

Commune Nouvelle de Villeneuve-en-Perseigne

Mairie

16, Rue de la Forêt de Perseigne

C^{une} Déléguée de La FRESNAYE-sur-CHEDOUET

72600 – VILLENEUVE-en-PERSEIGNE

Tel.02.43.97.80.15

Fax.02.43.97.86.85

Date de convocation : 07.12.2022

Membres en exercice : 23

Présents : 17

Pouvoir : 1

Votants : 18

EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATIONS
REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL du 12.12.2022
A 19h30 à la Maison des Services Publics de Villeneuve-en-Perseigne

L'an Deux Mille Vingt-deux, le 12 décembre à 19 heures 30, les membres du Conseil Municipal de Villeneuve en Perseigne, légalement convoqués le 07.12.2022 se sont réunis sous la présidence de M. André TROTET, Maire de Villeneuve-en-Perseigne.

Délib 2022-168 PLUI

N°	Qualité	NOM PRENOM	PRESENT	REPRESENTE	ABSENT / EXCUSE
1	Monsieur	TROTET André	X		
2	Madame	VINCENT Valérie	X		
3	Monsieur	LAMBERT Jean-Luc	X		
4	Madame	ALLAIS Brieitte	X		
5	Monsieur	MONTHULE Xavier	X		
6	Madame	PRODHOMME Martine	X		
7	Monsieur	LOISON Francis	X		
8	Madame	PATOUT Prescillia			Excusée
9	Monsieur	FAVIER Patrice	X		
10	Madame	GASZTOWTT Yolaine	X		
11	Monsieur	VIOLET Alain	X		
12	Madame	PATEL Pascale	X		
13	Monsieur	CAMUS Christian			Excusé
14	Madame	CONSONNI Annick	X		
15	Monsieur	ADAM Cyril	X		
16	Madame	ANFRAY Liliane	X		
17	Monsieur	FONTAINE Eric		Pouvoir à JL LAMBERT	
18	Madame	BISSON Nadine	X		
19	Monsieur	JOUVIN Pascal	X		
20	Madame	BEUNECHÉ Adeline	X		
21	Monsieur	ANFRAY Dominique			Excusé
22	Madame	MAINGUY Vanessa			Excusée
23	Monsieur	BELLIDO Arnaud			Excusé

Secrétaire de séance: VIOLET Alain

2022-168 PLUI : PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-15, L.153-33 et R.153-5 ;

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 13 octobre 2022 arrêtant le projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) ;

Conformément à l'article L.153-15 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal est consulté pour émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation et les dispositions du règlement qui la concernent directement.

Les dispositions règlementaires (Règlements écrit et graphique) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de « composition urbaine » et sectorielles définissent les modalités de mise en œuvre des objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu en conseil communautaire du 30 juin 2022.

Il est précisé les principales dispositions règlementaires proposées pour la mise en œuvre du projet sur le territoire communal, celles-ci étant maintenues au regard des dispositions du PLUI actuellement applicables. La révision du PLUi a pour principal objet d'élargir le PLUi à la commune de Villeneuve en Perseigne.

1/ Attractivité résidentielle et économique

Les objectifs d'accueil de population pour la ville correspondent à 50 % des objectifs visés à l'échelle communautaire. Les capacités d'accueil résidentiel sont réparties entre renouvellement urbain et mobilisation du potentiel existant (réhabilitation des logements vacants, densification, foncier) pour 60 % et une production dans les opérations en extension urbaine pour 40%.

Les dispositions règlementaires favorisent la mixité des fonctions et occupations dans les secteurs urbains. Au regard des spécificités urbaines, le règlement propose une déclinaison des dispositions selon les typologies urbaines afin de préserver cette qualité et cohérence urbaine. Pour les secteurs urbains mixtes, le règlement vise à faciliter leur évolution. Les secteurs d'équipements structurants (de santé, d'enseignement, sportifs, culturels) sont identifiés par un règlement spécifique favorisant leur maintien et leur évolution. Le règlement prévoit également des dispositions permettant la valorisation des espaces de nature, récréatifs, de loisirs ou paysagers de l'espace urbain.

L'attractivité économique est affirmée par la mixité des fonctions urbaines favorisant l'accueil d'activités économique diversifiées de services, de commerces, d'équipements publics (de santé, d'enseignement, sportifs et culturels) complémentaires à la vocation résidentielle. Les parcs d'activités économiques mixtes ou spécialisés existants sont identifiés par un règlement spécifique affirmant les orientations économiques (ex : industrielle, commerciale, ou mixte).

En matière d'équilibre de l'armature commerciale et de complémentaire de l'offre, le projet affirme la vocation commerciale et les capacités d'accueil des pôles structurants existants, dont le pôle de cœur de ville. Pour ce secteur de « centralité commerciale », il est défini des conditions de maintien des locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Les dispositions favorisant le maintien et la préservation des commerces de cœur de ville ou de centralités (commerces de quartiers) et le recentrage sur les pôles structurants s'inscrivent en cohérence avec les actions engagées par la ville (opération cœur de ville, droit de préemption commerciale).

Les dispositions réglementaires déclinées selon les typologies urbaines, la qualité architecturale et patrimoniale identifiée visent à favoriser la préservation ou la restauration des éléments patrimoniaux ou identitaires, dans un objectif de valorisation du cadre de vie, facteur d'attractivité résidentielle, économique et touristique.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) générales et sectorielles visent à définir des principes d'aménagement des secteurs de développement d'habitat à court et moyen terme. Ces orientations définies sur sept secteurs déterminent des densités attendues d'habitat, une diversité et une mixité de l'habitat, des principes de composition urbaine et paysagère, d'organisation de dessertes et de stationnement, et de gestion des ressources en eau et en énergie. D'autre part, les sites de projet sur lesquels la collectivité mène actuellement des études de programmation sont classés en secteurs de projet dans l'attente des résultats de ces études.

2/ Préservation et valorisation du cadre de vie

Le projet définit plusieurs mesures de protection et de valorisation des espaces bâtis et naturels, notamment de :

- protection et de préservation des espaces naturels ou de nature en ville, et des secteurs à risque (ex : inondation) ;
- préservation des secteurs de jardins ou de cœurs d'îlots, favorisant la qualité du cadre de vie,
- préservation de l'identité architecturale et patrimoniale, avec des dispositions de préservation des éléments naturels ou ensemble bâtis identifiés, facteurs d'attractivité résidentielle, économique et touristique.

3/ Mobilité et déplacements

La mixité des fonctions urbaines (activités économiques, services, résidentielle) et le renouvellement urbain visent à favoriser les déplacements de courtes distances et l'accessibilité aux différents modes de déplacements, notamment à proximité des pôles d'échanges multimodaux.

De plus, le projet prévoit des emplacements réservés pour la réalisation d'ouvrages publics ou voies publiques.

Vu les principales adaptations apportées par la révision n°1 du PLUi portant spécifiquement sur le territoire de Villeneuve en Perseigne, à savoir :

- La définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue,
- La définition d'un Coefficient de Biotope de Surface au règlement des zones urbaines et à urbaniser destiné à limiter l'imperméabilisation des sols,
- L'ajustement du règlement pour clarifier et sécuriser l'application juridique dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme

Vu le projet arrêté de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, les documents graphiques et les annexes,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité décide :

➤ D'émettre un avis favorable malgré les remarques suivantes à prendre en compte :

Récapitulatif des remarques et interrogations

1-1 Résumé non technique

Pièce n° 1 Rapport de présentation
1-1 Résumé non technique

Page 26 Corridor écologique à renforcer ? ➔ Plusieurs parcs éoliens sont prévus dans ce secteur, donc incompatible avec ce renforcement !!

Page 28 Mise en place d'un SPANC ➔ aucune aide individuelle associée, pas d'objectifs

1-2-1 Diagnostic

1-2-2

Pièce n° 1 Rapport de présentation
1-2 Diagnostic territorial et état initial de l'environnement
1-2-1 Éléments de contexte
1-2-2 Diagnostic territorial

Page 60 Couverture mobile 4 G, il subsiste sur Villeneuve en Perseigne, quelques zones blanches et beaucoup de zones grises

Page 91 La forêt de Perseigne ➔ sa caractéristique DOMANIALE n'est pas précisée et elle n'est pas décrite comme celle d'Écouves ?

1-2-3 État Initial Environnement

Pièce n° 1 Rapport de présentation
1-2 Diagnostic territorial et état initial environnement
1-2-3 État initial environnement

Pages 24 à 31 Villeneuve en Perseigne est peu étudié et peu décrit (zones humides, forêt de Perseigne ...)

Page 111 Parc éolien situé à proximité du couloir écologique à renforcer

Page 114 Méthanisation l'impact de l'épandage des digestats n'est pas abordé ainsi que la dégradation de la voirie

1-3 Justificatifs

Pièce n° 1 Rapport de Présentation
1-3 Justification du projet

Page 92 1 arbre pour 300 m² ➔ attention à son développement qui pourrait engendrer des dégradations au bâti et autres

Autre zones ? Les bornes de charge pour les véhicules électriques ne sont pas mentionnées suivant les zones ?

Page 135 pas de sanctions financières prévues suite à arrachage de haies ou/et arbres ainsi que pour le comblement de mares, procédures judiciaires ?

Page 137 Le Château de Courtilloles n'est pas évoqué ?

1-4 Évaluation Environnementale

Pièce n°1 Rapport Présentation
1-4 Évaluation Environnementale

Page 49 pas intégrés ? SIAEP de Champfleury / Gesnes ➔ Lignières la Carelle et St Rigomer des Bois ne sont pas intégrés ?

Page 84 Pôles de Proximité ➔ Le bourg de La Fresnaye sur Chédouet n'est pas intégré ?

Page 222 avis défavorable à l'urbanisation

Page 225 avis défavorable à l'urbanisation
Page 258 ZA Parc Paumier → avis défavorable
Page 271 STECAL → ZNIEFF type 2 → restrictions
Page 283 STECAL n° 2 → restrictions

3 Règlement écrit
Pièce n°3 Règlement

L'harmonisation du bâti et de son environnement risque d'être préjudiciable à l'intérêt patrimonial de notre périmètre, manque de diversité

5 OAP
Pièce n°5 Orientation d'Aménagement et de Programmation

Page 186 carte 41 erreur sur légende de la carte (mur / muret)
Page 252 à 257 Secteur économique ZAC du Parc Pommier
Page 267 à partir PADD → Villeneuve en Perseigne n'est pas pris en compte

6-1-3 Règlement local publicité intercommunal
Pièce n° 6 Annexes documentaires
6-1 Pièces écrites
6-1-3 règlement local publicité intercommunal

Page 104 Tome 1b Annexe au rapport de présentation RLPi, en page 5 de cette annexe, erreur sur le titre de la carte, le château de Courtilloles est situé sur la commune déléguée de St Rigomer des Bois et non à Champfleur

20221013-020 Délibérations bilan concertation révision PLUi

Page 11 parcelle 318 ZC 58 STECAL sur D 311 avis défavorable

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-200047629-20221212-12-12-2022_168-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/01/2023

Publication : 19/12/2022

Pour l'autorité compétente par délégation

Ces actes sont rendus exécutoires
Après dépôt en Sous-préfecture le
Et publication, affichage ou notification du

Fait à Villeneuve-en-Perseigne, le 13.12.2022

Secrétaire de séance



VIOLET Alain



Le Maire de Villeneuve-en-Perseigne



André TROTNET