différents points et la réponse de Citadia.

Conseil suspendu 21h39

Reprise du conseil à 21h55

Un débat à lieu entre les membres du Conseil Municipal quant à l'avis à rendre sur le PLUi.

M. le Maire fait procéder au vote à bulletin secret.

Résultat du vote :

Favorable avec réserves : 8	Défavorable : 1	Favorable : 0	Abstention : 2
------------------------------------	------------------------	----------------------	-----------------------

Le Conseil Municipal rend donc un avis favorable sur le projet de PLUi sous les réserves suivantes :

- 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 et 05 mai 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 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 :

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 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 et doit ainsi faire l'objet des consultations 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, conformément aux dispositions précitées du code de l'urbanisme.

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

II. Avis de la commune de Saint Denis d'Orques :

La Commune de Saint Denis d'Orques émet un avis favorable sous réserve des modifications suivantes sur le projet de PLUi :

1/ Nous demandons que les règles définissant les surfaces de construction autorisées pour les logements en zones A et N soient modifiées afin d'être équitables entre les habitants.

Le projet de PLUi prévoit d'autoriser pour la zone A (pages 99, 100 et 104 et 101 pour les logements de fonction) et pour la zone N (page 116) :

- L'extension horizontale des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite :
 - « Pour les habitations d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m² : de 30 % de l'emprise au sol de l'habitation principale à la date d'approbation du PLUi, sans excéder 50 m² d'emprise au sol créé.
 - Pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m² : de 50 % de l'emprise au sol de l'habitation principale à la date d'approbation du PLUi, sans excéder 50 m² d'emprise au sol créé. »
- L'extension verticale des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite :
 - « Pour les habitations d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m² : de 30 % de la surface de plancher de l'habitation principale à la date d'approbation du PLUi, sans excéder 50 m² de surface de plancher créée.
 - Pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m² : de 50 % de la surface de plancher de l'habitation principale à la date d'approbation du PLUi, sans excéder 50 m² de surface de plancher créée. »

Cette règle signifie donc qu'un propriétaire d'une maison de 99,99 m² aura le droit à une extension de 49,99 m², alors qu'un propriétaire d'une maison de 100,01 m², aura le droit à 30,01 m² d'extension, ce qui constitue un manque d'équité et de logique, qu'il nous est impossible de justifier devant nos habitants.

Nous proposons l'effacement de cet effet de seuil, en remplaçant le chiffre de « 30% » soit remplacé par « 50% » pour les surfaces supérieures à 100 m².

2/ Nous demandons que les règles relatives aux annexes en zones A et N soient modifiées

Le projet de PLUi prévoit d'autoriser pour les zones A et N les annexes selon la règle suivante :

« Les annexes et extensions d'annexes aux habitations existantes, doivent :

- être liées à un logement existant dans la zone ;
- avoir une superficie cumulée, y compris pour les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi, de 50 m² d'emprise au sol maximum (hors piscine et abris pour animaux) ;
- être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation.
- Avoir une hauteur maximum de 3,50 mètres

Les piscines :

- Les piscines doivent : être liées à un logement existant dans la zone ;
- être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation.
- avoir une superficie du bassin limitée à 50 m². »

Cette règle pose deux problèmes :

- Il manque un paragraphe sur les abris pour animaux, comme il y en a un pour les piscines. En effet, telle qu'elle est rédigée, cette règle permet de **construire des abris pour animaux sans aucune limite de surface. Il convient de fixer une limite.**
- **La limite de 25 mètres autour de l'habitation est très restrictive ; elle va bloquer des habitants qui souhaitent construire une petite annexe dans leur jardin. Une limite de 50 mètres serait plus adéquate.**

3/ Nous demandons le classement du hameau des Cassières et Beurreloup en zone Ub

Le hameau des Cassières et Beurreloup, qui comporte une quinzaine d'habitations à 500 mètres du bourg, est actuellement en zone Nh. Il est reclassé en zone A dans le projet de PLUi, ce qui n'a guère de sens, car il s'agit d'un lieu d'habitation sans vocation agricole. **Nous demandons son classement en zone Ub. Cette demande nous paraît d'autant plus légitime que nous observons qu'une telle solution a été adoptée pour Noyen-sur-Sarthe où une partie de la zone urbaine, détachée du bourg principal, a été reclassée d'un zonage N à Ub. Il y a, à ce sujet, une inégalité de traitement flagrante entre les communes.**

4/ Nous demandons que les assouplissements de la ZAN décidés par le Parlement avant mars 2026 puissent être pris en compte dans le PLUi.

La loi ZAN a fait peser sur le projet de PLUi une contrainte drastique pour toutes les communes. Pour Saint Denis d'Orques, elle se traduit par une réduction des zones constructibles (1AU) autour du bourg de plus de 15 ha à seulement 0,9 ha, et la sélection d'une seule zone d'extension possible. Ainsi, les droits des habitants sont fortement réduits.

Or la Proposition de loi TRACE qui a été adoptée en première lecture au Sénat le 18 mars 2025, et l'adoption de certains amendements du projet de loi sur la simplification économique adoptée par l'Assemblée Nationale le 17 juin 2025, assouplissent nettement les contraintes de la loi ZAN.

Le processus législatif va se poursuivre, et une adoption définitive d'une nouvelle loi assouplissant les contraintes de la loi ZAN, avant l'approbation finale du PLUi, est très probable.

En conséquence, nous demandons que la fin du projet soit organisée pour que ces probables assouplissements soit pris en compte.

5/ Nous demandons une protection du bourg de Saint Denis d'Orques contre la construction de nouveaux bâtiments agricoles trop proches

Le PLU de Saint Denis d'Orques comporte de nombreuses zones 2N et Nh, qui ont été converties en zones A dans le projet PLUi de LBN.

Or, les zonages 2N et Nh ont été utilisés dans le PLU de Saint Denis d'Orques pour protéger des zones naturelles, mais aussi pour protéger les abords immédiats du bourg des nuisances que pourraient occasionner de nouvelles constructions agricoles.

En conséquence, **nous demandons l'ajout d'un zonage Ap (agricole protégé), qui pourrait être appliqué autour du bourg de Saint Denis d'Orques sur un rayon de 200 mètres environ et permettrait cette protection.** Ce zonage pourrait aussi servir à d'autres communes pour des besoins similaires.

6/ Nous demandons que l'approche sur les changements de destination des bâtiments agricoles soit révisée afin d'être équitable entre les habitants et prendre en compte la loi « Daubié » du 16 juin 2025

Nous constatons, dans le projet arrêté, une grande disparité entre les communes dans le pré-repérage des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cette disparité est liée à des approches méthodologiques différentes entre les communes, ce qui n'est équitable pour les habitants du territoire.

De plus, le Parlement a adopté, une nouvelle loi dite « Daubié » le 16 juin 2025 (donc postérieurement à l'arrêt du PLUi) qui vise notamment à faciliter les changements de destination.

En conséquence, **nous demandons la suppression du pré-repérage des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination dans le règlement graphique et l'autorisation de changement de destination de bâtiments agricoles pour tous les habitants dont les bâtiments rempliraient les critères** de préservation et mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère et de protection de l'agriculture (distance de 100 mètres à respecter), et obtiendrait un avis conforme de la CDPENAF.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où ce pré-repérage serait maintenu, nous demandons à ce que l'ensemble des fiches descriptives de nouveaux bâtiments à pré-repérer sur la commune de Saint Denis d'Orques que nous adresserons à LBN avant la fin du délai de consultation soient prises en compte. Ces fiches porteront notamment sur les lieux-dits suivants : le vieux Fontenelle, La basse Gohonnière, la Maisonneuve, la Boudellerie, la Basse Mercerie, la Petite Poterie, la Jufflauderie, l'Ardrillay, la Coudraie, la Verrerie du Creux, les Plauderies, la Croix Robot.

7/ Nous rappelons notre désaccord sur le classement des haies agricoles dans le PLUi, compte-tenu du doublon créé avec la PAC

Nous renouvelons l'expression de notre désaccord sur le classement dans le PLUi des haies agricoles, en doublon des protections déjà existantes dans la PAC.

Cela crée l'obligation de déposer deux demandes pour les agriculteurs concernés, ce qui ne nous paraît pas justifié.

8/ Nous demandons des modifications ponctuelles du règlement graphique de Saint Denis d'Orques

Ces modifications feront l'objet d'annexes détaillées à l'avis, qui seront adressés à LBN avant la fin du délai de consultation.

Ces modifications portent notamment sur

- La modification de la zone UE afin qu'elle couvre entièrement la zone utile à la commune pour ses équipements
- La prise en compte d'un projet touristique sur le site de la Cour pour lequel une fiche STECAL et les éléments descriptifs du projet seront adressés
- Des modifications ponctuelles concernant les zones A et N

8) Décision Modificative n°

Point reporté au prochain Conseil Municipal.

9) Questions orales

- a) Rue des carrouges : 2 accidents dûs à un trou dans le goudron.
- b) Nouvel agent technique : RAS, en phase d'apprentissage.
- c) Argent de poche : 8 jeunes ont participé à l'opération argent de poche la semaine dernière.
- d) Sur initiative de Famille de la Sarthe : un coach sportif donnera des cours de gym à la salle polyvalente à partir de septembre les vendredi de 14h à 15h.
- e) Sonnerie des cloches : décalage des heures, -1h
- f) Véhicule commune (ford) : toujours chez le garagiste, problèmes de centralisation. Des membres du conseil s'interrogent sur le montant des frais déjà engagés.

Fin de séance 22h19

Damien LEVRARD – Secrétaire de séance

LISTE DES DELIBERATIONS

N° DELIBERATION	OBJET	DECISION DU CONSEIL
2025-040	Sarthe Habitat – Validation convention	APPROUVÉ
2025-041	CDD – Accueil secrétariat 5 au 12 août	APPROUVÉ
2025-042	CDD – Accueil mercredi	APPROUVÉ
2025-043	Engie - Remboursement	APPROUVÉ
2025-044	Musique Municipale – Demande de subvention	APPROUVÉ
2025-045	Urbanisme – Avis sur le projet de PLUi	APPROUVÉ