



**PRÉFET
DE LA SARTHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

Le Mans, le **07** FEV. 2023

Service urbanisme, aménagement et affaires
juridiques
Unité planification
Affaire suivie par : Nicolas Surais
Tél : 02 72 16 40 60
Courriel : ddt-suaaj-planification@sarthe.gouv.fr

Monsieur le président,

Conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis le projet de révision du PLUi, afin de recueillir l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La commission a examiné votre dossier lors de sa séance du 17 janvier 2023. Après présentation du projet, échanges et discussion, elle a formulé l'avis suivant :

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté urbaine d'Alençon (CUA) approuvé le 13 février 2020 ;

Vu la délibération communautaire du 13 février 2020 prescrivant la révision du PLUi pour intégrer la commune de Villeneuve-en-Perseigne ;

Vu le PLUi arrêté le 13 octobre 2022 par délibération communautaire ;

Considérant que la CDPENAF se prononce sur le projet de territoire situé sur le département de la Sarthe ;

Considérant que l'objectif démographique du PLUi de la CUA est d'accueillir une population supplémentaire de 2 664 à l'horizon 2035 avec un taux de croissance annuel de 0,3 % ;

Considérant que la CUA projette de construire 5 685 logements sur la période 2020-2035 ;

Monsieur le président de la
communauté urbaine d'Alençon
Place Foch - CS 50 362
61 014 Alençon cedex

19, Bd Paixhans – CS 10013
72042 LE MANS CEDEX 9
Tél. : 02 72 16 41 00 – fax : 02 72 16 41 07
L_avis_CDC_CDPENAF_2023_01.odt
Mél : ddt@sarthe.gouv.fr

Horaires d'ouverture : 8h30 12h00 / 13h30 16h30

Considérant que la densité affichée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour le développement dédié à l'habitat en extension urbaine varie de 15 à 30 logements à l'hectare en fonction de l'armature urbaine ;

Considérant que la commune de Villeneuve-en-Perseigne intègre la 2^e couronne de l'armature urbaine et affiche une densité minimale de 15 logements à l'hectare dans les zones à urbaniser ;

Considérant que la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été de 162 ha pour la période 2010-2020 pour l'ensemble du territoire dont 87 ha dédiés à l'habitat et 47 ha pour le développement économique ;

Considérant que la surface dédiée en zones à urbanisation immédiate dans le projet de territoire représente 167 ha dont 78 ha pour l'habitat et 64 ha dédié à l'économie ;

Considérant que l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2010-2021 est établie au vu des documents en vigueur ;

Considérant ainsi que la consommation des espaces a été réduite de 65 ha au vu des documents d'urbanisme en vigueur sur les communes déléguées de Villeneuve-en-Perseigne ;

Considérant que la population de Villeneuve-en-Perseigne baisse de 2,6 % entre 2013 et 2019 et présente une population vieillissante ;

Considérant que 30 secteurs de tailles et de capacités limitées (STECAL) sont identifiés au PLUi et qu'ils représentent une surface totale de 86,57 hectares sur l'ensemble du territoire ;

Considérant la délimitation de 7 STECAL sur la partie sarthoise du document pour une superficie cumulée de 6,5 hectares à vocation habitat (Ah), économique (Ae), équipements publics ou d'intérêt collectif (Ns) et d'équipement (Ne) autorisant notamment des extensions et des constructions nouvelles ;

Considérant que la délimitation de chaque STECAL est établie aux limites parcellaires ;

Considérant que les justifications des délimitations et des besoins des entités faisant l'objet d'un STECAL ne sont pas apportées dans le document arrêté, notamment le caractère exceptionnel n'est pas démontré et que les besoins ne sont pas justifiés ;

Considérant les dispositions du règlement permettant la réalisation, en zone naturelle et agricole (hors STECAL), d'extension des habitations existantes dans la limite de 30 % ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire pour les extensions horizontales ou verticales lorsque l'extension porte sur une construction ou partie de construction non constitutive de surface de plancher. La règle la plus favorable sera retenue par la collectivité ;

Considérant les dispositions du règlement permettant la réalisation d'annexes à l'habitation existante en zones agricole et naturelle sous réserves de 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol totale en construction nouvelle ou en extension ;

Considérant que le projet de territoire a recensé 396 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;

Considérant le recensement de 168 bâtiments sur la commune de Villeneuve-en-Perseigne, ce qui représente 42 % des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le projet de territoire ;

Considérant que l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme dispose que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le bâtiment auquel ils sont rattachés ;

Considérant qu'aucune justification n'est apportée pour les constructions pouvant bénéficier d'un changement de destination,

Considérant l'absence de photographies pour permettre d'apprécier l'intérêt architectural ;

La commission émet :

a) au titre de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, un avis **défavorable** à l'unanimité au projet du PLUi ;

b) au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, un avis **défavorable** à l'unanimité aux STECAL du projet du PLUi ;

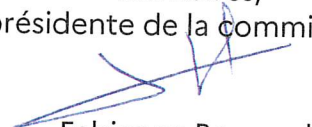
c) au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, un avis **favorable** à l'unanimité aux dispositions du règlement concernant les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones agricole et naturelle ;

d) au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme un avis **défavorable** à l'unanimité concernant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Le service urbanisme, aménagement et affaires juridiques reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Préfet
la directrice départementale adjointe des
territoires,
présidente de la commission,



Fabienne Poupard