



**PRÉFET  
DE LA SARTHE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
départementale  
des territoires**

Le Mans, le **22 MAI 2023**

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL**

Objet de l'arrêté

Arrêté portant dérogation en application des dispositions des articles L. 142-4 et 5 du code de l'urbanisme dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté urbaine d'Alençon

**Le Préfet de la Sarthe  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Chevalier de l'Ordre national du mérite**

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.142-4, L.142-5, R.142-2 et R.142-3 ;

**VU** la délibération du 13 octobre 2022, notifiée à la direction départementale des territoires de la Sarthe (DDT) le 2 novembre 2022, arrêtant le projet de révision du PLUi de la communauté urbaine d'Alençon ;

**VU** la demande de dérogation à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, adressée par le président de la communauté urbaine d'Alençon au préfet de la Sarthe, le 28 octobre 2022, reçue le 8 novembre 2022 ;

**VU** le courrier du 21 décembre 2022 du préfet de la Sarthe adressé au président de la communauté urbaine d'Alençon, demandant de compléter la demande de dérogation à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme du fait de la non prise en compte de zones soumises à cette dérogation ;

**VU** le courrier de réponse du président de la communauté urbaine d'Alençon au préfet en date du 20 janvier 2023, qui fournit les informations nécessaires pour instruire la demande de dérogation à l'urbanisation limitée ;

**VU** l'avis rendu par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur la demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée en sa séance du 21 mars 2022 ;

**VU** l'avis rendu par le conseil communautaire de la communauté urbaine d'Alençon, lors de sa séance du 6 avril 2023, sur la demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée adressée au préfet de la Sarthe le 20 avril 2023 ;

**CONSIDÉRANT** que, dans les communes où un schéma de cohérence territoriale (SCoT) n'est pas applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1<sup>er</sup> juillet 2002, ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un PLU ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

**CONSIDÉRANT** que la commune de Villeneuve-en-Perseigne, membre de la communauté urbaine d'Alençon, n'est pas couverte par un SCoT applicable ;

**CONSIDÉRANT** qu'il peut être dérogé à cette disposition législative avec accord du préfet après avis de la CDPENAF et, le cas échéant, de l'établissement public en charge du SCoT, en application de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme ;

**CONSIDÉRANT** que la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

**CONSIDÉRANT** que le PLUi prévoit d'ouvrir à l'urbanisation 14 secteurs présentés dans le dossier technique représentant un total d'environ 25 ha vers des zones UGb (zone urbaine générale regroupant les quartiers anciens), UGc (zone urbaine générale où l'habitat individuel est dominant) et UEa (zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques) ;

**CONSIDÉRANT** que la CDPENAF émet un avis favorable pour 2 secteurs, favorable sous réserve pour 10 secteurs et défavorable pour 2 secteurs ;

**SUR** proposition du directeur départemental des territoires de la Sarthe ;

## ARRÊTE

### **Article 1 :**

La demande de dérogation pour permettre les ouvertures à l'urbanisation, UGb, Ugc et UEa présentées dans le projet de révision du PLUi arrêté le 13 octobre 2022 par la communauté urbaine d'Alençon, fait l'objet des décisions présentées en annexe du présent arrêté (tableau et plans des secteurs).

### **Article 2 :**

Le présent arrêté sera affiché dès réception au siège de la communauté urbaine d'Alençon et en mairie de la commune de Villeneuve-en-Perseigne.

### **Article 3 :**

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Sarthe.

**Article 4 :**

Le secrétaire général de la préfecture, le président de la communauté urbaine d'Alençon, le maire de la commune de Villeneuve-en-Perseigne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera transmise :

- à monsieur le préfet de l'Orne ;
- à monsieur le sous-préfet de Mamers ;
- au président de la communauté urbaine d'Alençon ;
- au maire de la commune de Villeneuve-en-Perseigne ;
- au directeur départemental des territoires.

Le Préfet,



Emmanuel AUBRY

**Délais et voies de recours**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la mesure de publicité la plus tardive. Lorsqu'elle est présentée par un avocat ou une personne morale de droit public autre qu'une commune de moins de 3500 habitants, la requête doit, à peine d'irrecevabilité, être adressée à la juridiction compétente via l'application Télérecours.

Un recours gracieux pourra également être exercé auprès du préfet de la Sarthe, dans les mêmes conditions de délais. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux.



### ANNEXES (Tableau et plans)

#### Les secteurs sur la Commune de Villeneuve-en-Perseigne :

Communes déléguées	Zonage concerné	Parcelles concernées	Surface (ha)	Dérogation	Préconisation
Chassé	Lieu-dit « le Goutier » zonage UGc	Parcelle A 658 en partie	environ 0,55	<b>Refusée</b> <u>Motifs</u> : participe à une consommation excessive d'espace à l'échelle du PLUi et ne présente pas de continuité avec le bâti existant.	Il existe des « dents creuses » en zone urbaine du bourg qu'il convient de combler en priorité.
La Fresnaye-sur-Chédouet	Lieu-dit « Les Marres » zonage UGc	Parcelles A 461 = 0,72 ha, A 1522 en partie = 0,36 ha	environ 1,08	<b>Refusée</b> <u>Motifs</u> : participe à une consommation excessive d'espace à l'échelle du PLUi et ne présente pas de continuité avec le bâti existant.	Le maintien en zone agricole (A) permet les extensions et les constructions d'annexes aux habitations existantes.
	Lieu-dit « Le Pré de la Croix » zonage UEa	Parcelle B 620 en partie	environ 0,76	<b>Accordée</b>	La parcelle est intégrée dans l'OAP n° 9 dédiée au parc économique du « Paumier » d'une surface totale de 1,07 ha.
	Le bourg zonage UGc	Parcelle A 1004 en partie	environ 0,06	<b>Accordée</b>	La parcelle est déjà bâtie.
	Le bourg zonage UGc	Parcelles A 873 en partie = env. 0,15 ha, A 874 = 0,13 ha A 1575 = 0,57 ha	0,85	<b>Accordée</b>	
	Le bourg zonage UGc	Parcelles A 1459 = 0,15 ha A 1601 en partie = environ 0,14 ha	0,29	<b>Accordée sous réserve</b> de délimiter le zonage au plus près du bâti.	
	Le bourg zonage UGc	Parcelles A 1126 = 0,24 ha, A 1127 = 0,20 ha	0,44	<b>Accordée sous réserve</b> de délimiter le zonage au plus près du bâti.	Il convient d'aligner la limite du zonage sur le fond de parcelle A 1523.
	Le bourg zonage UGc	Parcelles A 22 = 0,06 ha A 274 = 0,2 ha B 707 = 0,30 ha	0,56	<b>Accordée sous réserve</b> de délimiter le zonage au plus près du bâti.	
Lignièrès-la-Carelle	Lieu-dit « les Aîtres » zonage UGc	Tout le hameau	environ 10	<b>Accordée sous réserve</b> de délimiter le zonage au plus près du bâti et de maintenir en zone agricole la partie Nord (coupures physiques) qui ne respectent pas	Il convient de maintenir en zone agricole (A) les parcelles A 239, A 269 à A 270, B 515 et B 516 situées au Nord du hameau,

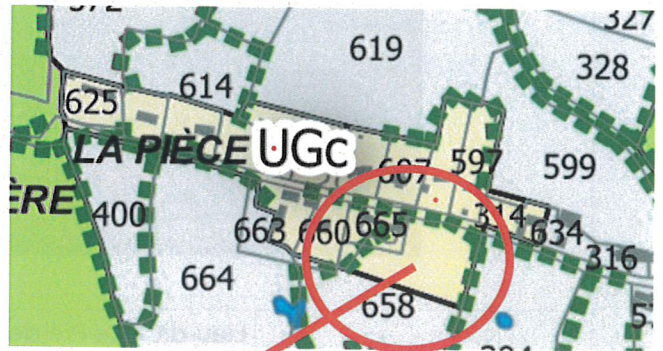
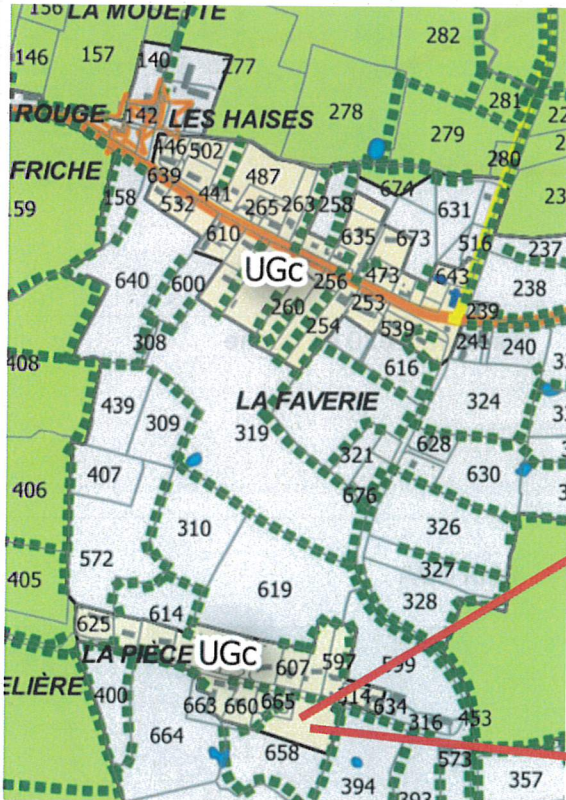
				les critères de définition des hameaux fixés au PLUi).	c'est-à-dire au Nord des parcelles B 43 et B 325. Le maintien en zone agricole (A) permet les extensions et les constructions d'annexes aux habitations existantes.
Roullée	Le bourg zonages UGb et UGc	Parcelles A 268 en partie, 297, 552, 551 en partie, 553 en partie, 554 en partie, 594, 595 et B 596, B 601 en partie	environ 0,84	<b>Accordée sous réserve</b> de délimiter la parcelle A 268 au plus près du bâti et de prendre le même alignement que le fond de la parcelle A 296 et de maintenir en zone agricole (A) la parcelle A 297, de maintenir également en zone A les parcelles A 553, 554 et 595 du secteur Nord-ouest et la partie située au Sud de l'enveloppe urbaine (B 596 et B 601p).	
Saint-Rigomer des Bois	Le bourg zonage UGc	Parcelle ZH 39	0,55	<b>Accordée sous réserve</b> de respecter la densité de 15 logements par hectare sur l'ensemble de l'opération.	La parcelle est intégrée dans l'OAP de secteur n° 41 d'une surface totale de 2,89 ha
	Lieu-dit « La Croix » zonage UGc	Parcelles ZH 22 à 24, 91 en partie, ZH 124 à 127, 131 à 134, 160, ZH 161 en partie et ZH 162 en partie	environ 1,8	<b>Accordée sous réserve</b> de délimiter le zonage au plus près du bâti existant et de maintenir les parcelles ZH 91 et ZH 127 en zone A.	La parcelle ZH 91 étant déjà bâtie, le règlement écrit autorise en zone A les extensions et les annexes aux habitations. La parcelle ZH 127 favorise l'extension de l'enveloppe du hameau.
	Lieu-dit « La Bresdinière » zonage UGc	Tout le secteur	environ 2,1	<b>Accordée sous réserve</b> de maintenir en zone naturelle Nh et de délimiter ce secteur au plus près du bâti.	
	Lieu-dit « Le Gouttier » « les Écureries » zonage UGc	Tout le secteur	environ 4,7	<b>Accordée sous réserve</b> de maintenir en zone A les parcelles ZA 126 et ZA 144 et ZA 10p pour limiter la consommation d'espaces agricoles.	Le bâtiment sur la ZA 126 est un bâtiment agricole à usage de stockage foin et sur la ZA 10p c'est une ancienne ferme.



**Plans des secteurs sur la commune de Villeneuve-en-Perseigne :**

Communes déléguées	Zonage concerné	Parcelles concernées
Chassé (commune au RNU)	Lieu-dit « le Goutier » zonage UGc	Parcelle A 658 en partie

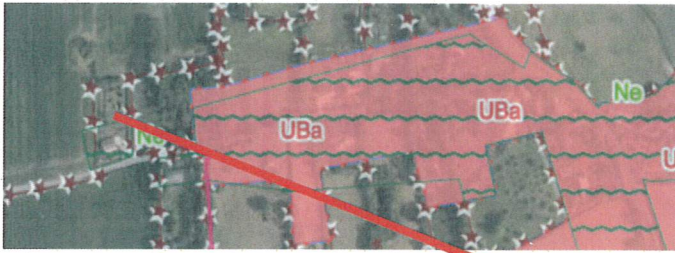
**PLUi CUA**



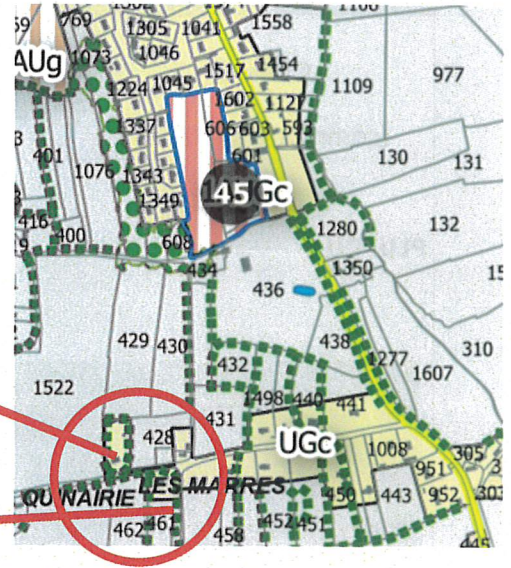


La Fresnaye-sur-Chédouet	Lieu-dit « Les Marres » zonage UGc	Parcelles A 461, A 1522 en partie
--------------------------	---------------------------------------	-----------------------------------

**PLU antérieur**

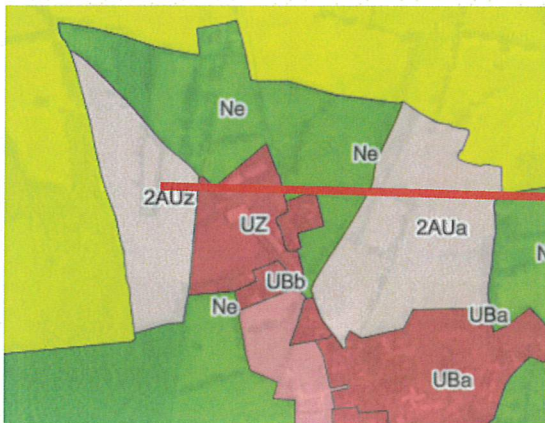


**PLU CUA**

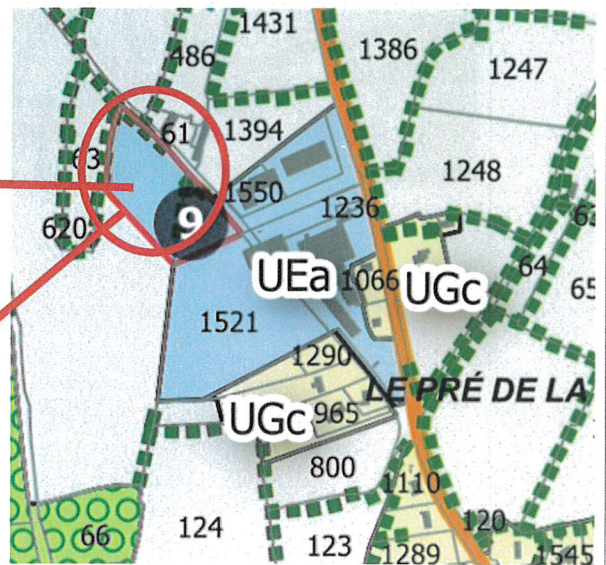


La Fresnaye-sur-Chédouet	Lieu-dit « Le Pré de la Croix » zonage UEa	Parcelle B 620 en partie
--------------------------	---	--------------------------

**PLU antérieur**



**PLU CUA**





La Fresnaye-sur-Chédouet

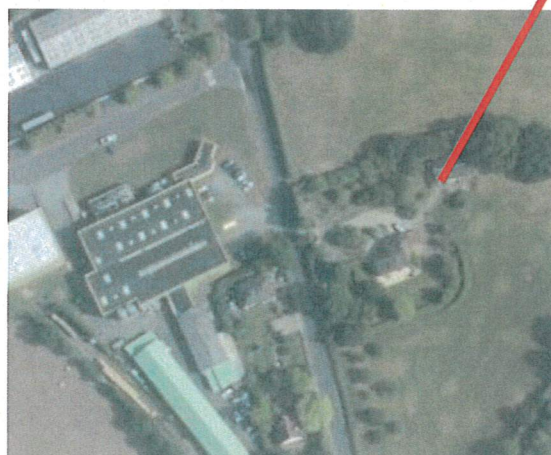
Le bourg

Parcelle A 1004 en partie

PLU antérieur



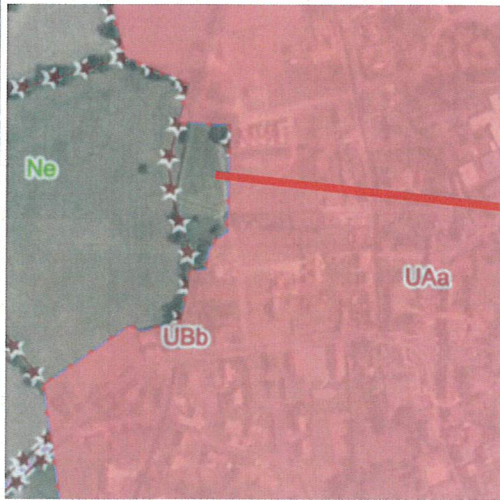
PLU CUA



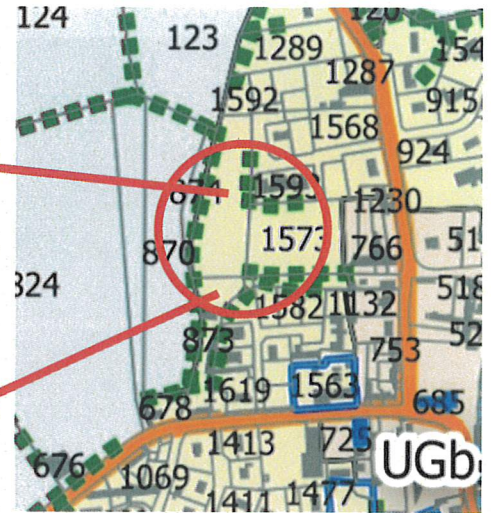


La Fresnaye-sur-Chédouet	Le bourg	Parcelles A 873 en partie, 874 et 1575
--------------------------	----------	--

PLU antérieur



PLUi CUA

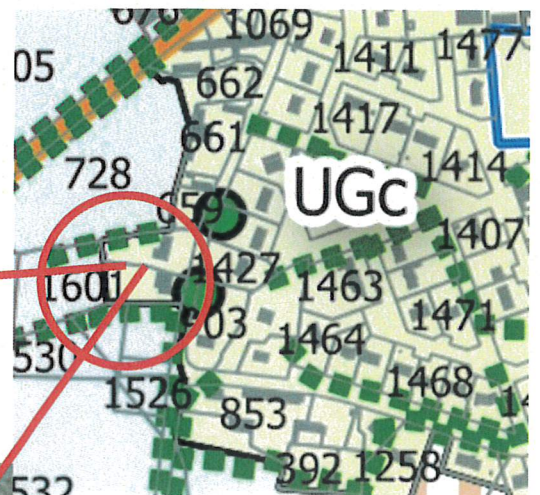


La Fresnaye-sur-Chédouet	Le bourg	Parcelles A 1459, A 1601 en partie
--------------------------	----------	------------------------------------

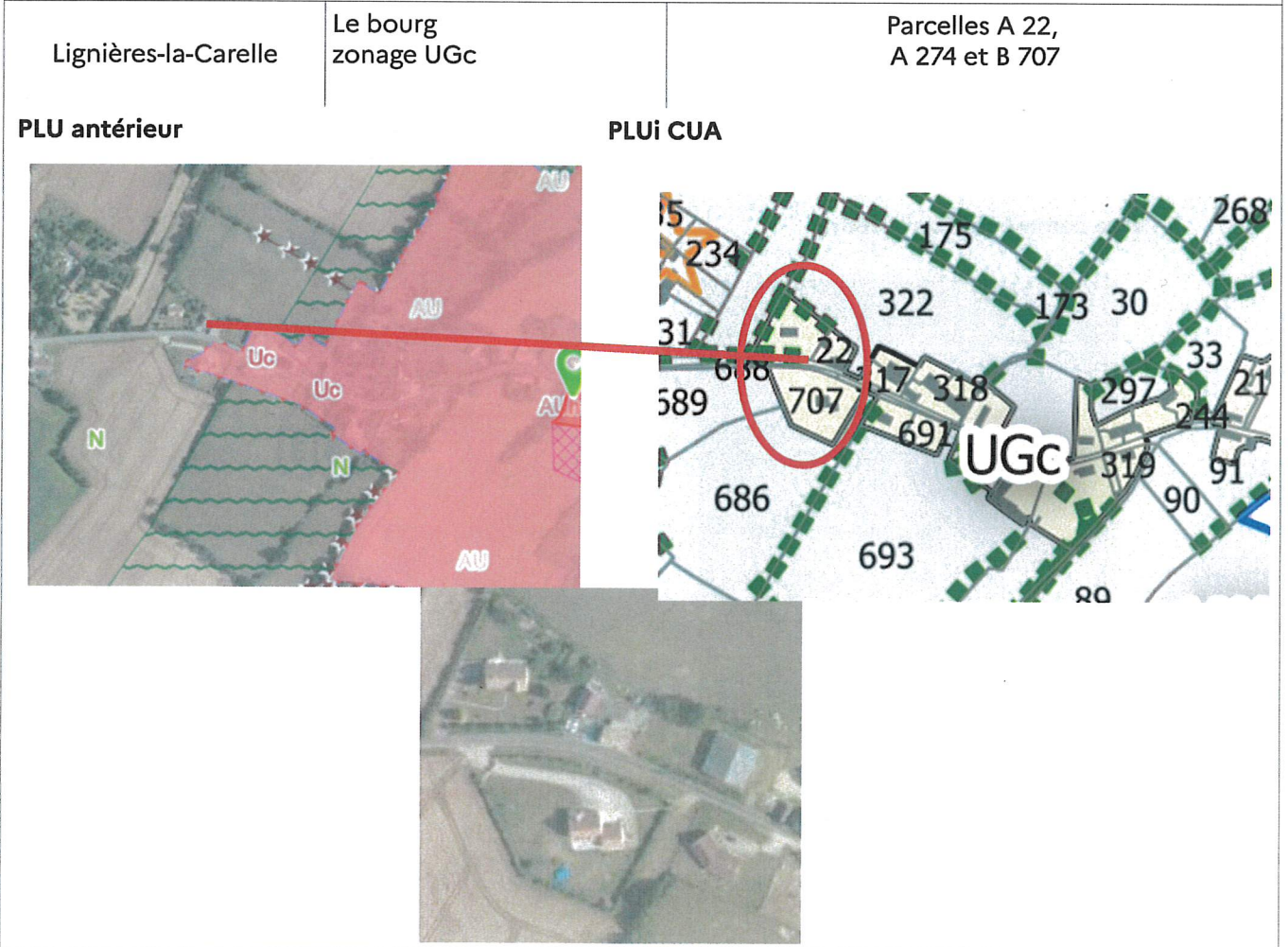
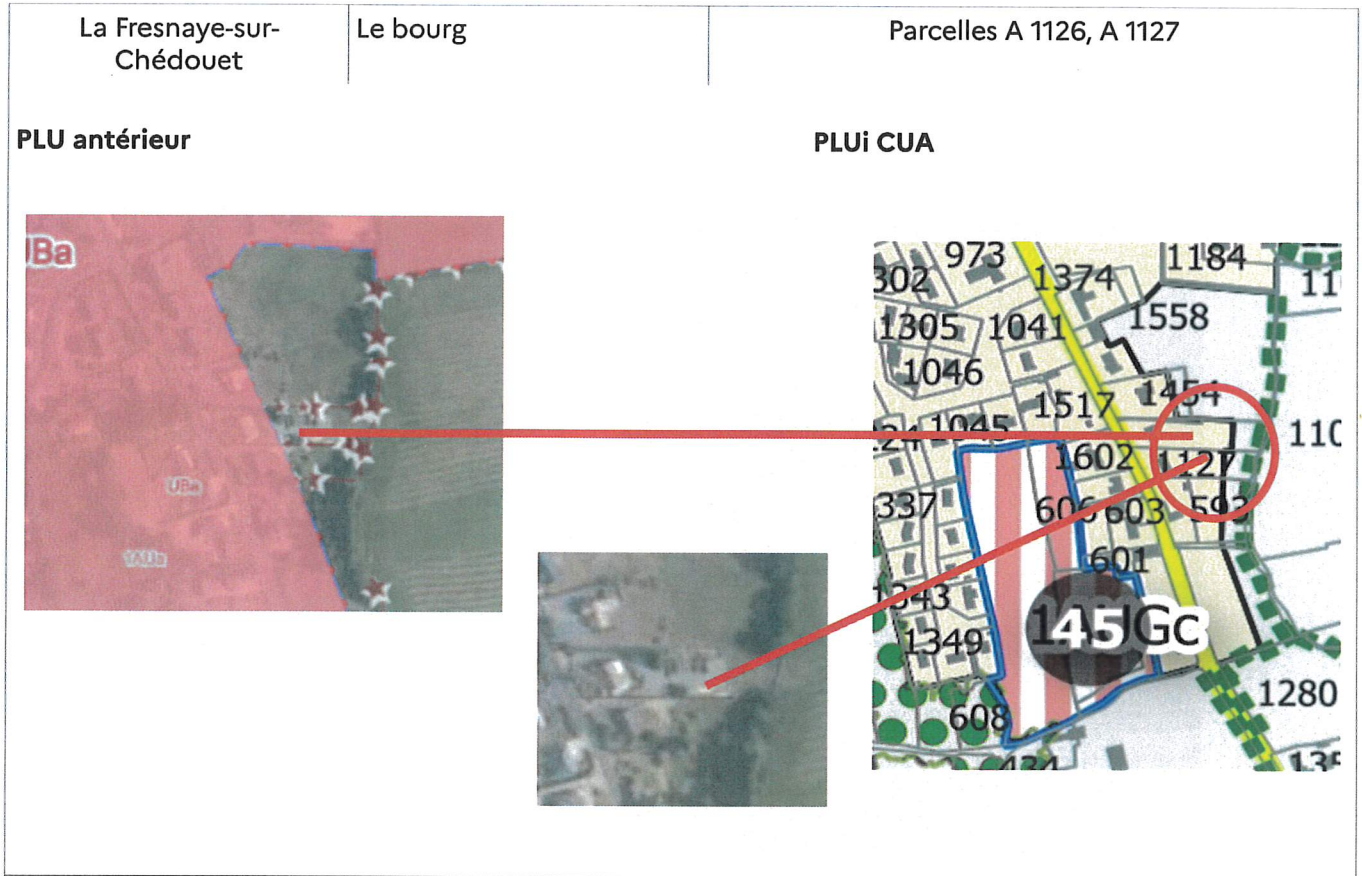
PLU antérieur



PLUi CUA







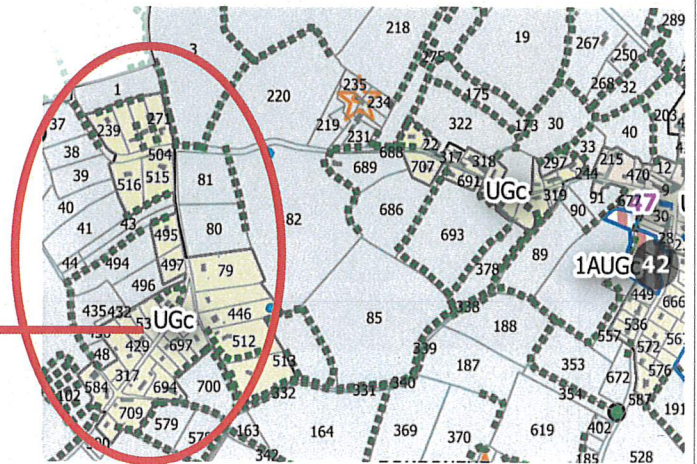


Lignières-la-Carelle	Lieu-dit « les Aîtres » zonage Ugc	Toute la zone
----------------------	---------------------------------------	---------------

**PLU antérieur**

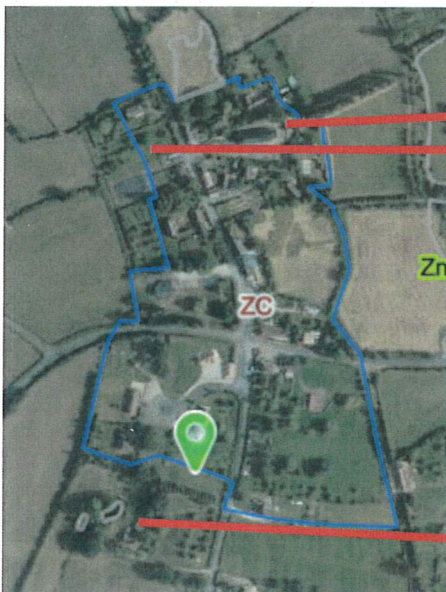


**PLUi CUA**

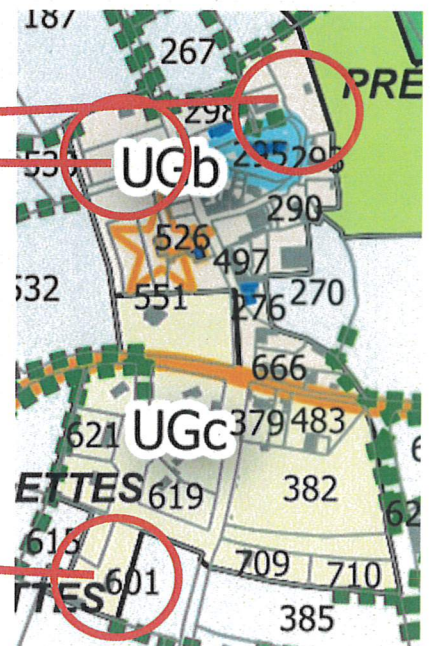


Roulée	Le bourg –	Parcelles A 268 en partie, 297, 551 en partie, 552, 553 en partie, 554 en partie, 594, 595 et B 596 et 601 en partie
--------	------------	--


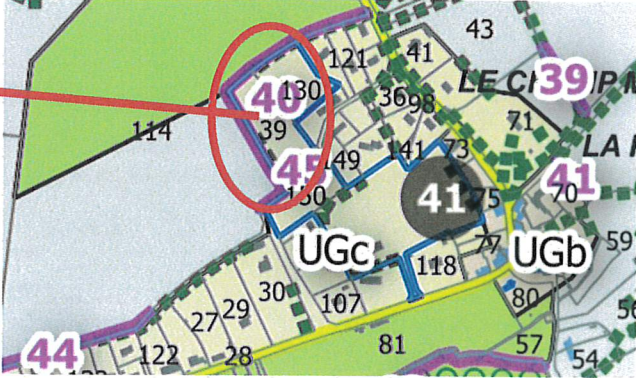

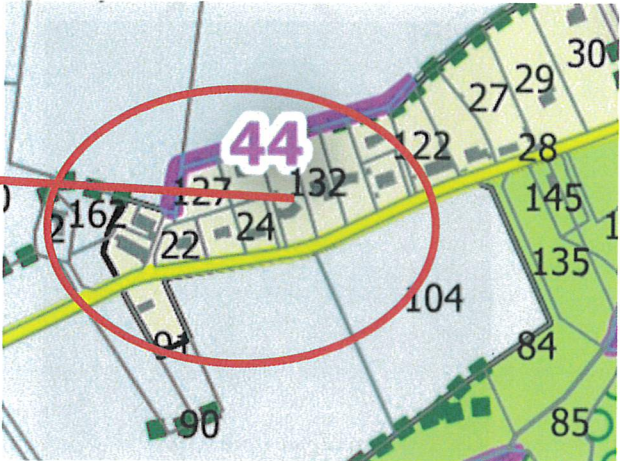
**Carte communale antérieure**



**PLUi CUA**

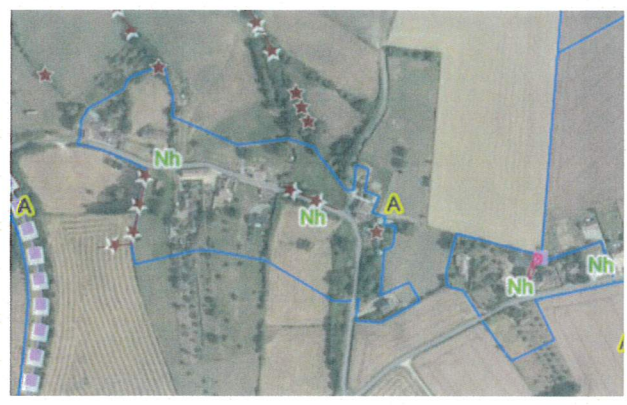




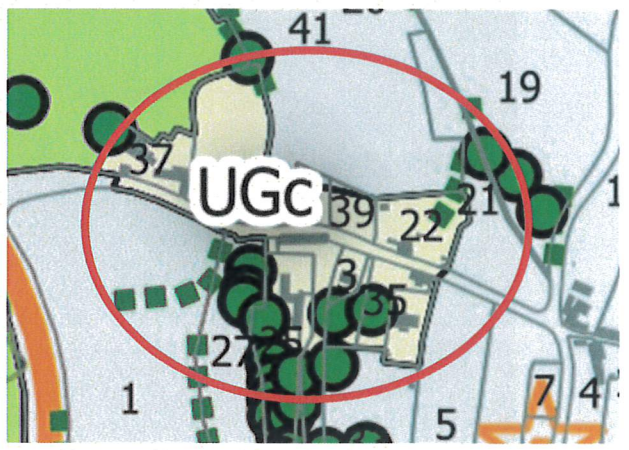
<p>Saint-Rigomer-des-Bois</p>	<p>Le bourg zonage UGc</p>	<p>Parcelle ZH 39</p>
<p><b>PLU antérieur</b></p> 		<p><b>PLUi CUA</b></p> 
<p>Saint-Rigomer-des-Bois</p>	<p>Lieu-dit « La Croix » zonage UGc</p>	<p>Parcelles ZH 22 à 24 ZH 91 en partie, 124 à 126, 127, 131 à 133 et 134, 160, ZH 161 en partie et ZH 162 en partie</p>
<p><b>PLU antérieur</b></p> 		<p><b>PLUi CUA</b></p> 

Saint-Rigomer des Bois	Lieu-dit « La Bresdinière » zonage UGc	Tout le secteur
------------------------	---	-----------------

**PLU antérieur**

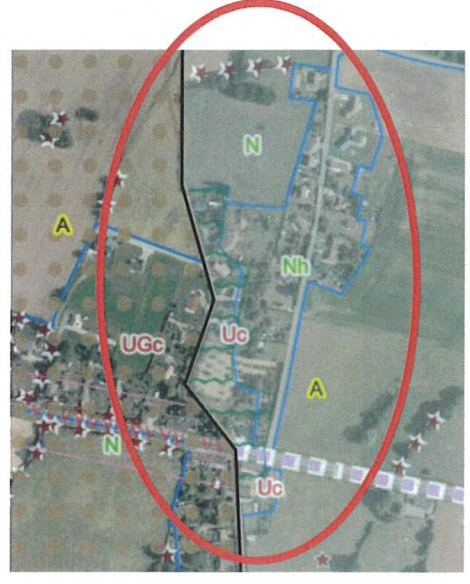


**PLUi CUA**



Saint-Rigomer des Bois	Lieu-dit « Le Gouttier » « les Écureries » zonage UGc	Tout le secteur
------------------------	---	-----------------

**PLU antérieur**



**PLUi CUA**

