

Séance du 24 SEPTEMBRE 2025

Le Conseil Municipal, légalement convoqué le onze septembre deux mil vingt-cinq, s'est réuni en séance publique, salle de la mairie, le vingt-quatre septembre deux mil vingt-cinq à vingt heures sous présidence de Monsieur CERBELLE Régis, Maire.

Etaient présents : M. BAUCHET Michel – MME BERTIN Aurélie - M. CERBELLE Régis – M. CHAUVEAU Michel – M. GORGET Yannick - MME HAREAU Claire – M. HORPIN Elie – M. LANCELEUR Jérôme - Mme LEMAITRE Jacqueline - M. LEMAITRE Paul-Adrien - M. LESIEUR Yannick – MME ROBERT Stéphanie

Absents excusés : M. Gilles DELISLE - M. LEGUY Antoine

Secrétaire de Séance : M. BAUCHET Michel

Nombre de Membres : **En exercice** : 14 **Présents** : 12 **Votants** : 12

ORDRE DU JOUR

Information sur le Droit de Prémption Urbain,
Avenant 2 au Contrat d'affermage avec Veolia pour l'assainissement,
Vote du BP 2025 pour la dernière tranche du lotissement,
Décision modificative budgétaire N° 1 Budget commune,
Avis sur le projet du PLUi,
Participation de la commune à la consultation du CDG72 pour la mise en place d'un contrat collectif Santé,
Adhésion de la commune aux Amis de la Gendarmerie,
Comptes rendus des commissions,
Questions diverses

Lecture du procès-verbal du dernier conseil municipal, adopté à l'unanimité des membres présents. Monsieur le maire demande à ajouter à l'ordre du jour : budget Sarthe Habitat et augmentation des loyers, adopté à l'unanimité.

Objet – Décision en matière de préemption urbain

Pas de DIA depuis le dernier conseil municipal

Délibération N° 2025-09-D01 - OBJET : Avenant 2 au Contrat d'affermage avec Veolia pour l'assainissement

Monsieur le maire informe que le contrat qui nous lie avec Veolia s'est terminé le 31/12/2024, lors d'un avenant 1 nous l'avons prolongé d'un an jusqu'au 31/12/2025, le délai est trop court pour relancer une DSP, Veolia propose donc un avenant 2 pour une prolongation jusqu'au 31/12/2026. Le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents, accepte cet avenant et mandate Monsieur le maire afin de le signer.

Délibération N° 2025-09-D02 - OBJET : Vote du Budget Primitif 2025 pour la dernière tranche du lotissement

Le budget pour la dernière tranche du lotissement a été créé, il faut donc voter le budget :

Budget primitif :

Dépenses de fonctionnement :

Chap. 011 / Compte 6045- Maître d'œuvre : 14 580.00

Chap. 011 / Compte 6015 Terrains à aménager : 190 000.00

Recettes de fonctionnement :

Chap. 042 / Compte 71355 Variation des stocks de terrains aménagés (stock final) 204 580.00

Dépenses d'investissement :

Chap. 040 / Compte 3555 Terrains aménagés (stock final) 204 580.00

Recettes d'investissement :

Chap. 16 / Compte 168748 Autres dettes 204 580.00 (virement du budget de la commune)

Voté à l'unanimité des membres présents.

Délibération 2025-09-D03 - OBJET : Décision modificative N° 1 BP 2025 COMMUNE

La création du budget du lotissement entraîne une modification du budget de la commune, ce ne sont que des prévisions, les opérations réelles se feront en fonction des dépenses réalisées sur le budget du lotissement.

Dépenses d'investissement :

Chap. 27/ Compte 276348 – Reversement budget annexe pour 204 580.00

Recettes d'investissement :

Chap. 16 / Compte 1641 Emprunt 204 580.00 (emprunt)

Délibération 2025-09-D04 - OBJET : Avis sur le projet PLUi

Suite à l'avis des personnes publiques associées, il a fallu revoir sur certaines communes les zones constructibles. Ce nouveau PLUi a fait l'objet d'un vote à la communauté de communes le 10/09/2025 et il faut à nouveau que chaque commune donne un avis.

DELIBERATION :

OBJET : Urbanisme - Avis sur le plan local d'urbanisme intercommunal arrêté le 10/09/2025 (dans sa version n°2)

Le Maire,

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 Communaire 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.

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 Chantenay-Villedieu :

La commune n'a pas de remarque et émet un avis favorable.

OBJET – Participation de la commune à la consultation du CDG72 pour la mise en place d’un contrat collectif SANTÉ

Le centre de gestion va lancer une consultation pour un contrat collectif en matière de santé pour les agents des collectivités et demande aux communes si elles veulent participer à cette consultation. Le conseil municipal est d’accord pour participer cette consultation.

OBJET – Adhésion de la commune aux amis de la gendarmerie

Monsieur le maire demande si les conseillers sont d’accord pour adhérer aux amis de la gendarmerie et leur verser une participation. Le conseil municipal, par 6 voix contre 2 pour et 4 abstentions, refuse d’y adhérer.

Délibération N° 2025-09-05 - Objet : Budget Sarthe Habitat et revalorisation des loyers

Monsieur le maire présente le budget prévisionnel 2026 qui s’équilibre à :

Investissement : équilibré à hauteur de 500 euros (cautions des locataires)

Fonctionnement : équilibré à hauteur de 10 450 euros

Pour la revalorisation des loyers, Sarthe Habitat se base sur l’indice de révision des loyers plafonné à 1,04 %, le conseil municipal valide.

Nos 4 logements ont un DPE E, qui permet l’augmentation des loyers.

OBJET - COMPTES-RENDUS DES COMMISSIONS

- Travaux : l’appartement au 6 rue de la Libération : la peinture est terminée, la porte d’entrée va être renforcée et repeinte. Il peut être mis en location rapidement. Le loyer actuel est de 135 €uros (pour 30 m2), il est rediscuté, et le conseil municipal souhaite le porter à 270 €uros. Un DPE va être effectué pour ce logement.
- VACTEL – CAMPING : la saison s’est bien déroulée avec Alban. Le bilan n’est pas encore prêt. Et nous n’avons aucun problème de qualité de l’eau de baignade.
- VACTEL – COMMUNICATION : le chantenaysien va bientôt démarrer.

OBJET – QUESTIONS DIVERSES

- Ecole du SIVOS : 98 enfants inscrits, 12 enfants sur le projet « Enfant ‘Fare ». Problème de stationnement devant l’école.
- Protection participation citoyenne : suite à différents vols sur la commune, Monsieur le maire propose, après consultation du Major Riffard de la Gendarmerie de Noyen, le dispositif « Protection Participation Citoyenne » : en lien avec la gendarmerie, un référent de quartier doit être nommé en plus du maire, un réseau WhatsApp serait créé. Le conseil municipal adhère au projet, M. Le maire reprendra contact avec le major.
- Vœux du maire : le 24 janvier 2026 à 19 h.

Prochain conseil municipal : le 05 Novembre 2025 à 20 h - Fin de séance à 21 h 30

Séance Du 24 septembre 2025 – délibérations prises du N° 2025-09-D01 à 2025-09-D04

N° de délibération	Objets
N° 2025-09-D01	Avenant N° 2 au contrat d’affermage
N° 2025-09-D02	Vote du BP 2025 Budget lotissement dernière tranche
N° 2025-09-D03	DM 1 Budget primitif commune
N° 2025-09-D04	Avis sur PLUi
N° 2025-09-D05	Budget Sarthe Habitat et augmentation des loyers

Noms et prénoms des membres présents	Signatures
CERBELLE Régis	
BAUCHET Michel	
CHAUVEAU Michel	
HORPIN Elie	
BERTIN Aurélie	
DELISLE Gilles	Absent excusé
GORGET Yannick	
HAREAU Claire	
LANCELEUR Jérôme	
LEGUY Antoine	Absent excusé
LESIEUR Yannick	
LEMAITRE Jacqueline	
LEMAITRE Paul-Adrien	
ROBERT Stéphanie	