RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L'ORNE

COMMUNAUTÉ URBAINE D'ALENÇON

Extrait du registre des DÉLIBÉRATIONS du Conseil de Communauté

SEANCE DU 14 DÉCEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le quatorze décembre à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil de Communauté, sur convocation adressée le 8 décembre 2023 et sous la présidence de Monsieur Joaquim PUEYO, s'est réuni en séance publique à la Halle Aux Toiles d'Alençon.

ÉTAIENT PRÉSENTS Mesdames et Messieurs les Conseillers en exercice, sauf :

Mme Nasira ARCHEN qui a donné pouvoir à M. Ahamada DIBO, M. Didier AUBRY qui a donné pouvoir à M. Thierry MATHIEU, M. Romain BOTHET qui a donné pouvoir à Mme Coline GALLERAND, Mme Vanessa BOURNEL qui a donné pouvoir à Mme Sylvaine MARIE, Mme Fabienne CARELLE qui a donné pouvoir à M. Patricia ROUSSE, M. Jean-Noël CORMIER qui a donné pouvoir à Mme Fabienne MAUGER, Mme Sophie DOUVRY qui a donné pouvoir à M. Michel GENOIS, M. Philippe DRILLON qui a donné pouvoir à Mme Patricia BOISNARD, M. Patrick JOUBERT qui a donné pouvoir à M. Daniel BERNARD, M. Armand KAYA qui a donné pouvoir à Mme Catherine MAROSIK, Mme Stéphanie KOUKOUGNON qui a donné pouvoir à Mme Nathalie-Pascale ASSIER, M. Jérôme LARCHEVEQUE qui a donné pouvoir à Mme Anne-Sophie LEMEE, M. Sylvain LAUNAY qui a donné pouvoir à M. Eric MORIN, Mme Marie-Béatrice LEVAUX qui a donné pouvoir à M. Ludovic ASSIER, M. Alain MEYER qui a donné pouvoir à M. Jean-Patrick LEROUX, Mme Catherine REBILLON qui a donné pouvoir à Mme Christiane COCHELIN, M. Emmanuel TURPIN qui a donné pouvoir à M. Joaquim PUEYO, Mme Annette VIEL qui a donné pouvoir à M. Joël TOUCHARD.

M. David LALLEMAND, M. Joseph LAMBERT, M. Jean-Marie LECLERCQ, M. Edgar MOULIN, Mme Pascale PATEL, excusés.

Secrétaire de séance : MARIE Sylvaine

Le procès-verbal de la dernière réunion du **12 octobre 2023** est adopté à l'unanimité.

N° 20231214-031

URBANISME

Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Abrogation de la carte communale de Roullée

---

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception

MINISTERE DE L'INTERIEUR

Acte reçu par: Préfecture de l'Orne
Nature transaction: AR de transmission d'acte
Date d'émission de l'accusé de réception: 2024-01-10(GMT+1)
Nombre de pièces jointes: 1
Nom émetteur: CU ALENCON
N° de SIREN: 246100663
Numéro Acte de la collectivité locale: GPU240110141311
Objet acte: Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) D'ALENCON
Nature de l'acte: Délibérations
Matière: 2.1-Documents d urbanisme
Identifiant Acte: 061-246100663-20231214-GPU240110141311-DE

Planification, Prospectives
NL/SJ/GC/CT

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L153-2, L153-8, L153-11, L153-21, L153-23, L103-3, L103-6, R153-21 et R153-22,

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 13 février 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) avec intégration de la commune de Villeneuve en Perseigne et fixant, conformément à l'article L103-3 du Code de l'Urbanisme, les modalités de concertation du public,

Vu la délibération modificative du Conseil de Communauté du 17 décembre 2020 relative au champ d'application de l'institution de la déclaration préalable des coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou de réseaux de haies et de plantations d'alignements pendant la période de révision du Plan Local d'Urbanisme communautaire,

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 30 juin 2022 actant du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 13 octobre 2022, tirant le bilan de la concertation relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 13 octobre 2022 arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées et consultées sur le projet de PLUi, 63 Personnes Publiques Associées et consultées ont émis dont 8 avis favorables, 6 avis favorables avec réserves ou recommandations, 5 avis défavorables, 3 avis favorables avec propositions et 1 avis portant recommandations,

Vu l'arrêté DAD/ARCUA2023-08 du 21 juin 2023 du président de la Communauté urbaine d'Alençon (CUA) prescrivant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28 août au 29 septembre 2023,

Vu les observations du public formulées, tant lors des 17 permanences de la commission d'enquête que dans les registres dans les communes et le registre dématérialisé, 195 observations ont été recueillies,

Vu le rapport et les conclusions de la commission d'enquête émettant un avis favorable avec deux réserves et deux recommandations,

Les avis émis par les Personnes Publiques Associées et les observations formulées par le public ainsi que le rapport et les conclusions de la commission d'enquête, assortis des propositions de réponses emportant des compléments et des modifications, ont été présentés lors de la conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de la Communauté urbaine d'Alençon du 23 novembre 2023.

L'annexe I, jointe à la présente délibération, présente une synthèse des avis et des réponses apportées par la CUA et les principales évolutions proposées pour prendre en compte les avis exprimés par les Personnes Publiques Associées et consultées, le public et la commission d'enquête. Cette synthèse est accompagnée d'une annexe II présentant l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées et les conclusions de la commission d'enquête. Cette synthèse est accompagnée d'annexes dont le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées, aux avis des communes et les modifications apportées en réponse aux demandes du public.

Considérant que les modifications et compléments apportés au projet arrêté répondent aux avis et aux réserves émises,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal annexé est prêt à être approuvé,

Vu l'avis favorable du Bureau Consultatif, réuni le 7 décembre 2023,

le Conseil, après en avoir délibéré, à la majorité (2 voix contre : M. Joël TOUCHARD pour lui-même et en qualité de mandataire de Mme Annette VIEL) :

- **APPROUVE** la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, tel qu'il est présenté,

- **ABROGE** la carte communale de Roullée,

- **PRÉCISE** que :
  - le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé :
    - se substituera aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur pour les 31 communes concernées,
    - sera tenu à la disposition du public dans chaque mairie de la Communauté urbaine d'Alençon et à l'Hôtel de Ville d'Alençon, siège de la Communauté urbaine d'Alençon, ainsi qu'à la Préfecture de l'Orne,
  - la présente délibération :
    - sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Orne, accompagnée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
    - fera l'objet, conformément aux articles et R153-21 du Code de l'Urbanisme, d'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté urbaine d'Alençon, d'un affichage durant un mois dans chaque mairie des communes de la Communauté urbaine d'Alençon et à l'Hôtel de Ville d'Alençon, siège de la Communauté Urbaine, et d'une mention dans un journal diffusé dans les départements de l'Orne et de la Sarthe,
    - fera l'objet, conformément à l'article L153-23 et R153-22 du Code de l'Urbanisme, d'une publication sur le portail national de l'urbanisme,
    - sera exécutoire, après accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus, et après :
      - transmission au Préfet, pour les communes couvertes par un Schéma de Cohérence Territoirale approuvé, conformément à l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme,
      - un délai d'un mois à compter de sa transmission au Préfet, pour les communes qui ne sont pas couvertes par un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé, conformément à l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme,

- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son délégué à signer tous documents utiles relatifs à ce dossier.

Pour extrait conforme,
Pour le Président,
Le Vice-président délégué,

COMMUNAUTÉ URBAINE CUA D'ALENÇON

Gérard LURCON

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Vu pour être annexé à la délibération n° 20231214-031
du Conseil de Communauté du 14 décembre 2023.
Pour le Président,
Le Vice-Président Délégué,

Gérard LURÇON

Annexe I

Délibération d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Synthèses des Avis des Personnes Publiques Associées, du public et de la commission d'enquête et propositions de modifications

Le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ainsi que les propositions de modifications à apporter au projet de révision du PLUi pour répondre aux avis des Personnes Publiques Associées, aux avis des Conseils municipaux, aux observations du public et aux conclusions de la commission d'enquête ont été présentés lors de la Conférence intercommunale du 23 novembre 2023 réunissant les Maires des communes membres de la CUA.

1/ Les avis des Conseils municipaux

Dans le cadre de la consultation des communes ou dans le cadre de l'enquête publique, 11 communes de la CUA ont émis un avis. Un conseil municipal a pris note, quatre conseils municipaux ont émis un avis favorable sans observations, 5 conseils municipaux ont émis un avis favorable avec observations ou réserves.

Les principales demandes de modifications portent le classement de terrains en zone constructible ou une évolution de la programmation d'ouverture des zones à urbaniser, la réglementation commerciale en adéquation avec la stratégie d'équipement commercial, et la protection des espaces naturels et de biodiversité.

2/ Les avis des Personnes Publiques Associées

Les principaux points à retenir sont les suivants :

A/ Observations à caractère général

L'Etat a rappelé l'avis défavorable du 4 octobre 2019 sur l'arrêt projet de PLUi et de l'avis défavorable conforme à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour les zones des communes non couvertes par les dispositions du SCOT. Cet avis a été suivi d'une réduction substantielle des zones à urbaniser. Bien que la révision ait pour objectif principal d'intégrer la commune de Villeneuve-en-Perseigne, et que le projet ne porte que sur des ajustements très modérés pour les communes régies par le PLUi, la révision générale aurait pu être l'occasion de prendre en compte les évolutions réglementaires et contextuelles. Cette démarche devra être conduite pour rendre le PLUi compatible avec les SRADDET de Normandie et des Pays de la Loire modifiés.
L'élaboration d'un SCOT à une échelle étendue permettra également de définir une stratégie à une échelle pertinente et en cohérence avec la loi Climat et Résilience.

Accusé de réception
MINISTÈRE DE L'INTERIEUR
Acte reçu par: Préfecture de l'Orne
Nature transaction: AR de transmission d'acte
Date d'émission de l'accusé de réception: 2024-01-10(GMT+1)
Nombre de pièces jointes: 1
Nom émetteur: CU ALENCON
N° de SIREN: 246100663
Numéro Acte de la collectivité locale: GPU240110141311
Objet acte: Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) D'ALENCON
Nature de l'acte: Délibérations
Matière: 2.1-Documents d urbanisme
Identifiant Acte: 061-246100663-20231214-GPU240110141311-DE

La Communauté Urbaine rappelle ses choix et sa décision d'engager une révision avec comme objectif principal d'intégrer Villeneuve-en-Perseigne qui dispose de documents d'urbanisme divers et de génération différente (PLU, Carte Communale et RNU).
Il est précisé que l'objectif est de disposer d'un document d'urbanisme cohérent et harmonisé à l'échelle communautaire. Ce document partagé de la stratégie communautaire s'inscrit dans une étape intermédiaire, dans l'attente des objectifs fixés par les SRADDET en cours de modification et dans l'attente de la validation d'un périmètre de projet de SCOT élargi et plus pertinent.

La loi Climat et Résilience fixe des échéances phasées des objectifs de réduction et de limitation de la consommation foncière à décliner territorialement par les Régions (SRADDET) puis dans les documents d'urbanisme stratégiques (SCOT) et opérationnels (PLUi) qui devront être mis en compatibilité.

La mise en œuvre des objectifs de cette loi nécessitera de revoir effectivement les objectifs dans les documents d'urbanisme en cohérence avec les enveloppes territorialisées et donc après l'approbation des modifications des SRADDET. La prise en compte de ces objectifs dans le cadre de la révision du PLUi ne s'impose pas encore mais mérite attention comme cela a été précisé par l'instruction du 4 août 2022 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires qui invitait à l'accompagnement et à la sensibilisation des territoires.

B/ Observations concernant la stratégie territoriale et la gestion économe de l'espace

Les principales observations ont porté sur :
- L'opportunité dans le cadre de la présente révision d'intégrer plus fortement la dynamique de réduction de la consommation foncière notamment au regard de la dynamique démographique, et de fixer des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace pour répondre aux évolutions réglementaires ;
- La pertinence de resserrer les enveloppes urbaines et de prioriser les constructions dans cette enveloppe avant de programmer un développement en extension urbaine pour Villeneuve-en-Perseigne, d'adapter les périmètres de STECAL ;
- Réexaminer les ouvertures à l'urbanisation et le phasage d'ouverture en adéquation avec les équipements nécessaires de desserte en réseaux d'eau potable et en assainissement ;
- L'engagement à court terme d'une réflexion stratégique sur la compétence Habitat et les outils de résorption de la vacance de logements.

Le projet a défini un objectif de développement dans l'enveloppe urbaine par couronne et un potentiel en zones d'extension, avec un échéancier avec des zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (1AU) et un potentiel à plus long terme en zone à urbaniser nécessitant une évolution du document d'urbanisme. L'ouverture de nouvelles zones est effectivement conditionnée à la justification des besoins.

La programmation des besoins a été définie pour une période de 15 ans avec une temporalité de mise en œuvre selon 3 phases de 5 ans. Les zones ouvertes à l'urbanisation correspondent au caractère opérationnel des 2 premières phases avec la définition d'OAP par zone.

Le développement dans l'enveloppe urbaine permet de mobiliser du foncier identifié, des opérations de renouvellement urbain sur la ville centre, une part du parc vacant. Toutefois, cette mobilisation nécessite des opérations publiques d'aménagement qui demandent des temps d'actions longs. Par ailleurs, l'action engagée sur la ville-centre en matière de résorption de la vacance avec la mise en œuvre d'une OPAH-RU a été prolongée jusqu'à fin 2024.

La CUA a décidé lors de son conseil communautaire du 9 février 2023 d'engager un PLH et une pré-étude opérationnelle d'OPAH. Ces décisions visent à définir une politique stratégique en matière d'habitat et de disposer des orientations pour d'une part poursuivre l'OPAH-RU engagée sur la ville centre et d'autre part définir les modalités d'actions à l'échelle de la CUA. Cette réflexion doit permettre de cibler les moyens.

Les objectifs de réduction foncière et la fixation des densités ont été maintenus dans le cadre de la révision du PLUi et appliqués à la commune de Villeneuve-en-Perseigne. De nouveaux objectifs seront définis au regard des dispositions des SRADDET en cours de modification.

La CUA prend note des observations sur l'absence d'anticipation mais souligne le fait que les objectifs de territorialisation des objectifs de la loi Climat et résilience sont en cours de réflexion régionale dans le cadre de la modification des SRADDET qui devront ensuite être déclinés à l'échelle des SCOT puis des PLUi. La CUA entend définir ses objectifs au regard des orientations qui seront prochainement arrêtées et une anticipation aurait conduit à adapter à nouveau ces documents d'urbanisme.

En réponse à la demande de resserrer les enveloppes urbaines et les STECAL, une délimitation des secteurs urbains et de certains STECAL ont été opérés au regard de la réalité du projet ou d'occupation du site.

C/ Observations concernant le développement économique

Les principales observations ont porté sur :
- le complément de l'OAP « Commerce et artisanat » d'un volet logistique ;
- l'examen de l'évolution de la superficie minimale des cellules commerciales en périphérie afin de porter de 150m² à 300m² la taille minimale des commerces, afin de concilier l'équilibre et l'attractivité commerciale du territoire et la protection du commerce de cœur de ville.

En réponse à ces observations :
- l'OAP « Commerce et artisanat » a été complété d'un volet logistique ;
- la disposition réglementaire de la superficie minimale des cellules commerciales a été portée à 300m² afin de répondre à l'objectif d'équilibre de l'économie commerciale territoriale, en cohérence avec les dispositifs publics mis en place (Action Cœur de Ville).

D/ Observations concernant l'environnement et les risques:

Les principales observations ont porté sur des demandes ou recommandations :
- d'examen des solutions alternatives de protection des haies, zones boisées et zone humides, complétées d'une OAP Paysage ;
- de hiérarchiser les enjeux faunistiques et préciser les enjeux par espèces ;

- d'expliciter davantage les choix de développement par rapport aux besoins et impact sur l'environnement ;
- de compléter la présentation sous l'angle de la biodiversité à l'échelle intercommunale ;
- de réexamen à la baisse des zones ouvertes à l'urbanisation en extension, du nombre de STECAL, des changements de destination et de réduire les impacts environnementaux,
- de compléter le volet justification des choix retenus et solutions de substitution, et des mesures d'Eviter, Réduire, Compenser,
- d'annexer la cartographie du PPRI de la Sarthe au rapport de présentation et la recommandation à l'Etat d'engager la révision de ce plan de prévention du risque

En réponse aux demandes de précisions sur les diagnostics écologiques et les mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser), des diagnostics écologiques ont bien été réalisés sur les secteurs prévus à urbaniser sur la commune de Villeneuve-en-Perseigne. Tous les éléments sont présentés dans les tableaux par secteurs. L'analyse des incidences sur la biodiversité a été réalisée pour chacun des secteurs à urbaniser. Lorsqu'un périmètre naturel est concerné, il est systématiquement pris en compte. L'analyse des incidences Natura 2000 est réalisée pour répondre à la demande réglementaire qui ne demande pas de le faire pour chacun des périmètres des sites naturels.

Dans les chapitres dédiés aux secteurs susceptibles d'être impactés, chaque secteur a été présenté au regard des enjeux environnementaux (milieux naturels, activité agricole, risques, nuisances...), cela concerne entre autres des zones d'urbanisation projetée en extension pressenties. Les secteurs de développement ont été retenus au regard d'une comparaison de leurs sensibilités environnementales, selon une véritable démarche d'évitement et de réduction des effets sur l'environnement. Cela se traduit par la prise en compte de la sensibilité environnementale au sein de la parcelle sans toutefois remettre en question les localisations des parcelles retenues pour accueillir le développement.

La CUA a opté pour un classement en zone naturelle protégée (Np) de la majorité des espaces naturels de biodiversité, notamment les sites identifiés et protégés tels que les sites de Biotope et Natura 2000. Par contre, le site Natura 2000 relatif au bocage sur la commune de Villeneuve-en-Perseigne couvrant une grande partie du territoire communal a été classé en zone agricole afin de prendre en compte les sièges d'exploitation agricole existants. Les conditions de préservation du maillage bocager sont définies par les dispositions réglementaires complétées de l'OAP relative à la Trame Verte et Bleue.

Le PPRI de la rivière La Sarthe est annexé en tant que Servitude d'Utilité Publique au PLUi. Il sera ajouté les documents graphiques dans le rapport de présentation. La CUA a pris connaissance de l'engagement de la révision du PPRI par l'Etat.

Ces compléments et modifications sont de nature à répondre notamment aux recommandations de l'Inspection Générale de l'Environnementale et du Développement Durable.

E/ Observations concernant la desserte et les accès

Il est demandé de préciser et revoir les conditions d'accès ou de desserte dans le règlement par rapport aux voies départementales de la Sarthe et dans certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat.

En réponse à cette demande, le règlement graphique sera complété et les OAP seront rectifiées.

F/ Observations concernant les outils de suivi

Il est recommandé de compléter le dispositif de suivi et de mise en œuvre en fournissant des valeurs initiales pour les indicateurs quantitatifs ou de références initiales pour les autres.

Dans le cadre du suivi du projet, le tableau sera complété des indicateurs.

3/ L'avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête a émis un avis favorable assorti de deux réserves et de deux recommandations prenant en compte les observations des personnes publiques associées, les 195 observations du public et les mémoires en réponse de la CUA.

Les deux réserves portent sur les points suivants :

- Respecter les engagements de modification ou compléments au projet précisés dans le mémoire en réponse aux observations;
- S'assurer avant la mise en œuvre du projet de la desserte suffisante sur le plan quantitatif et qualitatif des zones constructibles sur la commune de Villeneuve en Perseigne.

Et les deux recommandations ci-après ont été formulées :

- Prendre en compte les observations concernant le règlement graphique (zonage, OAP et STECAL) afin d'éviter aux pétitionnaires les contraintes qui interviennent tardivement dans l'élaboration des dossiers ;
- La mise en place d'une procédure d'amélioration continue des services industriels et commerciaux.

Les compléments et justifications apportés au projet de PLUi sont de nature à prendre en compte l'avis et les réserves des personnes publiques associées et de la commission d'enquête et d'apporter des réponses aux recommandations notamment par :

- les compléments apportés au rapport de présentation sur les méthodologies de définition des enveloppes urbaines et des études environnementales,
- le complément des indicateurs à partir des données de l'EIE pour le suivi du PLUi,
- le complément de l'articulation des orientations du PLUi avec la charte du PNRNM,
- la confirmation des choix relevant de la collectivité en matière d'ambition démographique et d'attractivité,
- la délimitation au plus près du bâti et la réduction des STECAL en référence à l'avis de l'Etat,
- les compléments ou précisions attendus sur la desserte ou accès viaire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'Habitat,
- le complément de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation avec le volet « logistique »,
- les compléments et corrections apportés relatifs aux servitudes d'utilité publique ou de protections vis-à-vis des captages d'eau,
- le maintien de la programmation à l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser de Villeneuve-en-Perseigne au regard des capacités en qualité et en quantité des réseaux d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées. Ces capacités ont été confirmées par les syndicats intercommunaux de distribution et de production d'eau potable de Champfleur et de Perseigne Saosnois. Concernant le réseau des eaux usées, la CUA a adopté un schéma directeur sur 5 bassins versants dont La Fresnaye sur Chédouet avec définition d'un programme pluriannuel

d'investissement sur les 10 prochaines années. Ce programme vise dans un premier temps à sécuriser le réseau et pallier aux surcharges hydrauliques et à mener des travaux d'entretien du patrimoine en réduisant les volumes d'eaux claires parasites. Les travaux de reconstruction de la station d'épuration des eaux usées de La Fresnaye sur Chédouet ainsi que la mise en réseau séparatif de la branche unitaire du bourg sont programmés en 2023-2024. A partir de 2026, le programme d'investissement prévu vise à renouveler les réseaux anciens tous secteurs géographiques confondus. A noter que la CUA a engagé deux études de schémas directeurs relatif aux réseaux d'eau potable et du pluvial.

Il est proposé les types de réponses en fonction des observations, à savoir :

1- Déjà pris en compte : Pas de modification du document pour les remarques ou recommandations correspondant à des éléments existants ou contenus dans le projet (rappels et explications) ;
2- Eléments complémentaires et précisions apportées : Des modifications ou compléments du document sont apportés correspondant à du formalisme règlementaire notamment, et à l'articulation avec les documents de rangs supérieurs, à la définition du volet logistique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de répondre aux dispositions législatives ;
3- Justification de non prise en compte de certaines recommandations : Des justifications seront apportées sur la non prise en compte de certaines observations qui relèvent de choix de la collectivité, notamment l'ambition d'attractivité démographique et économique, de mesures environnementales (traduction réglementaire de préservation du maillage bocager et des zones humides, ...), la mise en œuvre du ZAN.

Le mémoire en réponse aux avis des PPA et des tableaux récapitulatifs des observations des communes et du public sont joints en annexe. Ils précisent la proposition de réponse apportée par la CUA à chacune des observations selon la typologie définie ci-dessus.

Glossaire :

CUA : Communauté Urbaine d'Alençon
EIE : Etat Initial de l'Environnement
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
OPAH RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLH : Plan Local de l'Habitat
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PNRNM : Parc Naturel Régional Normandie Maine
PPA : Personnes Publiques Associées
PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation
RNU : Règlement National de l'Urbanisme
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
STECAL : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
ZAN : Zéro Artificialisation Nette

Vu pour être annexé à la délibération n° 20231214-031
du Conseil de Communauté du 14 décembre 2023.
Pour le Président,
Le Vice-Président Délégué,

Gérard LURÇON

Communauté Urbaine d'Alençon

Annexe II à la délibération approuvant la révision

Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet arrêté de révision n°1 du

Accusé de réception

MINISTÈRE DE L'INTERIEUR

Acte reçu par: Préfecture de l'Orne
Nature transaction: AR de transmission d'acte
Date d'émission de l'accusé de réception: 2024-01-10(GMT+1)
Nombre de pièces jointes: 1
Nom émetteur: CU ALENCON
N° de SIREN: 246100663
Numéro Acte de la collectivité locale: GPU240110141311
Objet acte: Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) D'ALENCON
Nature de l'acte: Délibérations
Matière: 2.1-Documents d urbanisme
Identifiant Acte: 061-246100663-20231214-GPU240110141311-DE

Sommaire

1 Contexte général 1

2 Thématiques 2
2.1 Gestion économe de l'espace 2
2.2 Environnement 4
2.2.1 Enjeux généraux 4
2.2.2 Trame Verte et Bleue 6
2.2.3 Natura 2000 6
2.2.4 Zones humides 7
2.2.5 Risques 7
2.3 Règlement 8
2.3.1 Contenu et cohérence des pièces du PLUi 8
2.3.2 Les STECAL 13
2.3.3 Les changements de destination 14
2.3.4 Architecture 15
2.3.5 Règlement écrit et graphique 16
2.3.6 Dispositif de suivi 19
2.4 Les Servitudes d'Utilité Publique 20
2.5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 21
2.5.1 Les OAP Habitat 22
2.5.2 Les OAP Economie 23
2.5.3 L'OAP Equipement commercial et artisanal 24
2.5.4 L'OAP Trame Verte et Bleue 24
2.6 Ressources 24
2.6.1 Alimentation en eau potable 24
2.6.2 Assainissement 25
2.6.3 Déchets 25
2.6.4 Energies 25
2.7 Economie 26
2.7.1 Commerce 26
2.7.2 Agriculture 26
2.8 Annexes au PLUi 26
2.9 Autres 27
2.9.1 Mobilités 27
2.9.2 Santé 28

1 Contexte général

Préfets de l'Orne et de la Sarthe

Rappel de l'avis défavorable de l'Etat du 4 octobre 2019 sur l'arrêt projet de PLUi et de l'avis défavorable conforme à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour les zones des communes non couvertes par les dispositions du SCOT. Cet avis a été suivi d'une réduction substantielle des zones AU.

Bien que la révision ait pour objectif principal d'intégrer la commune de Villeneuve en Perseigne, et que le projet ne porte que sur des ajustements très modérés pour les communes régies par le PLUi, la révision générale aurait pu être l'occasion de prendre en compte les évolutions réglementaires et contextuelles. Cette démarche devra être conduite pour rendre le PLUi compatible avec les SRADDET de Normandie et des Pays de la Loire modifiés.

L'élaboration d'un SCOT à une échelle étendue permettra également de définir une stratégie à une échelle pertinente et en cohérence avec la loi Climat et Résilience.

Réponse de la CUA

Le choix et la décision d'engager une révision avec comme objectif principal d'intégrer Villeneuve-en-Perseigne qui dispose de documents d'urbanisme divers et de génération différente (PLU, Carte Communale et RNU).

L'objectif était de disposer d'un document d'urbanisme cohérent et harmonisé à l'échelle communautaire. Ce document partagé de la stratégie communautaire s'inscrit dans une étape intermédiaire, dans l'attente des objectifs fixés par les SRADDET en cours de modification et dans l'attente de la validation d'un périmètre de projet de SCOT élargi et plus pertinent.

La loi Climat et Résilience fixe des échéances phasées des objectifs de réduction et de limitation de la consommation foncière à décliner territorialement par les Régions (SRADDET) puis dans les documents d'urbanisme stratégiques (SCOT) et opérationnels (PLUi) qui devront être mis en compatibilité. La mise en œuvre des objectifs de cette loi nécessitera de revoir effectivement les objectifs dans les documents d'urbanisme en cohérence avec les enveloppes territorialisées et donc après l'approbation des modifications des SRADDET. La prise en compte de ces objectifs dans le cadre de la révision du PLUi ne s'impose pas encore mais mérite attention comme cela a été précisé par l'instruction du 4 août 2022 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires qui invitait à l'accompagnement et à la sensibilisation des territoires.

2 Thématiques

2.1 Gestion économe de l'espace

Avis de l'Etat

- La révision du PLUi aurait pu intégrer plus fortement la dynamique de réduction de la consommation foncière, notamment au regard de la dynamique démographique. L'attention sera portée sur l'ouverture des zones 2AU en adéquation avec les objectifs de réduction de la consommation foncière.
- Les objectifs chiffrés sur la modération de la consommation d'espace fixés dans le PADD et de densité par couronne en cohérence avec le SCOT auraient pu être actualisés et complétés pour répondre à l'évolution réglementaire de réduction de la consommation foncière.
- Il aurait été pertinent de resserrer les enveloppes urbaines et de prioriser les constructions dans cette enveloppe avant de programmer un développement en extension urbaine pour Villeneuve en Perseigne et d'adapter les périmètres des STECAL.
- Proposition d'engager à court terme une réflexion stratégique sur la compétence Habitat et les documents stratégiques afin de résorber la vacance de logements. Les objectifs de résorption de la vacance de logements auraient pu être plus ambitieux au regard des projections démographiques.
- Absence d'échéancier prévisionnel des zones à urbaniser immédiatement.

Avis de l'Autorité Environnementale

Recommandations :

- Préciser la méthode mise en œuvre pour fixer les périmètres d'enveloppes urbaines des différentes centralités.
- Réexaminer l'analyse des scénarios démographiques, le calcul des besoins en logements et sa traduction en surfaces ouvertes à l'urbanisation afin d'engager une réduction de la consommation foncière compatible avec le SCOT et les orientations de la loi Climat et Résilience.
- Reconsidérer le calcul des besoins en logements en fonction de la déprise démographique constatée et en prenant une période de référence explicite de 15 ans.
- Présenter la contribution attendue des différentes modalités de création de logements pour répondre au besoin, pouvant faire appel en particulier à une ambitieuse remise sur le marché de logements vacants.
- Reconsidérer le calcul du besoin foncier pour le développement économique en réduisant la part en extension et en justifiant les surfaces proposées.
- Réexaminer les ouvertures à l'urbanisation en extension et introduire un phasage de l'ouverture des zones 1AU pour intégrer d'une part une hiérarchisation entre les constructions de logements et éviter la poursuite de l'étalement urbain et d'autre part la réalisation des aménagements nécessaires à un équipement satisfaisant en eau potable et en assainissement.

- Reconsidérer les choix en matière d'urbanisation pour réduire fortement la consommation foncière en extension, qui n'est pas convergent avec les orientations de la loi Climat et Résilience.
- Réexaminer la répartition géographique du besoin en logements et de surfaces qui en découleront pour viser une action efficace contre la poursuite de l'étalement urbain.

Avis simples défavorables des CDPENAF de l'Orne et de la Sarthe

Au titre de l'article L151-16 du CU relatif à la réduction des surfaces artificialisées dans les espaces agricoles, naturels et forestiers :

- Absence d'intégration par anticipation des objectifs de loi Climat au projet approuvé en 2020.

Avis défavorable de la Chambre d'Agriculture de la Sarthe

- Avis mettant en avant la surestimation de la croissance démographique entraînant une trop grande consommation d'espaces agricoles, n'inscrivant pas de fait la collectivité dans la trajectoire du ZAN issu de la loi Climat. Les enveloppes urbaines sont également trop larges au-delà des espaces bâtis.

Avis défavorable de la Chambre d'Agriculture de l'Orne

- Demande une réduction significative de la consommation d'espaces

Avis justifié au regard d'un projet d'accueil volontariste, une surestimation du développement démographique, une consommation foncière prévue en extension malgré des efforts de densification insuffisants, absence de respect des objectifs de réduction de la consommation foncière issus de la Loi Climat, une mobilisation de surfaces contre-productive quant à la dynamisation des centres urbains et centres bourgs et de la mobilisation du logement vacant.

Réponse de la CUA

Le projet a défini un objectif de développement dans l'enveloppe urbaine par couronne et un potentiel en zones d'extension, avec un échéancier avec des zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (1AU) et un potentiel à plus long terme en zone à urbaniser nécessitant une évolution du document d'urbanisme. L'ouverture de nouvelles zones est effectivement conditionnée à la justification des besoins.

La programmation des besoins a été définie pour une période de 15 ans avec une temporalité de mise en œuvre selon 3 phases de 5 ans. Les zones ouvertes à l'urbanisation correspondent au caractère opérationnel des 2 premières phases avec la définition d'OAP par zone.

Le développement dans l'enveloppe urbaine permet de mobiliser du foncier identifié, des opérations de renouvellement urbain sur la ville centre, une part du parc vacant. Toutefois, cette mobilisation nécessite des opérations publiques d'aménagement qui demandent des temps d'actions longs. Par ailleurs, l'action engagée sur la ville-centre en matière de résorption de la vacance avec la mise en œuvre d'une OPAH-RU a été prolongée jusqu'à fin 2024.

La CUA a décidé lors de son conseil communautaire du 9 février 2023 d'engager un PLH et une pré-étude opérationnelle d'OPAH. Ces décisions visent à définir une politique stratégique en matière d'habitat et de disposer des orientations pour d'une part poursuivre l'OPAH RU engagée sur la ville centre et d'autre part définir les modalités d'actions à l'échelle de la CUA. Cette réflexion doit permettre de cibler les moyens.

Les objectifs de réduction foncière et la fixation des densités ont été maintenus dans le cadre de la révision du PLUi et appliqués à la commune de Villeneuve en Perseigne. De nouveaux objectifs seront définis au regard des dispositions des SRADDET en cours de modification.

La CUA prend note des observations sur l'absence d'anticipation mais souligne le fait que les objectifs de territorialisation des objectifs de la loi Climat et résilience sont en cours de réflexion régionale dans le cadre de la modification des SRADDET qui devront ensuite être déclinés à l'échelle des SCOT puis des PLUi. La CUA entend définir ses objectifs au regard des orientations qui seront prochainement arrêtées et une anticipation aurait conduit à adapter à nouveau ces documents d'urbanisme.

2.2 Environnement

2.2.1 Enjeux généraux

Avis de l'Etat

Prise en compte des enjeux environnementaux à compléter dans le rapport de présentation :

- Expliciter davantage les choix de développement par rapport aux besoins et à leur impact sur l'environnement et mettre en exergue les points que le projet de PLUi vise à améliorer et ceux qui auront une incidence (EIE).
- Améliorer les illustrations cartographiques pour en faciliter la lisibilité et compréhension du projet dans sa globalité.
- Hiérarchiser les enjeux faunistiques et préciser les enjeux par espèces.
- Le rapport de présentation mériterait d'être complété sous l'angle de la biodiversité à l'échelle intercommunale. Ces compléments devraient être répercutés dans l'ensemble des pièces du PLUi pour justifier davantage le projet de développement et ses incidences sur l'environnement, et une sécurisation juridique du document.

Avis de l'Autorité Environnementale

Recommandations :

- Réexaminer à la baisse la part des ouvertures à l'urbanisation en extension et le nombre et ampleur des STECAL, des changements de destination, renforcer la lutte contre la vacance et revoir la répartition des ouvertures à l'urbanisation entre centralités en vue d'enrayer l'étalement urbain.
- Réexaminer la possibilité de renforcer l'offre de transports en commun dans la ville-centre et la première couronne.

L'Evaluation environnementale est définie par les dispositions des articles R161-2 et 3 du Code de l'Urbanisme et doit présenter les choix retenus par le projet : objectifs de protection de l'environnement, solutions de substitution raisonnables, effets notables probables du projet

et mise en œuvre de la séquence « éviter, réduire, compenser ». L'absence de diagnostic écologique des secteurs prévus à urbaniser et de présentation des mesures ERC ne permettent pas de faire une juste évaluation des incidences.

Recommandations :

- Procéder à l'évaluation effective des impacts notables du projet et de mettre pleinement en œuvre la démarche "éviter, réduire, compenser", appropriée à ces incidences.
- Compléter le volet justification des choix retenus, solutions de substitution, analyse des limites du règlement et analyse spécifique des mesures d'ERC.
- Reprise de l'évaluation du PADD pour améliorer sa cohérence interne et avec les autres volets du document.
- Ne pas limiter l'analyse des incidences aux sites Natura 2000.

Recommandations :

- Examiner dans le règlement des solutions alternatives de protection des haies, zones boisées non domaniales et zones humides, par exemple par un régime d'interdiction avec dérogations ou par un zonage en Np stricte.
- Compléter le projet par une OAP Paysage arrêtant des orientations de préservation explicites des éléments paysagers.

Réponse de la CUA

En réponse aux recommandations le rapport de présentation sera complété en précisant la méthodologie employée des études environnementales.

En réponse à la demande de précision de substitution raisonnable, en complément de la présentation des secteurs à enjeux suite à l'analyse des Secteurs Susceptibles d'Etre Impactés (SSEI), il est précisé que le projet de révision porte principalement sur l'intégration de Villeneuve en Perseigne. Le projet reprend les éléments du PLUi en vigueur et justifie des zones retenues pour Villeneuve en Perseigne, avec une réduction notable des zones de développement et un phasage d'ouverture.

En réponse aux demandes de précisions sur les diagnostics écologiques et les mesures ERC, des diagnostics écologiques ont bien été réalisés sur les secteurs prévus à urbaniser sur la commune de Villeneuve En Perseigne (cf. partie sur les SSEI). Tous les éléments sont présentés dans les tableaux reliés aux SSEI qui permet une lecture pour chacun des secteurs. L'analyse des incidences sur la biodiversité a été réalisée pour chacun des secteurs à urbaniser. Lorsqu'un périmètre naturel est concerné, il est systématiquement pris en compte. L'analyse des incidences Natura 2000 est réalisée pour répondre à la demande réglementaire qui ne demande pas de le faire pour chacun des périmètres des sites naturels.

La CUA a opté pour une OAP TVB qui définit en appui du règlement (article 6.2) les modalités de préservation et de reconstitution des éléments constituant les continuités écologiques. Les haies identifiées au règlement graphique sont à préserver selon les conditions définies dans l'OAP TVB.

La zone Np définie correspond aux zones à protéger du fait de leur intérêt écologique et /ou paysager (périmètre de protection). Le site Natura 2000 couvrant une partie de la commune de Villeneuve en Perseigne correspondant au bocage n'a effectivement pas été retenu en zone Np en raison de la densité des sièges d'exploitation mais les éléments de bocage identifiés au règlement font l'objet de dispositions de préservation au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

2.2.2 Trame Verte et Bleue

Avis de l'Autorité Environnementale

La TVB est présente et correctement renseignée dans le rapport de présentation et les objectifs sont transcrits dans le PADD.

Recommandations :

- Annexion au document des résultats d'inventaires naturalistes complémentaires mis en œuvre par la CUA et analyse quant à leur contribution à la juste identification de la TVB à l'échelle pertinente de la CUA.

Réponse de la CUA

Proposition de compléter le diagnostic et la méthodologie employée des études environnementales menées et explicitant la définition de la TVB.

Avis défavorable de la Chambre d'agriculture de la Sarthe.

- Complexification des réglementations

Réponse de la CUA

De fait, évolution des législations.

2.2.3 Natura 2000

Avis de l'Autorité Environnementale

Recommandations :

- Réduction des STECAL en site Natura 2000 notamment ceux de La Lacelle et d'Héloup.
- Transformation en zone Np de l'ensemble des sites Natura 2000 afin de garantir la préservation des éléments de patrimoine naturel tels que les bocages et les zones humides.
- Réexamen de la délimitation des zones urbanisables présentant des incidences environnementales.

Réponse de la CUA

Les deux STECAL sur les deux communes mentionnées sont définies au PLUi en vigueur et sont maintenus dans le cadre du présent projet de révision. Pas d'évolution des STECAL existantes.

Dans les chapitres dédiés aux secteurs susceptibles d'être impactés, chaque secteur a été présenté au regard des enjeux environnementaux (milieux naturels, activité agricole, risques, nuisances…), cela concerne entre autres des zones d'urbanisation projetée en extension pressenties. Les secteurs de développement ont été retenus au regard d'une comparaison de leurs sensibilités environnementales, selon une véritable démarche d'évitement et de réduction des effets sur l'environnement. Cela se traduit par la prise en compte de la sensibilité environnementale au sein de la parcelle sans toutefois remettre en question les localisations des parcelles retenues pour accueillir le développement.

La CUA a opté pour un classement en zone naturelle protégée (Np) de la majorité des espaces naturels de biodiversité, notamment les sites identifiés et protégés tels que les sites de Biotope et Natura 2000. Par contre, le site Natura 2000 relatif au bocage sur la commune de Villeneuve en Perseigne couvrant une grande partie du territoire communal a été classé en zone agricole afin de prendre en compte les sièges d'exploitation agricole existants. Les conditions de préservation du maillage bocager sont définies par les dispositions réglementaires complétées de l'OAP relative à la TVB.

2.2.4 Zones humides

Avis de l'Etat

- Nécessité d'une étude préalable de délimitation des zones humides selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Il devra être appliqué la doctrine Eviter Réduire et Compenser***.***

Réponse de la CUA :

Proposition de compléter le diagnostic en précisant la méthodologie employée pour la délimitation des zones humides.

Les zones humides fonctionnelles identifiées ont été classées en zone naturelle.

2.2.5 Risques

Avis de l'Autorité Environnementale

Recommandations :

- Annexer la cartographie du PPRI de La Sarthe au rapport de présentation.
- A l'Etat d'engager dès 2023 une révision du PPRI Sarthe Amont en prenant en compte les contraintes liées au changement climatique.

Réponse de la CUA

La cartographie du PPRI sera annexée au rapport de présentation ainsi que dans les pièces relatives aux SUP.

La CUA prend note de la recommandation à l'Etat de la mise en œuvre de la révision du PPRI. Elle a pris connaissance de l'engagement de cette étude par l'Etat depuis mai 2023.

2.3 Règlement

2.3.1 Contenu et cohérence des pièces du PLUi

✓ **Articulation avec les autres plans et programmes**

Avis de l'Autorité Environnementale

- Pas d'analyse de compatibilité avec les SRADDET
- Pas de compatibilité du PLUi avec les objectifs de réduction foncière du SCOT
- Pas de déclinaison précise et opérationnelle en l'absence de PCAET adopté, notamment en matière de développement des ENR.
- Pas de prise en compte du SDAGE et SAGE sur le conditionnement du développement de l'urbanisation aux capacités d'approvisionnement en eau potable
- Compléter le dossier par une analyse de l'articulation avec les deux plans régionaux de prévention et de gestion des déchets (PRPGD)
- Recommandation de compléter le dossier par une cohérence avec la charte du parc naturel régional Normandie Maine et s'associer à l'action de replantation de haies figurant au programme du parc.

Réponse de la CUA

Le document sera complété des analyses de compatibilité avec la charte du PNRMN.

A la lecture de la recommandation de l'AE, une confusion apparaît entre l'analyse de l'articulation qui se fait par rapport aux objectifs et l'analyse des incidences qui se fait par rapport aux enjeux. L'analyse de la compatibilité avec les SRADDET a bien été réalisée et présentée (pages 365 à 383). Pour la TVB/ SRADDET Pays de la Loire, il est précisé que l'OAP TVB (p.331 et p.88) répond directement aux objectifs visés. Concernant la conformité aux lois, rappelons que selon le R212-20, l'EES doit présenter l'articulation avec les plans et programmes de rangs supérieurs concernés. L'analyse dans le document « Évaluation environnementale » des incidences des actes règlementaires (PADD et règlement) sur les enjeux environnementaux est réalisée en faisant correspondre à chacun des objectifs l'ensemble des enjeux (cf. Analyse multicritère). L'analyse de l'articulation a été menée de manière exhaustive dans la partie consacrée. A ce titre, l'analyse de l'articulation avec la charte du PNR sera ajoutée.

Les potentiels de développement ont été établis selon un phasage de l'ouverture à l'urbanisation avec une programmation d'ouverture et un besoin de justification de l'ouverture des zones 2AU (représente 41 % des zones à urbaniser).

L'objectif de préservation du maillage bocager définie par la TVB et le règlement son cohérents avec la charte du PNRNM. L'association au programme d'action de replantation de haies ne relève pas du document d'urbanisme. L'inscription réglementaire des haies dans le règlement définit le cadre dans lequel elles peuvent être supprimées et compensées de manière à permettre une évolution du maillage. Le règlement et l'OAP TVB viennent définir dans le cas de la suppression les mesures de compensation.

De nombreux éléments et analyses au titre de l'approvisionnement en ressource en eau et de l'assainissement sont présentés dans l'EIE (p.49 et suivantes) et dans l'analyse des incidences. Tous les documents et informations disponibles ont été mobilisés. Par ailleurs, une analyse prospective de l'adéquation des ressources avec les futures populations a été réalisée pour s'assurer que l'accueil de nouveaux habitants n'augmentait pas les conflits sur la disponibilité des ressources.

- ✓ **Incohérence entre les pièces du PLUi**

Avis de l'Etat

- Incohérence entre la production annoncée de logements dans le PADD et le rapport de présentation.
- OAP relative à l'équipement commercial et artisanal est incomplète, elle doit porter également sur la thématique de la logistique.

Réponse de la CUA

Revoir les dénominations / termes pour apporter de la cohérence entre les pièces et une meilleure compréhension du projet.

L'OAP « Equipement commercial et artisanal » est complétée d'un volet logistique pour répondre aux dispositions de l'article L.151.-6 du code de l'urbanisme en application de la Loi Climat et Résilience.

Avis du Conseil Départemental de la Sarthe

- Termes différents entre le PADD mentionnant « l'offre locative sociale » et le résumé non technique évoquant « les logements à vocation sociale (accession ou location) » : utilisation de la même dénomination pour apporter une meilleure compréhension.
- Communication de données statistiques sur les logements et la population sarthoise pour faciliter l'actualisation des données du rapport de présentation.

Réponse de la CUA

Revoir les dénominations / termes pour apporter de la cohérence entre les pièces et une meilleure compréhension du projet.

L'actualisation des données a été réalisée à l'échelle de la CUA à partir des données INSEE disponibles à la date de réalisation du projet. Une actualisation des données sera réalisée dans la mesure où celle-ci reste cohérente à l'échelle du territoire communautaire.

✓ **Préconisations de compléments**

Avis de l'Autorité Environnementale

- Le rapport de présentation nécessiterait d'être complété du mode de calcul pour les besoins en logements, d'inventaires écologiques pour les zones ouvertes à l'urbanisation et d'évaluation des impacts liés.
- Recommandation d'une analyse à échéance de 15 ans, horizon 2035 pour cohérence des analyses et comparaisons.

Réponse de la CUA

Dans les chapitres dédiés aux secteurs susceptibles d'être impactés, chaque secteur a été présenté au regard des enjeux environnementaux (milieux naturels, activité agricole, risques, nuisances…), cela concerne entre autres des zones d'urbanisation projetée en extension pressenties. Les secteurs de développement ont été retenus au regard d'une comparaison de leurs sensibilités environnementales, selon une véritable démarche d'évitement et de réduction des effets sur l'environnement. Cela se traduit par la prise en compte de la sensibilité environnementale au sein de la parcelle sans toutefois remettre en question les localisations des parcelles retenues pour accueillir le développement.

Les inventaires écologiques des zones ouvertes à l'urbanisme pourront être menés lors de la programmation opérationnelle permettant d'adapter le projet au regard de l'état initial environnemental et d'en évaluer l'impact (Etude d'impact obligatoire au cas par cas ou selon la nature du projet).

Le projet présente une estimation des besoins et un phasage sur une période de 15 ans selon 3 périodes de 5 ans. Il pourra être vérifié la cohérence des périodes d'analyse pour apporter de la cohérence entre les documents, mais sans remise en cause des orientations retenues dans le projet.

✓ **Résumé non technique**

Avis de la Commune de Villeneuve-en-Perseigne

- Informe de l'incompatibilité dans le renforcement d'un corridor écologique alors que plusieurs parcs éoliens semblent prévus dans ce secteur (p.26)

Réponse de la CUA

La CUA lors de l'élaboration du projet n'avait pas connaissance de ces projets en cours de définition.

La CUA a été saisie par le Préfet de la Sarthe le 5 avril 2023 pour avis sur un projet de parc éolien sur les communes de Champfleur et Béthon.

✓ **Diagnostic territorial**

Avis de la Commune de Villeneuve-en-Perseigne

- Demande de correction sur la couverture 4G : Il existe des zones blanches et des zones grises sur Villeneuve-en-Perseigne (p.60).
- Regrette que sur la dénomination des zones boisées du territoire dans l'occupation des sols, il manque la caractéristique "domaniale" à la forêt de Perseigne ainsi que sa description (p.91).

Réponse de la CUA

Des précisions seront apportées dans les documents.

✓ **Etat Initial de l'Environnement**

Avis de la Commune de Villeneuve-en-Perseigne

- Regrette un développement insuffisant des éléments de Villeneuve-en-Perseigne concernant les forêts et les zones humides (p.24 à 31)

Réponse de la CUA

Le traitement du territoire est présenté de façon cohérente par thématique à l'échelle communautaire sans détails de chaque entité forestière ou naturelle.

- Précise qu'un parc éolien est en projet à proximité d'un corridor écologique à renforcer (p.111)

Réponse de la CUA

Pas d'observations - Non mentionné en l'absence de connaissance du projet

- Méthanisation : Regrette que l'impact de l'épandage des digestats ainsi que la dégradation de la voirie ne soient pas abordés (p.114)

Réponse de la CUA

Pas de précision au document d'urbanisme en raison de l'indépendance des législations. Le règlement d'urbanisme définit les conditions d'accès et de dessertes. L'autorisation des projets de méthanisation ou autres est liée à l'accord des gestionnaires de voirie.

✓ **Justification du projet**

Avis de la Commune de Villeneuve-en-Perseigne

- Souligne qu'au moins un arbre planté pour 300m² d'unité foncière doit se faire en portant attention à son développement pour éviter les dégradations au bâti environnant (p.92)

Réponse de la CUA

Pas d'observations – Le choix de l'implantation et de l'essence des plantations doit prendre en compte l'environnement direct et les conditions de développement.

- Remarque qu'il n'est pas fait mention d'un nombre de bornes de recharge pour véhicules électriques nécessaire suivant le zonage concerné.

Réponse de la CUA

Ne relève pas spécifiquement du zonage mais d'une identification de l'offre et d'une définition d'un déploiement cohérent et équilibré sur le territoire.

- Demande si des sanctions financières ou des procédures judiciaires sont prévues suite à l'arrachage de haies/arbres et/ou de comblements de mares (p.135)

Réponse de la CUA

Comme toute infraction en matière d'urbanisme, les arrachages de haies doivent faire l'objet d'un constat d'infraction par procès-verbal, transmises au Procureur de la République qui est seul compétent pour définir des suites à donner (jugement).

- Demande pourquoi le château de Courtilloles n'est pas évoqué dans les nouveaux Périmètres Délimités des Abords (PDA) proposés par l'Architecte des Bâtiments de France (p.137).

Réponse de la CUA

L'ABF de la Sarthe n'a pas proposé de PDA pour le château de Courtilloles, il n'est donc pas concerné par cette évolution. Toutefois, à l'initiative de l'ABF, celui-ci pourrait faire l'objet ultérieurement d'une adaptation du périmètre.

✓ **Evaluation Environnementale**

Avis de la Commune de Villeneuve-en-Perseigne

- Demande de correction d'erreur matérielle en intégrant les communes déléguées de Lignières la Carelle et St Rigomer des Bois dans le SIAEP de Champfleur (p.49)

Réponse de la CUA

L'erreur sera corrigée.

- Demande d'intégration du bourg de la Fresnaye sur Chédouet dans les pôles de proximité (p.84)

Réponse de la CUA
Le tableau sera modifié pour intégrer la Fresnaye sur Chédouet, en cohérence avec le PADD.

- Confirme les avis de l'évaluation environnementale sur les OAP : défavorables à l'urbanisation (OAP habitat 44, p.222), défavorables à l'urbanisation (OAP habitat 45, p.225), défavorables à l'urbanisation (OAP économique 9, p.258)
- Confirme l'avis favorable avec restrictions de l'évaluation environnementale sur le STECAL n°2 (p.293)

Réponse de la CUA
Pas d'observations
Les STECAL seront réduites au plus près des besoins des projets.

2.3.2 Les STECAL

Avis de l'Etat

- Taille importante des STECAL. Ils consomment 86.57 ha de zones naturelles, agricoles et forestières alors qu'elles doivent être à caractère exceptionnel. Le mitage est à proscrire. Il est souligné qu'elles ouvrent peu de possibilité de construction mais elles pourraient être délimitées au plus près du bâti pour en limiter la taille.

Avis de l'Autorité Environnementale

- Réexaminer à la baisse la délimitation des STECAL en justifiant de manière précise le besoin auquel ils répondent.

Avis simples défavorables des CDPENAF de l'Orne et de la Sarthe

Au titre de l'article L151-13 du CU, relatif aux STECAL :

- Manque d'anticipation des effets de la loi Climat et résilience sur les zones ouvertes à l'urbanisation, malgré un travail de concertation sur la TVB. Ces STECAL autorisent certaines constructions.

Avis défavorable de la Chambre d'Agriculture de la Sarthe

- Limiter les emprises au plus près des besoins réels, notamment pour les STECAL Ah de la Fresnaye sur Chédouet et Ae de St Rigomer des Bois.

Avis défavorable de la Chambre d'Agriculture de l'Orne.

- Identification de 3 STECAL qui ne semblent pas justifiés (Radon, Villeneuve-en-Perseigne).

Réponse proposée

La CUA prend note de la proposition d'une délimitation au plus près du bâti et du fait que les STECAL, bien que de taille importante, limitent le potentiel de construction dans ces secteurs. Pour certains STECAL, une délimitation plus réduite pourrait être analysée au regard de l'occupation réelle du site et de la réalité du projet.

Il sera proposé après analyse des délimitations et réductions de STECAL (au cas par cas selon la réalité opérationnelle).

Concernant l'absence d'anticipation des objectifs de la loi Climat et Résilience, les dispositions de la loi Climat n'étaient pas encore applicables lors de l'approbation du PLUi en 2020. Concernant le présent projet de révision, la circulaire du 4 août 2022 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires invite les préfets à ne pas imposer dès à présent une réduction de moitié de la consommation foncière et à ne pas anticiper le résultat du dialogue entre les collectivités (intercommunalité, territoires porteurs des SCOT et la Région) de la territorialisation des objectifs du Zéro Artificialisation Nette.

La CUA a fait le choix de ne pas revenir sur les choix réalisés précédemment par les communes avant l'intégration de Villeneuve en Perseigne dans l'intercommunalité. Une reprise des documents d'urbanisme sera réalisée par la suite pour être en conformité avec la loi. Pour autant, un objectif de réduction des ouvertures à l'urbanisation par rapport aux documents antérieurs (PLU communaux) est décliné dans le PLUi.

2.3.3 Les changements de destination

Avis de l'Etat

- Revoir l'identification des bâtiments pouvant changer de destination notamment sur Villeneuve-en-Perseigne. Limiter l'emprise au sol des extensions pour éviter de consommer de l'espace.

Avis de l'Autorité Environnementale

- Réexaminer à la baisse les changements de destination, en justifiant de manière précise le besoin auquel ils répondent.

Avis simple défavorable de la CDPENAF de la Sarthe

Au titre de l'article L151-11 du CU, relatif aux changements de destination en zones agricoles et naturelles :

- Nombre de bâtiments identifiés, absence de justification de l'intérêt architectural et de la nécessité d'un changement de destination de locaux accessoires réputés avoir la même destination que le bâtiment de rattachement.

Avis défavorable de la Chambre d'Agriculture de la Sarthe

- Le nombre paraît important, et les justifications doivent apparaître

Réponse de la CUA

Les bâtiments pouvant changer de destination ont été relevés selon une grille de critères précis, permettant ainsi la valorisation du patrimoine bâti dans l'espace rural. Pour autant, le changement de destination n'est pas autorisé en zone Np. Il est également soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et à l'avis conforme de CDNPS en zone naturelle permettant un contrôle au cas par cas.

Le nombre important de bâtiments relevés est lié à l'histoire et à l'économie agricole du territoire.

2.3.4 Architecture

Avis de la Commune de Villeneuve-en-Perseigne

- Le règlement risque d'harmoniser le bâti et son environnement, préjudiciable à l'intérêt patrimonial et à sa diversité

Réponse de la CUA

Actuellement le territoire de Villeneuve est couvert par une diversité de documents d'urbanisme (PLU, carte communale, RNU) et de génération différente.

Le PLUi vise une équité de traitement et d'harmonisation des règles qui prend en compte les caractéristiques urbaines, patrimoniales, architecturales et les identités du territoire. L'environnement urbain et paysager est également pris en compte. Harmonisation n'implique pas uniformisation.

L'article 5 du règlement littéral intègre ainsi la notion de colorimétrie par secteur « géologique », entre le bassin parisien (nuances du bâti vernaculaire en pierre calcaire) et le massif armoricain (Nuances du bâti vernaculaire en grès et schiste) : "Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'intégrer harmonieusement dans le paysage rural et urbain environnant, en tenant compte des éléments paysagers préexistants, des gammes colorées qui caractérisent les constructions vernaculaires (voir documents en annexe du règlement), et des vues sur le paysage et le patrimoine environnant, le cas échéant."

Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Orne

- Pas d'observations

2.3.5 Règlement écrit et graphique

Avis favorable du Préfet de la Sarthe portant sur la demande de dérogation à l'urbanisation limitée

- Dérogation accordée sur 3 secteurs :
  - La Fresnaye sur Chédouet, Lieu-dit le Pré de la Croix, Zonage UEa, Parcelle B620 en partie,
  - La Fresnaye sur Chédouet, le bourg, Zonage UGc, Parcelle A1004 en partie
  - La Fresnaye sur Chédouet, le bourg, Zonage UGc, Parcelles A873 en partie, A874, A1575

Réponse de la CUA

Pas d'observations

Avis favorable sous réserve du Préfet de la Sarthe portant sur la demande de dérogation à l'urbanisation limitée

- Dérogation accordée sous réserve sur 9 secteurs :
  - La Fresnaye sur Chédouet, le bourg, Zonage UGc, Parcelles A1126 et A1127, délimitation au plus près du bâti
  - La Fresnaye sur Chédouet, le bourg, Zonage UGc, Parcelles A1459 et A1601 en partie, délimitation au plus près du bâti
  - Lignières la Carelle, le bourg, Zonage UGc, Parcelles A022, A274 et B707
  - Lignières la Carelle, Lieu-dit les Aîtres, Zonage UGc, Tout le hameau, délimitation au plus près du bâti et maintien de la zone A sur la partie nord
  - Roullée, le bourg, Zonages UGb et UGc, délimitation au plus près du bâti au nord-est et maintien de la zone A sur la partie nord-ouest et sud
  - Saint Rigomer des Bois, le bourg, Zonage UGc, Parcelle ZH0039, respecter la densité de 15 log./ha
  - Saint Rigomer des Bois, Lieu-dit la Croix, Zonage UGc, délimitation au plus près du bâti et maintien de la zone A pour les parcelles ZH0091 et ZH127
  - Saint Rigomer des Bois, Lieu-dit la Bresdinière, Zonage UGc, Tout le hameau, délimitation au plus près du bâti et classement en zone Nh
  - Saint Rigomer des Bois, Lieu-dit le Gouttier et les Ecureries, Zonage UGc, Parcelles ZA126, ZA144 et ZA10p, maintien de la zone A

Réponse de la CUA

L'avis du Préfet sera suivi pour chaque secteur mentionné.

Avis défavorable du Préfet de la Sarthe portant sur la demande de dérogation à l'urbanisation limitée

- Dérogation refusée sur 2 secteurs :
  - Chassé, Lieu-dit le Goutier, Zonage UGc, Parcelle A658 en partie
  - La Fresnaye sur Chédouet, Lieu-dit les Mares, Zonage UGc, Parcelles A461 et A1522 en partie à maintenir en zone Agricole

Réponse de la CUA

Il sera proposé de revoir la délimitation et le classement pour les deux secteurs mentionnés afin de répondre à l'avis du Préfet.

Avis simples favorables des CDPENAF de l'Orne et de la Sarthe

Au titre de l'article L151-12 du CU, relatif aux dispositions du règlement permettant les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants en zones agricoles, naturelles et forestières.

Avis défavorable de la Chambre d'Agriculture de la Sarthe

- Demande de prise en compte d'éléments déjà demandés issus de la concertation :
  - 2 suppressions de haies (Chassé, parcelles A597 et A382)
  - Classement d'une parcelle en zone A (Chassé, parcelle A597)

Réponse de la CUA

La modification sera apportée

Avis défavorable de la Chambre d'Agriculture de l'Orne

- Le règlement écrit plutôt favorable pourrait être modifié pour augmenter la distance de 100 à 150 mètres des logements de fonction si des contraintes techniques le justifient.

Réponse de la CUA

La notion de logements de fonction implique une relation fonctionnelle et donc de proximité des bâtiments d'exploitation. Une augmentation de la distance sous réverses de justification liées à des contraintes techniques serait discutable et sujette à contentieux. A terme, une augmentation de la distance est susceptible de créer des tiers dans le cas de division foncière et contraignante à terme pour le développement du siège agricole.

Pour ces motifs, il est proposé de maintenir la règle telle que proposée au projet de révision.

- Le règlement pourrait autoriser la suppression de haies protégées dans certains cas (agrandissements des parcelles exploitées, installation d'un jeune agriculteur, échanges parcellaires…)

Réponse de la CUA

Le règlement et l'OAP TVB précise les conditions de suppression à justifier pour la création d'unité d'exploitation. Les conditions de suppression liée au statut de l'exploitation ou à des modalités privées de gestion agricole ne relèvent pas d'un document d'urbanisme.

- Les zones UGb et UGc paraissent trop lâches en secteur rural

Réponse de la CUA

Les zones urbaines définies dans le présent projet de révision reprennent les zones urbaines du PLUi en vigueur et zones urbaines des documents communaux pour VEP.

Pour les secteurs identifiés dans l'avis émis par la CDPENAF et/ou le Préfet, une délimitation au plus près du bâti ou une réduction de certains secteurs (STECAL) a été opérée.

- Plusieurs vergers exploités sont identifiés et protégés à l'aide des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, mais ne devraient pas l'être dû à la nécessité de pouvoir s'adapter en fonction des conditions d'exploitation.

Réponse de la CUA

Identification et préservation de ces vergers, participants de l'identité paysagère et de la TVB.

Avis du Conseil Départemental de la Sarthe

- Implantation des constructions

Le règlement de la voirie départementale (RVD) définit des marges de recul à respecter en fonction du type de route et de la nature de la zone (urbaine, à urbaniser). Demande que les marges de recul ne s'appliquent pas pour les équipements publics (voir RVD annexé).

Réponse de la CUA

L'article 4 du règlement du PLUi détermine les distances de recul des constructions par rapport aux voies selon la nature des voies et comprend déjà une disposition réglementaire précisant que les règles de recul « ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif ».

Pas d'évolution à prévoir.

- Interdiction d'accès ou modification d'accès

Demande de prise en compte de l'interdiction de la création de nouveaux accès ou modification d'usage d'un accès sur les voies structurantes ou à fort trafic, hors secteurs d'agglomération aménagés (RD16, 19, RD55, 166, 166B, 234, 311, 338 et 338B) en mentionnant cette interdiction au règlement écrit et graphique des zones concernées (Cf. plan joint).

Peuvent être autorisées sur les portions de voies concernées uniquement :

- la création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et sortie des matériels indispensables aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,

- les équipements d'infrastructure ou opérations présentant un caractère d'intérêt général après autorisation expresse et aménagement sécurisé

Réponse de la CUA

Dans le règlement écrit l'Article 8 - "Desserte par les voies publiques ou privées" comprend un Rappel : La création ou la modification d'un accès doit faire l'objet d'une autorisation du service gestionnaire de la voirie concernée.

Le règlement pourrait être complété au regard des documents remis par le conseil départemental de la Sarthe mais il conviendrait d'harmoniser à l'échelle du PLUi pour assurer de la cohérence entre la partie sarthoise et ornaise.

Avis favorable de la Commune de Damigny

- Regrette la non-prise en compte des demandes suivantes :
  - Permutation des zones 1AUg et 2AUg
  - Parcelle AN244 en zone constructible

Réponse de la CUA

Cohérence des aménagements et maintien des équilibres, phasages des ouvertures. Maintien du classement tel que défini, une partie se situe en zone naturelle (PPRI).

Avis de la Commune de Villeneuve-en-Perseigne

- Confirme l'avis défavorable pour la demande de classement en zone Ah de la parcelle 318 ZC 58 (Route de Mamers) – Les Riaux (Saint Rigomer des Bois)

Réponse de la CUA

Le STECAL sera revu pour répondre aux avis de la CDPENAF et du Préfet de la Sarthe

- Demande que la parcelle A0268 sur la commune déléguée de Roullée soit intégrée en zone constructible

Réponse de la CUA

Cette demande ne pourra être retenue au regard du refus émis par le Préfet de la Sarthe (arrêté de refus de dérogation à l'urbanisation limitée)

2.3.6 Dispositif de suivi

Avis de l'Autorité Environnementale

- Recommande de compléter le dispositif de suivi et de mise en œuvre en fournissant des valeurs initiales pour les indicateurs quantitatifs ou de références initiales pour les autres.

Réponse de la CUA

Dans le cadre du suivi, le tableau des indicateurs sera complété à partir des données de l'EIE.

2.4 Les Servitudes d'Utilité Publique

Avis de l'Etat

- Le dossier prend en compte les risques. Le PPRI est annexé dans les SUP pour la partie règlement écrit mais il manque la partie cartographie. Elle devra être ajoutée au SUP annexe 6.1.1. Pièces écrites.
- Mise à jour et complétude : Nouvel arrêté de DUPA de l'ARS pour les forages de La Cour F1 et F2 à Cerisé et 3 nouveaux rapports d'hydrogéologues pour les captages "Colombel" à Gandelain et "Etang" et "Marais" à Ecouves.

Avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile

- L'arrêté et la circulaire du 25 juillet 1990 pour la servitude T7 (partie aviation civile) doivent être intégrés dans la liste des SUP.

Réponse de la CUA

La cartographie du PPRI sera annexée au rapport de présentation ainsi que dans les pièces relatives aux SUP. Il pourra être précisé dans les SUP - Pièces écrites que les cartographies sont disponibles dans l'atlas graphique (pièce 6.2.1 et 6.2.2 - Atlas SUP et Risques)

Les SUP relatives aux arrêtés de forages et à l'aviation civile seront actualisées.

Avis de RTE (Réseau de Transport d'Electricité)

- Confirme l'exhaustivité des servitudes liées aux ouvrages de RTE.
- La liste des servitudes doit comporter l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire:

GMR	Communes de compétence
RTE Groupe Maintenance Réseaux Anjou Avenue des Fusillés - Zone Ecoparc 49412 SAUMUR	Héloup Saint-Germain-du-Corbéis Arçonnay Champfleur Saint-Paterne-Le-Chevain
RTE Groupe Maintenance Réseaux Normandie 15 Rue des Carriers 14123 IFS	Condé-sur-Sarthe Saint-Paterne-Le-Chevain

Réponse de la CUA

La liste par communes des ouvrages de RTE sera intégrée aux pièces relatives aux SUP.

- Demande de lever l'interdiction concernant la présence des ouvrages du Réseau de Transport d'Electricité dans la zone USx, car ils constituent des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du

même Code) « nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Réponse de la CUA

Le règlement sera modifié en ce sens.

- Le règlement des différentes zones traversées par des ouvrages de RTE (UEa, UEc UGc, US, USx, USv, 2AUg, A et N) doit être modifié avec les éléments suivants :

A) Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Il conviendra de préciser que *« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*

S'agissant des règles de hauteur des constructions
Les ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent dépasser la hauteur maximale de 14 mètres spécifiée dans le règlement. Il conviendra ainsi de préciser que *« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*

S'agissant des règles de prospect et d'implantation
Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

B) Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que *« les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / 'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions /* aux *conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».*

Réponse de la CUA

Il est précisé dans le règlement de chaque zone que les dispositions définies ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement sera modifié.

2.5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Avis de la Commune de Villeneuve-en-Perseigne

- Demande de correction d'erreur matérielle sur la légende des nouvelles OAP (6 sur Villeneuve en Perseigne, 1 sur Alençon), le symbole mur/muret ne correspond pas

Réponse de la CUA

L'erreur sera corrigée.

2.5.1 Les OAP Habitat

Avis du Conseil Départemental de la Sarthe

- OAP n°6 la Buchaille à Alençon/Saint Paterne Le Chevain : l'accès devra se faire par la création d'un aménagement de type giratoire au croisement de la RD166 et de la rue du Gué de Sorre

Réponse de la CUA

Des précisions seront apportées à l'OAP « Habitat » n°6 pour répondre à cette demande.

- OAP n°8 Maleffre à Arçonnay : comme prévu, aucun accès ne devra être créé sur la RD338

Réponse de la CUA

Des précisions seront apportées à l'OAP « Habitat » n°8 pour répondre à cette demande.

- OAP n°34 le Lavoir à Saint Paterne Le Chevain : comme prévu, l'accès se fera par la création d'une branche sur le giratoire déjà existant sur la RD311

Réponse de la CUA

Pas d'observations

- OAP n°35 la Fosse Fortin à Saint Paterne Le Chevain : avis défavorable à l'accès à la zone depuis la RD166. Privilégier l'accès depuis la rue des Eglantiers, au nord de la zone.

Réponse de la CUA

L'OAP Habitat °35 prévoit / maintien l'accès depuis la RD166 bis vers la rue des Eglantiers puis de la rue des Eglantiers vers le quartier résidentiel. Des précisions seront cependant apportées à l'OAP « Habitat » n°35 pour assurer de la cohérence.

Avis défavorable de la Chambre d'Agriculture de l'Orne

- Gérer les interfaces pour limiter les conflits d'usage et de voisinage.

Réponse de la CUA

Les orientations générales des OAP définissent les principes d'aménagement dont le traitement des lisières, interfaces et limites des zones de projet.

2.5.2 Les OAP Economie

Avis du Conseil Départemental de la Sarthe

- Pour la création des accès aux zones d'urbanisation le long des RD, il est demandé de respecter les distances de visibilité définie dans le RVD et des caractéristiques de sécurité.
- Pour chaque projet d'urbanisation future, le département prend note des dessertes proposées et rappelle l'interdiction de création de nouvel accès sur certains axes ou les conditions d'accès.

Réponse de la CUA

Dans le règlement écrit l'Article 8 - "Desserte par les voies publiques ou privées" comprend un Rappel : La création ou la modification d'un accès doit faire l'objet d'une autorisation du service gestionnaire de la voirie concernée.

L'accord du gestionnaire de voirie est sollicité dans le cadre des autorisations d'urbanisme, celui-ci se prononce au regard de la réglementation applicable et des conditions de desserte.

- Revoir le secteur du parc interdépartemental du Grand Coudray à Arçonnay : interdire la création d'un accès à la RD338 bis

Réponse de la CUA

L'OAP « Développement économique » n°1 concernant le parc interdépartemental sera reprise pour répondre à cette demande et assurer la cohérence entre le projet d'aménagement et les accès existants**.**

- Reclasser le secteur de Bel Air à Champfleur en STECAL au lieu de zone à urbaniser (1AUe)

Réponse de la CUA

Bel Air à Champfleur, le classement en zone AU permet de définir une OAP pour assurer une cohérence et la qualité des aménagements

- Retirer la zone 2AUe de Saint Gilles à Saint Paterne - Le Chevain.

Réponse de la CUA

Saint Gilles à Saint Paterne - Le Chevain, il n'existe pas de zone 2AUe.

Avis de la Commune de Villeneuve-en-Perseigne

- Demande de correction d'erreur matérielle sur le nom de l'OAP économie n°9 ZA du Parc Paumier en ZAC du Parc Pommier

Réponse de la CUA

Il n'y a pas d'erreur de dénomination. La Zone d'Activités est dénommée Parc Paumier, au contraire du lotissement voisin dénommé Les Pommiers.

2.5.3 L'OAP Equipement commercial et artisanal

Avis de la Commune de Villeneuve-en-Perseigne

- Pas d'actualisation des paragraphes 6.3 à 6.5 avec Villeneuve-en-Perseigne

Réponse de la CUA

Le document sera actualisé avec les données à jour.

2.5.4 L'OAP Trame Verte et Bleue

Avis défavorable de la Chambre d'Agriculture de la Sarthe.

- Proposition de modifier la préconisation de planter un minimum de 6 essences locales par 3 ou 4 selon les secteurs, tout en diminuant la distance de plantation de 4 à 2 m pour assurer un linéaire de haie continu.

Réponse de la CUA

Il s'agit de recommandation et non d'une obligation.

2.6 Ressources

2.6.1 Alimentation en eau potable

Avis de l'Autorité Environnementale

- Recommande de compléter le dossier en précisant les prélèvements d'eau en quantité et en qualité, le fonctionnement du système de distribution et les dispositions envisagées pour sécuriser l'approvisionnement en eau potable au regard du développement urbain et démographique.

Réponse de la CUA

Il est proposé d'apporter des compléments au regard des données disponibles.

2.6.2 Assainissement

Avis de l'Autorité Environnementale

- Recommande de préciser la capacité et le fonctionnement du système d'épuration des eaux usées, la qualité des rejets et les travaux d'amélioration programmés (phasages attendus pour Villeneuve en Perseigne)

Réponse de la CUA

Le dossier sera complété des éléments suivants :

"Les rejets des STEP sont conformes aux réglementations.

Concernant les travaux d'amélioration programmés, le schéma directeur a été finalisé au printemps 2023, et sa programmation votée en juin 2023. Pour Villeneuve-en-Perseigne, les travaux d'amélioration sont prévus en 2023 pour les réseaux et au 1er semestre 2024 pour la station d'épuration. "

Avis de la Commune de Villeneuve-en-Perseigne

- Regrette qu'il n'y ait pas d'objectifs ni d'aides individuelles associés à la mise en place d'un SPANC

Réponse de la CUA

Les contrôles de bon fonctionnement sont réalisés tous les 10 ans. Pour les installations à risque sanitaire ou environnemental, la périodicité est réduite à 4 ans.

Il n'existe effectivement pas d'aides pour les travaux de mise en conformité des installations d'ANC de la part de la CUA ou de l'Agence de l'eau Loire Bretagne, ne relève pas du document d'urbanisme.

2.6.3 Déchets

Avis de l'Autorité Environnementale

- Recommande de compléter le dossier par une présentation des conditions de collecte et d'élimination des déchets industriels et issus des activités du bâtiment et travaux publics.

Réponse de la CUA

Le document sera complété avec les précisions suivantes :

Les professionnels ne sont pas acceptés dans les centres de valorisation, ils doivent se rendre dans les déchetteries professionnelles présentes sur le territoire. Toutefois, lorsque les déchets des professionnels sont assimilés à ceux des ménages (ordures ménagères et tri sélectif), ils peuvent être collectés par la CUA dans la limite de 1 500 litres par semaine.

2.6.4 Energies

Avis de l'Autorité Environnementale

- Recommande de compléter l'OAP sectorielle Energies renouvelables existante, avec l'identification d'autres zones propices à l'implantation de sources de production d'énergies renouvelables, notamment éolienne identifiée comme la principale source potentielle d'énergies renouvelables.

Réponse de la CUA

Pas d'observations. Pas de complément dans le cadre de la présente révision.

2.7 Economie

2.7.1 Commerce

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Orne

- Pas d'observations

Avis favorable de la Commune d'Alençon

- Revoir la superficie minimale des cellules commerciales en périphérie afin de porter de 150m² à 300m², afin de concilier l'attractivité commerciale du territoire et la protection du commerce de cœur de ville.

Réponse de la CUA

Il sera proposé une évolution de la règle afin de répondre à cet objectif d'équilibre de l'économie commerciale territorial, en cohérence avec les dispositifs publics mis en place (ART/ACV/ Droit de préemption commercial notamment).

2.7.2 Agriculture

Avis défavorable de la Chambre d'agriculture de la Sarthe

- Nécessité de réactualiser les données avec les derniers chiffres du RGA de 2020.

Réponse de la CUA

Les données du RGA 2019 étaient les dernières données disponibles à la date de l'actualisation du diagnostic.

2.8 Annexes au PLUi

✓ Règlement Local de Publicité

Avis du Conseil Départemental de la Sarthe

- Rappel de la législation en matière de RLPi et du code de la Route. Apparait souhaitable d'éviter l'implantation de publicité, tout particulièrement numérique et lumineuse aux abords des axes et carrefours routier principaux hors agglomération.

Réponse de la CUA

Le RLPi est annexé au PLUi. Celui-ci a fait l'objet d'une approbation le 30 juin 2022 et d'une procédure d'adoption spécifique propre au document. Il n'y a pas lieu ici dans le cadre de la révision du PLUi d'évoquer des observations sur ce document approuvé.

A titre de précision, le RLPi interdit les publicités numériques (article 6 de la zone ZP1 qui concerne la partie sarthoise). Concernant les enseignes lumineuses, application de la réglementation nationale sauf les horaires d'extinction nocturne réduite.

Avis de la Commune de Villeneuve-en-Perseigne

- Demande de correction d'erreur matérielle, le château de Courtilloles est situé sur St Rigomer des Bois (page 104 du tome 1b).

Réponse de la CUA

Pas d'observations. Il ne semble pas y avoir d'erreur dans le document en question.

2.9 Autres

Avis de la Direction des Services Départementaux de l'Education Nationale

- Précise le nombre d'enfants scolarisés et de classes ouvertes sur le territoire de la CUA.

Réponse de la CUA

Pas d'observations

Avis du Ministère des Armées

- Précise que 2 sites militaires sont présents sur le territoire de la CUA.

Réponse de la CUA

Pas d'observations

2.9.1 Mobilités

Avis de l'Autorité Environnementale

Recommandations :

- Compléter le dossier par des résultats d'enquête sur les distances des différents types de déplacements quotidiens réalisés par les habitants de la CUA et par une analyse de la pertinence du développement de transports collectifs.
- Réaliser une étude de faisabilité technique et économique du développement de l'offre de transports en commun dans la ville centre et la première couronne.

Réponse de la CUA

Relève de l'équilibre budgétaire de la DSP.

2.9.2 Santé

Avis de l'Agence Régionale de Santé

- Proposition de créer une OAP Santé qui contiendrait des prescriptions destinées à lutter contre les inégalités de santé, sociales et environnementales (obésité, allergies, exposition aux pollutions, etc.)

Réponse de la CUA

Dont acte. Il est à noter la politique de développement des infrastructures de santé sur le territoire par le développement de pôles de santé et la construction d'un nouveau pôle hospitalier associé à une offre de services de santé privés.

- Demande de prise en compte d'enjeux de santé tels que le risque radon, la lutte contre le développement du moustique tigre ou l'utilisation d'essences faiblement allergisantes pour les plantations d'arbres

Réponse de la CUA

En termes de plantations, l'OAP TVB déconseille les plantes allergisantes et informe sur les pics de pollinisation des essences implantées.

MINISTERE DE L'INTERIEUR

Accusé de réception

Acte reçu par: Préfecture de l'Orne
Nature transaction: AR de transmission d'acte
Date d'émission de l'accusé de réception: 2024-01-10(GMT+1)
Nombre de pièces jointes: 1
Nom émetteur: CU ALENCON
N° de SIREN: 246100663
Numéro Acte de la collectivité locale: GPU240110141311
Objet acte: Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) D'ALENCON
Nature de l'acte: Délibérations
Matière: 2.1-Documents d urbanisme
Identifiant Acte: 061-246100663-20231214-GPU240110141311-DE

Vu pour [illegible] délibération n° 20231214-031
du Conseil de la Communauté du 14 décembre 2023
Pour le Président,
Le Vice-Président Délégué,
COMMUNAUTÉ URBAINE CUA D'ALENÇON
Gérard LURÇON

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ANNEXE III

Avis détaillé des Communes

Date de délibération	Collectivité	Avis	Thèmatique	Type de remarques	Observations	Adaptation apportée au dossier d'approbation	Pièce du PLUI concernée
5 décembre 2022	Commune d'Alençon	Favorable avec réserve	Réglementaire	Demande de modification	Réétudier les dispositions relatives à la surface minimale des cellules commerciales en périphérie afin de porter celle-ci à 300 m² au lieu de 150 m² pour concilier l'attractivité commerciale du territoire dans son ensemble et la protection du commerce de coeur de ville en cohérence avec les actions Coeur de Ville	Modification apportée selon la demande	Règlement graphique
28 novembre 2022	Commune de Damigny	Favorable avec observations	Réglementaire	Demande de modification	Permutation de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (1AUG et 2AUG) Modification du phasage	Pas de modification apportée en raison de la nécessité d'une étude opérationnelle pour justifier du changement de phasage	
				Demande de modification	Demande de classement en zone constructible d'une parcelle classée en zone naturelle	Pas de modification apportée en raison du respect des orientations générales définies et de ne pas poursuivre l'extension urbaine sur la Vallée de la Briante	
Enquête publique	Commune de Damigny	Observations	Réglementaire	Demandes de modification	Demande de classement d'une parcelle en zone Naturelle en remplacement de la parcelle à urbaniser (1AUg) qui ne peut être aménagée au regard des contraintes pédologiques	Pas de modification pour ne pas remettre en cause les équilibres et un développement urbain non contigü	
8 décembre 2022	Commune de Champfleur	Favorable	-		Pas d'observation		
25 novembre 2022	Commune de La Lacelle	-	-		Prend note		
6 décembre 2022	Commune de La Ferrière Bochard	Favorable	-		Pas d'observation		
12 décembre 2022	Commune de Mieuxcé	Favorable	-		Pas d'observation		
29 novembre 2022	Commune de Pacé	Favorable	-		Pas d'observation		
Enquête publique	Commmune de Saint Denis sur Sarthon	Observations	Réglementaire	Demande de modification	Demandes de classement en zone urbaine d'équipements et de services publics d'équipements structurants de la commune au lieu d'un classement en zone urbaine générale	Pas de modification. Le règlement de la zone urbaine générale regroupe les quartiers d'habitat au sein desquels des commerces, des équipements ou services compatibles avec la destination dominante sont admis. Le règlement prévoit des dispositions pour les équipements d'infrastrcures publics ou d'intérêt collectif.	
Enquête publique	Commmune de Saint Denis sur Sarthon	Observations	Réglementaire	Demande de modification	Demande de classement de plusieurs parcelles en zone urbaine, de classement en zone à urbaniser, de déclassement de parcelles AU et de changement de classement au sein de la zone urbaine	Les demandes ne peuvent être prises en compte car remettent en cause les orientations générales et l'avis de l'Etat et ne présentent pas de caractère opérationnel	
Enquête publique	Condé sur Sarthe	Observations	Réglementaire	Demande de modification	Demande de revoir la limite de la zone à urbaniser du bourg pour revenir à la limite définie dans le PLU, se caler sur les limites cadatrales pour répondre aux projets opérationnels	Zone à urbaniser calé en partie Nord sur la parcelle cadastrale en réponse au projet opérationnel	Règlement graphique et OAP
13 décembre 2022	Commune de Saint Germain du Corbéis	Favorable	-		Pas d'observation		
Enquête publique	Commune de Saint Paterne - Le Chevain	Observations	Réglementaire	Demande de modification	Demande que la parcelle AA 266 soit classée en zone urbaine (UGc) pour permettre la création d'un lotissement locatif afin de maintenir les effectifs de l'école - En compensation, demande de permutation en déclassant des zones à urbaniser	Pas de modification pour ne pas remettre en cause les équilibres des zones de développement et caractère opérationnel	
26 juin 2023	Commune de Villeneuve en Perseigne		Réglementaire	Demande de modification	Demande que la parcelle A N°268 sur la commune déléguée de Roullée soit classée constructible	Cette demande ne peut être retenue au regard du refus émis par le Préfet de la Sarthe	
12 décembre 2022	Commune de Villeneuve en Perseigne	Favorable avec remarques à prendre en compte	Réglementaire	Demande de modification	Changement de classement de la maison de retraite en zone US et classement en zone UEc des commerces existants rue d'Alençon	Les demandes n'appellent pas de modification car le classement répond aux besoins de maintien et de développement de l'équipement et des commerces de proximité et cohérence par rapport au Document d'Aménagement Commercial.	
			Réglementaire	Demande de modification	Ajout d'éléments patrimoniaux (lavoirs) et évolution de la hiérarchisation du patrimoine	Complément apporté et évolution au regard de l'identification patrimoniale réalisée. Certains éléments étaient déjà identifiés.	Règlement graphique
			Réglementaire	Demande de modification	Modification des murs identifiés	Modification apportée selon la demande	Règlement graphique
			Réglementaire	Demande d'ajout	Patrimoine à identifier pour un changement de destination	Ajout du bâti identifié	Règlement graphique
Enquête publique	Commune de Villeneuve en Perseigne	Observations	Réglementaire	Observations	Ajout de plans d'eau	Modification apportée selon la demande	Règlement graphique
Enquête publique	Commune de Villeneuve en Perseigne	Observations	-	Observations	Actualisation de l'Etat Initial de l'Environnement et de l'OAP Commerce Artisanat et Logistique pour intégrer Villeneuve en Perseigne	Modification apportée selon la demande	Etat Initial de l'Environnement OAP
Enquête publique	Commune de Villeneuve en Perseigne	Observations	Réglementaire	Observations	Ajout de plans d'eau	Modification apportée selon la demande	Règlement graphique
Enquête publique	Commune de Villeneuve en Perseigne	Observations	Réglementaire	Observations	Les documents d'urbanisme actuels permettaient déjà une maitrise de l'urbanisation, limitation des choix d'aménagement des communes, absence de concertation des maires délégués, choix de classement des zones agricoles et naturelles	La révision s'inscrit et prend en compte les évolutions réglementaires en matière d'aménagement, de maitrise de la consommation foncière, de protection des milieux, en cohérence avec les orientations et objectifs définis dans le PLUi. La concertation a été menée avec les maires délégués dans le cadre de réunions techniques spécifiques au territoire de Villeneuve	
Enquête publique	CUA	Observations	Réglementaire	Demande de précision ou modification	Demande la possibilité d'installer les supports de production d'énergies renouvelables pour les projets d'équipements publics	Cette demande n'appelle pas de modification car le règlement permet l'installation des dispositifs techniques de production d'énergies renouvelables. Toutefois, ceux-ci doivent faire l'objet d'une intégration paysagère, architecturale et environnementale et respecter le cadre de vie du voisinage	
8 décembre 2022	CUA	-	-	Avis	Avis favorable sur le PLUi, en tant qu'EPCI en charge du SCOT		

Vu pour être annexé à la délibération n° 20231214-031
du Conseil de Communauté du 14 décembre 2023.
Pour le Président,
Le Vice-Président Délégué,

COMMUNAUTÉ URBAINE CUA D'ALENÇON

Gérard LURÇON

MINISTERE DE L'INTERIEUR

Accusé de réception

Acte reçu par: Préfecture de l'Orne
Nature transaction: AR de transmission d'acte
Date d'émission de l'accusé de réception: 2024-01-10(GMT+1)
Nombre de pièces jointes: 1
Nom émetteur: CU ALENCON
N° de SIREN: 246100663
Numéro Acte de la collectivité locale: GPU2401101-11311
Objet acte: Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) D'ALENCON
Nature de l'acte: Délibérations
Matière: 2.1-Documents d'urbanisme
Identifiant Acte: 061-246100663-20231214-GPU2401101-11311-DE

APPROBATION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
ANNEXE III
Observations formulées à l'enquête publique donnant lieu à modification

THEMATIQUE	OBSERVATIONS	COMMUNE CONCERNEE	SUITE DONNEE A L'OBSERVATION	PIECE DU PLUI CONCERNEE
		OBSERVATIONS DU PUBLIC		
Economie agricole	Parcelle ZK 198 et ZH 21 - Classement en zone agricole pour permettre le développement du siège d'exploitation agricole existant	L'Orée d'Ecouves	Classement en partie en zone Agricole pour permettre un cône de développement pour l'exploitation, maitien d'une partie en zone naturelle (Np) pour prendre en compte le milieu naturel	Règlement grahique
Economie agricole	Demande de changement de classement d'une partie de la parcelle classée en zone Naturelle en zone agricole (parcelle AR n°51)	Saint Germain du Corbéis	Classement en zone A de la partie de la parcelle non concernée par des protections environnementales	Règlement graphique
Economie agricole	Demande de classement en zone agricole et non en zone urbaine de la parcelle et du bâtiment d'exploitation agricole (Parcelle A n°597)	Villeneuve en Perseigne	Classement en zone agricole pour prendre en compte le bâtiment et l'activité agricole	Règlement graphique
Economie Agricole	Demande de changement de classement de zone naturelle en zone agricole (parcelles 49 et 114)	Villeneuve en Perseigne (Saint Rigomer des Bois)	Classement de la parcelle 114 en zone Agricole et maitien de la parcelle 49 en zone naturelle pour prendre en compte le milieu	Règlement graphique
Economie Agricole	Demande de changement de classement de zone agricole en zone naturelle (parcelles ZE 42, 48, 49, 52 et 54)	Villeneuve en Perseigne (Saint Rigomer des Bois)	Parcelles classées en zone naturelle pour prendre en compte le milieu naturel (Natura 2000 et paysage de contrefort de la forêt)	Règlement graphique
Economie	Demande le changement de classement du secteur de la zone Urbaine Economique pour projet de mise aux normes environnementales (Parcelles ZM 11 et 44)	Pacé	Changement de classement au sein de la zone urbaine économique (UEa au lieu de UEv) pour répondre aux besoins d'adpatation aux exigences environnementales	Règlement graphique
Economie	Projet de développement pour les enteprises artisanales	Saint Paterne - Le Chevain	Extension de la zone artisanale pour répondre aux besoins et développer l'offre foncière aux entreprises artisanales	Règlement graphique
Economie	Demande de classement du secteur Jean Mantelet en zone économique au lieu de zone urbaine générale	Alençon	Classement en urbaine économique (UEa) au lieu de zone urbaine générale (UG) pour prendre en compte la vocation du secteur	Règlement graphique
Economie	Demande de changement de classement du pôle économique d'Ecouves et augmentation des hauteurs admises pour répondre aux besoins des acteurs économiques	CUA	Augmentation et harmonisation de la régle de la hauteur admise dans les zones économiques de 10 à 15 mètres	Règlement écrit
Patrimoine	Demande l'identification de l'ensemble paysager et la motte autour du manoir identifié d'intérêt patrimonial (Parcelles A 473, 646 et 648) en tant qu'ensemble patrimonial de niveau 2	Villeneuve en Perseigne (Roullée)	Il est ajouté un périmètre prenant en compte l'ensemble d'intérêt patrimonial	Règlement graphique
Environnement -Mare	Demande de répertorier la mare existante (Parcelle 318 ZC 13)	Villeneuve en Perseigne (Saint Rigomer des Bois)	Rectification par identification de la mare existante	Règlement graphique
Environnement - Boisement	Demande de classement en Espace Boisé Classé (Parcelles207 A 208)	Villeneuve en Perseigne (La Fresnaye sur Chédouet)	Inscription de l'EBC pour prendre en compte le boisement	Règlement graphique
Environnement - Boisement	Demande de suprression de l'Espace Boisé Classé (Parcelles 207 A 91)	Villeneuve en Perseigne (La Fresnaye sur Chédouet)	Suppression de l'EBC - Rectification au regard de la situation réelle	Règlement graphique
Ressources - Protection	Demande si le périmètre de protection du captage d'eau de la commune d'Ecouves est institué car intégré au PLUI	Ecouves	Après vérification, cette servitude de protection du captage n'est pas encore instituée - Le document est donc corrigé apour prendre en compte l'absence de SUP	SUP - Pièces graphique et écrite Autres dispositions
Zone à Urbaniser	Demande de rectification de la zone à urbaniser à vocation d'habitat avec les limites parcellaires (parcelles AO n°3, 137 et 138)	Condé Sur Sarthe	Le périmètre de la zone à urbaniser a été rectifié et s'appuie sur les limites cadastrales	Règlement graphique et OAP
Réglementaire	Demande de changement de classement des parcelles BH 53, 55 et 188 de UGd à UGb	Alençon	Classement en zone urbaine générale (UG) correspondant au contexte	Règlement graphique
Réglementaire	Demande de changement de classement des terrains AB 39, AB 47 et AB 48 classés en zone urbaine d'équipements publics (US) en zone urbaine	Saint Denis sur Sarthon	Classement en zone urbaine générale (UG) correspondant au contexte	Règlement graphique
Réglementaire	Changement de destination de bâti pour création de logement ou hébergement (parcelle ZH n°11)	Villeneuve en Perseigne (Saint Rigomer des Bois)	Identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination car répondant aux critères définis notamment de bâtiment de qualité patrimoniale	Règlement graphique - Identification du bâti (étoilage)
Réglementaire	Changement de destination de bâti pour création de logement ou hébergement (parcelle n°142)	Villeneuve en Perseigne (Saint Rigomer des Bois)	Identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination car répondant aux critères définis notamment de bâtiment de qualité patrimoniale	Règlement graphique - Identification du bâti (étoilage)
Réglementaire	Changement de destination de bâti pour création de logement ou hébergement (parcelle AH 78 et 79)	Ecouves	Identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination car répondant aux critères définis notamment de bâtiment de qualité patrimoniale	Règlement graphique - Identification du bâti (étoilage)
Réglementaire	Demande de création d'un secteur pour permettre un projet d'hebergement touristique (Parcelle AN n°28)	Ecouves	Identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination car répondant aux critères définis notamment de bâtiment de qualité patrimoniale	Règlement graphique - Identification du bâti (étoilage)
Réglementaire	Changement de destination de bâti pour création de logement ou hébergement (parcelle AA 124)	Colombiers	Identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination car répondant aux critères définis notamment de bâtiment de qualité patrimoniale	Règlement graphique - Identification du bâti (étoilage)
Réglementaire	Changement de destination de bâti pour création de logement ou hébergement (parcelles AR 94 et 164)	Damigny	Identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination car répondant aux critères définis notamment de bâtiment de qualité patrimoniale	Règlement graphique - Identification du bâti (étoilage)
Réglementaire	Changement de destination de bâti pour création de logement ou hébergement (parcelle AS n°93)	Saint Germain du Corbéis	Identification du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination car répondant aux critères définis notamment de bâtiment de qualité patrimoniale	Règlement graphique - Identification du bâti (étoilage)
Réglementaire	Rectification de l'identification de la haie qui est un alignement d'arbres (parcelles 248 et 249)	Villeneuve en Perseigne (La Fresnaye sur Chédouet)	Rectification de l'idenfication de la haie par alignement d'arbres	Règlement graphique - Identification des haies et alignement d'arbres
Réglementaire	Demande la suppression de la haie répertoriée qui n'existe pas (Parcelle 069 A597)	Villeneuve en Perseigne (Chassé)	Suppression de l'idenfication de la haie inexistante	Règlement graphique - Identification des haies
Réglementaire	Identification du bâti pouvant changer de destination erronée (Parcelle AD n°298)	Villeneuve en Perseigne (Montigny)	Suppression de cette identification réglementaire car non nécessaire, la parcelle étant classée en zone urbaine	Règlement graphique - Identification du bâti (étoilage)
		OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE		
Documents d'urbanisme	Pour faciliter la lecture et le repérage sur le document graphique, il est demandé de faire figurer les sections cadastrales, les limites des communes déléguées	CUA	Les limites des communes déléguées de Villeneuve en Perseigne sont indiquées sur la cartographie de repérage par dalle. Le règlement graphique (zonage) sera disponible et consultable sur le SIG et permettra un repérage par parcelle cadastrale. L'ajout de ces éléments sur le support Atlas ne seraient pas lisibles.	Règlement graphique
Réglementaire	Rectification d'une erreur matérielle - Corriger le symbole de légende du patrimoine d'architecture comptemporaine	CUA	Correction du symbole de l'architecture contemporaine dans la légende	Règlement graphique
Annexes documentaires	Corriger la liste des lotissements de moins de 10 ans	CUA	Correction de la liste des lotissements de moins de 10 ans	Annexes documentaires - Autres dispositions - Pièces écrites
Réglementaire	Ajouter les plans d'eau et modifier la légende pour intégrer les éléments identifiés lors des inventaires sur Villeneuve en Perseigne	CUA	Rectifier le problème d'intégration de ces données et éléments identifiés	Rapport de présentation - Atlas des Haies et des zones humides
Réglementaire	Supprimer un bâtiment étoilé qui se situe en zone urbaine - Rectification de cette erreur	Villeneuve en Perseigne (Roullée)	Suppression de l'identification du bâtiment par étoilage	Règlement graphique
Réglementaire	Rectification et alignement des zones sur les limites cadastrales	CUA	Ajustement des limites de zones aux limites cadastrales	Règlement graphique
Réglementaire	Rectification des emprises de l'EBC à la réalité du terrain	Condé sur Sarthe	Modification du périmètre de l'EBC pour prendre en compte la réalité du terrain	Règlement graphique