

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-huit janvier à dix-huit heures trente, les membres du Conseil municipal, régulièrement convoqués, se sont réunis à la mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Jean Claude MOSER, Maire.

Étaient présents : Jean-Claude MOSER, Pierre MELOT, Catherine TENCE *jusqu'à 20h*, Marie BODET, Karine HERON, Jean-René DEROUET, Patrick PROUST, Mathieu BARBIER, Béatrice ANQUETIL, Fabrice JEGOU, Virginie DELBRUEL, Fabien BLONDEAU, Michèle BONRAISIN, Bernard TRONCHET, Catherine CHAUVIN, Jean-Yves LEGRAND, Stéphane DELAITE, Maryse REDUREAU

Excusés avec procurations : Valérie HUART à Jean-Claude MOSER, *dès 20h* : TENCE Catherine à REDUREAU Maryse

Secrétaire : Maryse REDUREAU

Convocation et affichage : 20/01/2025 - Conseillers en exercice : 19 - Présents : 18 - Votants : 19

2025/001 – Lancement de la révision du PLU, et accord du devis du bureau d'étude

Point reporté du conseil municipal du 10 décembre 2024.

M. le Maire rappelle la situation à l'aide d'un power-point projeté à toute l'Assemblée :

L'exploitation agricole au lieu-dit « le Breuil » située entre la rocade et le bourg de Saint Pavace, n'a plus, depuis plusieurs décennies, de potentiel pour une exploitation agricole viable.

Une grande partie de ses terres situées au sud de la rocade ont été destinées aux activités commerciales (zone AUa du PLU) pour l'installation de Truffaut, Système U et Greestone.

Le propriétaire du Breuil en retraite depuis plus de 15 années a mis en vente l'ensemble de la propriété composée de terres et des bâtiments agricoles autour d'une habitation de caractère.

Seule postulante, l'entreprise Racine Elagage, s'est portée acquéreuse de l'unité foncière avec pour projet de transférer son siège social situé actuellement à Soultré.

La situation de l'ancien siège d'exploitation agricole, avec des bâtiments obsolètes, entre le bourg et la rocade rends impossible le maintien d'une activité agricole sur le site. Cette situation est confortée par le fait qu'aucun exploitant agricole ne s'est positionné sur l'achat de l'exploitation malgré la tension connue sur le foncier agricole.

Une opportunité se présente pour l'installation d'une nouvelle entreprise sur notre commune. Racine Elagage est une entreprise connue qui travaille depuis plusieurs années sur la commune pour l'abattage des arbres le long de la Sarthe et qui développe son activité de fabrication de copeaux de bois pour de nombreuses collectivités et particulièrement les chaufferies collectives de la Métropole. L'entreprise souhaite se rapprocher de ses principaux clients.

Or le lieu-dit « le Breuil » est situé en zone agricole de notre PLU qui n'autorise que les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles définies à l'article L311-1 du Code rural. L'entreprise Racine Elagage, même si ses activités lui permettent d'être affiliée à la MSA au titre des articles L722-1 et L722-2 du Code Rural n'est pas considérée comme une entreprise agricole.

Contacts pris avec la DDT et l'ADS, notre service instructeur en urbanisme, la seule solution pour rendre possible l'installation de l'entreprise Racine Elagage sur notre commune, en compatibilité avec les règles d'urbanisme de notre PLU, est de procéder à une révision allégée de notre PLU pour instaurer un STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) limité autour des bâtiments existants.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-217203108-20250128-0012025-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/01/2025

Le bureau d'études URBICUBE, spécialisé en urbanisme, a été consulté pour nous assister dans une procédure de révision allégée de notre PLU pour permettre :

- de créer un STECAL dédié à l'activité et permettre la réalisation de constructions en lien avec cette activité,
- de procéder à la réduction de la marge de recul inconstructible applicable en bordure de la RD313 en application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme. Pour cela, il est nécessaire de réaliser une étude dérogatoire justifiant que les nouvelles règles de recul applicables sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le bureau d'études URBICUBE aura pour mission d'accompagner la commune dans le cadre de cette procédure et mettra à sa disposition ses compétences durant l'ensemble de la procédure (lancement de la démarche, réalisation des documents nécessaires à la révision allégée, saisine de la MRAE pour demande d'examen au cas par cas, examen conjoint des Personnes Publiques Associées, l'enquête publique et l'approbation).

Le devis de l'étude s'établi à 7100 € auquel s'ajoutera les frais de duplication des plans du règlement graphique et les frais de publication dans la presse. Cette charge sera compensée à terme par la perception des taxes foncières sur les bâtiments professionnels de bureaux, de stockage et hangars non perçus actuellement pour des bâtiments agricoles.

Concernant la remarque face à de potentielles nuisances, faite lors du précédent conseil municipal, M. le Maire a relevé les distances du site aux premières habitations (à savoir 230 mètres linéaires de l'habitation 6 chemin de la Houssaye, et 260 mètres linéaires de l'habitation 40 rue de la grande prée)

M. le Maire indique que la patte d'oie présente à l'entrée de la propriété est suffisante (à condition d'améliorer l'emprise des enrobés sur la patte d'oie) pour assurer un rayon de giration aux engins et surtout aux semi remorques, un rayon de braquage d'au plus 25 mètres.

20h départ de Catherine TENCE, qui donne sa procuration remise à Maryse REDUREAU.

Après en avoir délibéré, à 11 voix pour (dont 2 procurations), 5 voix contre et 3 abstentions, le conseil municipal accepte d'engager l'opération de révision du PLU pour les raisons évoquées ci-dessus. Etant entendu que la révision du PLU nécessite plusieurs couts : notamment celui d'un bureau d'étude ainsi que plusieurs publications légales.

Jean Claude MOSER,
Le Maire

Maryse REDUREAU,
Secrétaire de séance