LE MANS Métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

**DGA Ressources**
**Service Juridique – Assurances - Assemblées –**
**Pôle des Assemblées**
*AV/CT*

# *Feuille de quorum*

*du Conseil Communautaire*

==========

## SEANCE DU JEUDI 03 AVRIL 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi trois avril à 16 h 00, les Membres du Conseil Le Mans Métropole, sur convocation et ordre du jour adressés et affichés le 28 mars 2025 sont réunis Salle Forum des Quinconces, sous la présidence de M. S. LE FOLL, Président.

**Sont présents** : M. S. LE FOLL, Mme I. LEBALLEUR, M. C. ROUILLON, Mme F. LAGARDE, Mme C. POUPINEAU, M. J. LE BOLU, M. J. GOUFFÉ, Mme P. CHARTON, M. R. BATIOT, M. M. MORTREAU, Mme R. KAZIEWICZ, M. J-Y. LECOQ, M. C. PETIT-LASSAY, M. F. BRETEAU, M. Q. PORTIER, M. F. EDOM, M. T. TOUCHE, M. C. COUNIL, Mme F. PAIN, Mme L. HAMONOU-BOIROUX, M. A. EL ARRASSE, M. C. LACOSTE, M. S. CIGANA, Mme A. BESNARD, M. P. MARIETTE, Mme P. LAUTRU, Mme C. BRULÉ-DELAHAYE, Mme N. BUCHOT, M. M. GUIHARD, Mme C. LEROUX, Mme L. MÉNARD, Mme S. MOISY, Mme M. KARAMANLI, Mme J. ROUSSEAU, M. O. BIENCOURT, M. O. RUCHAUD, Mme H. LAFORÊT-THIBAULT, Mme C. LEBATTEUX, M. R. KANUA-DIYABANZA, Mme F. FERRON, M. A. BRAUD, M. G. CORDELET, Mme S. RABAUD-PLU, M. L. CHARRETIER, Mme E. ANDRE, M. P. FOURNIER, Mme D. FLEURY, M. C. POIRIER, M. M. JUIGNÉ, Mme D. RAVENEL, Mme C. HEULOT, M. L. PARIS, M. Y. GOULETTE, Mme K. MULLET, M. J. MARCHAND, M. M. POLLEFOORT, M. N. AUGEREAU, Mme A. BUROT, Mme BOUCHE.

**Absents et représentés** : M. G. LEPROUST, M. C. COUNIL, Mme F. PAIN, Mme A-M. CHOISNE, M. Y. CALIPPE, Mme A. BESNARD, Mme P. LAUTRU, Mme I. SÉVÈRE, M. N. ARIK, Mme K. FOFANA, Mme M. SIOPATHIS, M. D. LE BARS, M. C. MASSÉ, Mme E. SANS, M. T. COZIC, M. P. DESMAZIERES, Mme J. LAUGER, M. C. VERNET, M. P. LEBOUCHER, M. RAVÉ.

**Votes par procuration** :
M. G. LEPROUST a donné pouvoir à Mme BOUCHE
M. C. COUNIL a donné pouvoir à M. M. GUIHARD jusqu'à son arrivée
Mme F. PAIN a donné pouvoir à M. R. BATIOT jusqu'à son arrivée
Mme A-M. CHOISNE a donné pouvoir à M. P. MARIETTE
M. Y. CALIPPE a donné pouvoir à M. F. EDOM
Mme A. BESNARD a donné pouvoir à M. A. EL ARRASSE jusqu'à son arrivée
Mme P. LAUTRU a donné pouvoir à M. Q. PORTIER jusqu'à son arrivée
Mme I. SÉVÈRE a donné pouvoir à Mme N. BUCHOT
M. N. ARIK a donné pouvoir à Mme P. CHARTON

Mme K. FOFANA a donné pouvoir à Mme J. ROUSSEAU
Mme M. SIOPATHIS a donné pouvoir à M. C. ROUILLON
M. D. LE BARS a donné pouvoir à Mme C. LEROUX
M. C. MASSÉ a donné pouvoir à Mme S. RABAUD-PLU
Mme E. SANS a donné pouvoir à M. S. LE FOLL
M. T. COZIC a donné pouvoir à M. L. CHARRETIER
M. P. DESMAZIERES a donné pouvoir à M. N. AUGEREAU
Mme J. LAUGER a donné pouvoir à M. M. JUIGNÉ
M. C. VERNET a donné pouvoir à Mme C. HEULOT
M. P. LEBOUCHER a donné pouvoir à M. J. MARCHAND
M.  RAVÉ a donné pouvoir à Mme H. LAFORÊT-THIBAULT

M. Thierry TOUCHE remplit les fonctions de Secrétaire.

Le Procès-Verbal de la séance du 6 février 2025 est approuvé.

Le Président et le Secrétaire de séance ont signé au Registre après délibération en séance.

**Détail du quorum**

Délibérations 1 à 3 :

| | |
|---|---|
| Nombre de conseillers communautaires en exercice | 75 |
| Nombre de conseillers communautaires présents | 55 |

Délibérations 4 à 6 :

| | |
|---|---|
| Nombre de conseillers communautaires en exercice | 75 |
| Nombre de conseillers communautaires présents | 56 |

Délibérations 7 à 13 :

| | |
|---|---|
| Nombre de conseillers communautaires en exercice | 75 |
| Nombre de conseillers communautaires présents | 57 |

Délibérations 14 à 22 :

| | |
|---|---|
| Nombre de conseillers communautaires en exercice | 75 |
| Nombre de conseillers communautaires présents | 58 |

Délibérations 23 à 30 :

| | |
|---|---|
| Nombre de conseillers communautaires en exercice | 75 |
| Nombre de conseillers communautaires présents | 59 |

**19- PLU Communautaire – Procédure de modification - Mulsanne – Secteur de la Grande Bouffière - Justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU** DGA Développement - Urbanisme - Qualité Architecturale

**Rapporteur(s) M. Jean-Yves LECOQ**

Le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020.

Le développement de la commune de Mulsanne nécessite aujourd'hui d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la Grande Bouffière.

Cette ouverture se fera dans le cadre d'une modification du PLU Communautaire, conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme. Cette modification portera également sur la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Grande Bouffière couvrant les parcelles de la zone 2AU.

En application des dispositions de l'article L153-38 du Code de l'urbanisme, toute modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit donner lieu à une délibération motivée du Conseil Communautaire qui « 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. »

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Grande Bouffière

Mulsanne est à l'échelle de Le Mans Métropole un pôle secondaire regroupant une offre de services et d'équipements qui polarise au-delà de l'échelle communale. En adéquation avec cette offre, le projet de développement inscrit dans le PLU Communautaire prévoit une augmentation de la population passant de 5 225 habitants en 2019 à 5 600 à l'horizon 2030.

Afin d'atteindre cet objectif, en tenant compte du desserrement des ménages, il est nécessaire de produire environ 250 logements sur cette période de 12 ans.

La réalisation de cette production se répartit dans le PLU Communautaire de la manière suivante : 48 logements en renouvellement urbain et 202 en extension urbaine.

Depuis l'approbation du PLU Communautaire, plusieurs opérations en renouvellement urbain ont été réalisées, en particulier 16 logements impasse de la Bodonnerie réalisés en 2021 et 13 logements rue des Violettes, en cours de travaux.

Les autres secteurs en renouvellement urbain identifiés et encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le PLU : chemin du Tertre et rue des Pins, représentent de petits potentiels (8 et 5 logements) qui ne seront probablement pas réalisés à court ou moyen terme en raison de la complexité de ces sites.

En extension urbaine, cinq secteurs ont été identifiés : le Domaine de la Lande en zone U, Prévert en zone 1AU, La Paumerie en zone 1AU, la Grande Bouffière en zone 2AU et la rue du Stade en zone 2AU.

Le secteur Domaine de la Lande en zone urbaine a fait l'objet d'une opération de 32 logements qui a été réalisée en 2021.

Le secteur Prévert – rue du Pressoir a fait l'objet d'un permis d'aménager, délivré en mars 2017. Cette opération de 60 logements est en cours de réalisation.

La zone 1AU de La Paumerie a fait l'objet d'études techniques pré-opérationnelles qui ont permis de révéler les grandes difficultés d'aménagement de ce site. Suite à cela, ce secteur qui devait accueillir une quarantaine de logements a finalement été reclassé en zone agricole lors de la modification n°1 du PLU Communautaire le 29 septembre 2022.

Considérant l'abandon de l'urbanisation du secteur de La Paumerie et l'achèvement des opérations en cours, que ce soit en renouvellement urbain ou en extension, il convient d'ouvrir une zone 2AU afin de poursuivre le développement de la commune.

Le secteur rue du stade représentant un faible potentiel de 10 logements sur un site entièrement boisé n'est pas privilégié.

Le secteur de la Grande Bouffière s'étend sur 3 ha pour un potentiel estimé à une soixantaine de logements. La réalisation d'une opération sur ce secteur sera soumise aux résultats d'études environnementales sur le site qui permettront de préciser le périmètre de l'opération et de limiter l'impact sur les espaces boisés à proximité. Sur les 3,1 ha du site, seul 1 ha correspondant à une première tranche d'opération pourra être urbanisé avant 2030.

En conséquence, au regard de ces éléments, je vous propose de valider :

- la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Grande Bouffière pour répondre aux besoins en logement et poursuivre le développement de la commune de Mulsanne,
- l'engagement de la procédure de modification.

## Votes

**75 élus** ont voté **POUR** : M. S. LE FOLL, Mme I. LEBALLEUR, M. C. ROUILLON, Mme F. LAGARDE, M. G. LEPROUST (représenté par Mme C. BOUCHÉ), Mme C. POUPINEAU, M. J. LE BOLU, M. J. GOUFFÉ, Mme P. CHARTON, M. R. BATIOT, M. M. MORTREAU, Mme R. KAZIEWICZ, M. J-Y. LECOQ, M. C. PETIT-LASSAY, M. F. BRETEAU, M. Q. PORTIER, M. F. EDOM, M. T. TOUCHE, M. C. COUNIL (représenté par M. M. GUIHARD), Mme F. PAIN, Mme L. HAMONOU-BOIROUX, M. A. EL ARRASSE, Mme A-M. CHOISNE (représentée par M. P. MARIETTE), M. Y. CALIPPE (représenté par M. F. EDOM), M. C. LACOSTE, M. S. CIGANA, Mme A. BESNARD, M. P. MARIETTE, Mme P. LAUTRU, Mme C. BRULÉ-DELAHAYE, Mme I. SÉVÈRE (représentée par Mme N. BUCHOT), Mme N. BUCHOT, M. M. GUIHARD, Mme C. LEROUX, M. N. ARIK (représenté par Mme P. CHARTON)., Mme L. MÉNARD , Mme S. MOISY, Mme M. KARAMANLI, Mme J. ROUSSEAU, M. O. BIENCOURT, M. O. RUCHAUD, Mme K. FOFANA (représentée par Mme J. ROUSSEAU), Mme H. LAFORÊT-THIBAULT, Mme C. LEBATTEUX, M. R. KANUA-DIYABANZA, Mme F. FERRON, M. A. BRAUD, M. G. CORDELET, Mme M. SIOPATHIS (représentée par M. C. ROUILLON), M. D. LE BARS (représenté par M. C. LEROUX), Mme S. RABAUD-PLU, M. C. MASSÉ (représenté par Mme S. RABAUD-PLU), Mme E. SANS (représentée par M. S. LE FOLL), M. T. COZIC (représenté par M. L. CHARRETIER),

M. L. CHARRETIER, Mme E. ANDRE, M. P. FOURNIER, Mme D. FLEURY, M. C. POIRIER, M. M. JUIGNÉ, M. P. DESMAZIERES (représenté par M. N. AUGEREAU), Mme J. LAUGER (représentée par M. M. JUIGNÉ), Mme D. RAVENEL, Mme C. HEULOT, M. C. VERNET (représenté par Mme C. HEULOT), M. L. PARIS, M. Y. GOULETTE, Mme K. MULLET, M. J. MARCHAND, M. P. LEBOUCHER (représenté par M. J. MARCHAND), M. M. POLLEFOORT, M. C. RAVÉ (représenté par Mme H. LAFORÊT-THIBAULT), M. N. AUGEREAU, Mme A. BUROT, Mme C. BOUCHÉ.

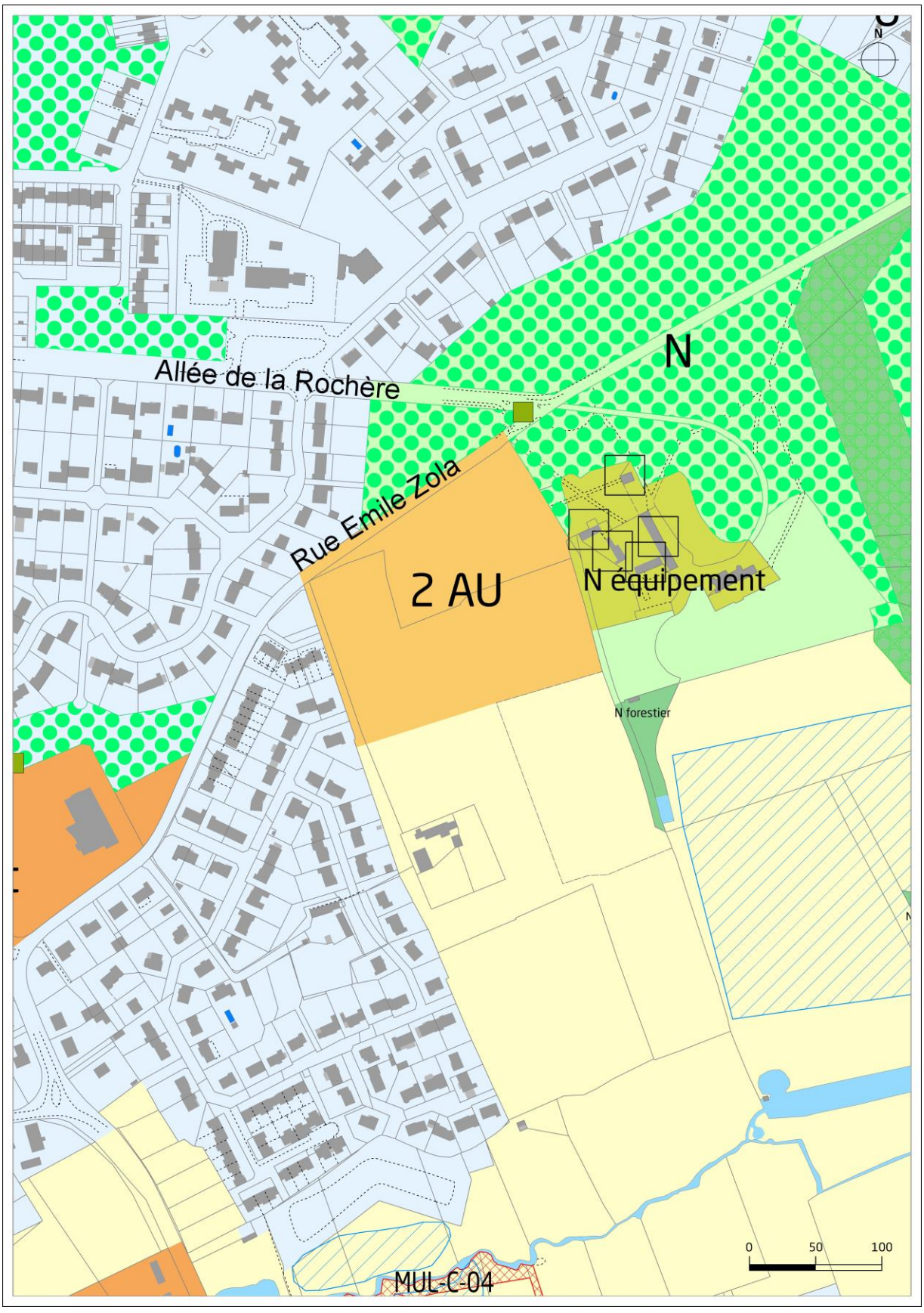
ADOPTE A L'UNANIMITE

N° d'identification : DEL256790H1

Affichage le 08 avril 2025

Délibération exécutoire le 08 avril 2025

# EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE




Légende :

- Espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme
- Boisements protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Eléments de patrimoine arboré protégés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Patrimoine remarquable protégé, hors Le Mans, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Zones humides
- Emplacements réservés

Le Mans métropole Communauté urbaine

Vu pour être annexé à la délibération n° 19
du Conseil Communautaire du 3 avril 2025
Pour la Directrice Générale empêchée
l'Agent du Pôle des Assemblées

# MULSANNE

N

n° 19

Route Départementale N°140

Avenue de Bonen

Allée de la Rochère

Avenue François Mitterrand

Avenue de Nettléham

Domaine de la Lande

Rue des Violettes

La Grande Bouffière

Rue du Stade

Boulevard de la Houssière

Boulevard de Bellevue

Rue des Châtaigniers

Impasse de la Bodonnerie

Rue des Ecoles

Rue de l'Eglise

Rue de la Chesnaie

Rue de la Paumerie

Secteur Prévert

La Paumerie
(abandonné)

Opérations de renouvellement urbain

Projets d'extension urbaine

2 AU La Grande Bouffière

LE MANS METROPOLE
DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN
Urbanisme - Qualité Architecturale
Date: 24 Février 2025
Origine Cadastre 2024 © Droits de l'État réservés
Reproduction interdite

Vu pour être annexé à la délibération n° 19
du Conseil Communautaire du 3 avril 2025
Pour la Directrice Générale empêchée
l'Agent du Pôle des Assemblées

0 150 300