



**PRÉFET
DE LA SARTHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

07 AOUT 2023

Préfecture de la Sarthe

Le Mans, le **2 AOUT 2023**

Direction départementale des territoires
Service urbanisme, aménagement et affaires
juridiques
Unité planification
Affaire suivie par : Célia GRECO
Tél : 02 72 16 40 66
Courriel : ddt-suaaj-planification@sarthe.gouv.fr

Monsieur le président,

Conformément aux dispositions à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez notifié à mes services le dossier de modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLU) de votre collectivité approuvé le 13 octobre 2022.

Après analyse de votre dossier, je tiens à formuler les observations suivantes :

- En premier lieu, votre projet d'évolution porte sur l'identification graphique de trois nouveaux bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (p.10/11 de la notice de présentation). Les destinations initiale et finale pour ces trois bâtiments sont à préciser dans cette notice pour comprendre si votre règlement écrit autorise cette évolution.

Concernant les deux bâtiments situés à Surfonds, il apparaît que le changement de destination proposé pour ces deux bâtiments ne peut être effectif, car le règlement écrit de votre PLUi relatif à la sous-destination artisanat et commerce de détail (p. 69) n'autorise que les constructions et installations nécessaires à la commercialisation de produits agricoles. L'identification de ces deux bâtiments au titre d'un changement de destination n'est pas à maintenir dans le règlement graphique.

Quant au troisième bâtiment identifié à Saint-Mars-la-Brière, s'agissant d'un ancien château d'eau, sa destination actuelle est celle d'un équipement d'intérêt collectif. Le projet d'évolution consiste en la création d'un restaurant. Or, à la lecture du règlement écrit de la zone A (p. 69), l'activité de restauration ne peut être acceptable que si elle est liée à l'activité agricole. Sauf s'il est prouvé que tel est le cas, ce projet ne peut se concrétiser.

- En second lieu, des modifications des principes d'occupation de l'espace des OAP économiques et artisanales de Connerré (La Herse) et Saint-Mars-la-Brière (La Pécardière) sont prévues pour mettre en cohérence les dispositions du règlement écrit autorisant le commerce de gros en zone 1AUz et l'OAP commerciale.

Cependant, en p. 55 du PADD est uniquement identifiée, pour la zone de la Pécardière, l'installation d'entreprises artisanales.

Monsieur André PIGNÉ, président de la communauté de communes Le Gesnois bilurien
Parc des Sittelles
783, route des Sittelles
72450 Montfort-le-Gesnois

La zone de la Herse, quant à elle, n'apparaît pas dans l'armature territoriale économique car seules sont identifiées les zones de l'échangeur et des terrasses de Challans à Connerré au titre de secteurs d'intérêt majeur et leurs vocations désignées.

Il apparaît que le règlement écrit et les OAP souhaitent soutenir l'accueil de commerces de gros dans les zones de la Pécardière et de la Herse sans que cela découle du PADD. Ainsi, ces deux évolutions vont à l'encontre du PADD et ne peuvent aboutir dans le cadre de cette procédure. Elles seront à porter dans une procédure de révision.

- En troisième lieu, vous faites évoluer le règlement écrit du secteur Nph dédié aux projets d'installations photovoltaïques au sol mais ce, sans conditions (« V » vert dans le tableau p.29 de la notice). Or, cela est incohérent avec l'article 1 et 2 « destination et sous-destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites et autorisées sous conditions » des zones naturelles spécifiques du règlement écrit (p.99) qui définit des conditions pour toute construction ou installation nécessaires à des équipements d'intérêt collectif. Il est nécessaire de mettre en cohérence ces éléments en indiquant dans votre tableau que les autorisations sont sous conditions (« V » orange).

Par ailleurs, je note que le projet de modification simplifiée n'intègre pas certaines évolutions du règlement écrit demandées par l'État dans son avis ou dans des courriers adressés dernièrement à la collectivité. Notamment, vous ne prenez pas en compte le courrier du 1^{er} mars 2023 qui vous incitait à faire évoluer votre document d'urbanisme afin de faciliter l'autorisation de projets de centrales photovoltaïques au sol sur des sites artificialisés en zone agricole.

Si votre souhait est de maintenir l'identification de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) dédiés à l'installation de parcs photovoltaïques au sol en zone naturelle uniquement, une création de STECAL Nph est possible en zone agricole. Cependant, vous avez aussi la possibilité de créer un STECAL Aph ou de faire évoluer le règlement de la zone agricole dans une procédure de modification car votre PADD soutient le développement de l'énergie solaire dont le photovoltaïque « sur l'ensemble du territoire, sans compromettre l'activité agricole, en privilégiant les espaces artificialisés » (p.65). Le règlement de la zone A pourra évoluer en les conditionnant par cet exemple de rédaction :

« La priorité est donnée à l'implantation sur des sites pollués, artificialisés (délaissés, friches urbaines, sites d'enfouissement de déchets,...) et d'anciennes carrières, pour lesquels il est démontré qu'ils sont impropres à une activité agricole ou forestière, et non sollicités pour l'exploitation agricole depuis plus de dix ans à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme du projet ».

Sur ce dernier point, la lettre d'observation du contrôle de légalité a rappelé que le maintien de STECAL Nph n'est pas nécessaire, car votre règlement écrit applicable pour la zone N autorise les installations photovoltaïques au sol sous conditions qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Enfin, par souci de cohérence entre le rapport de justification des choix et le règlement écrit, une évolution de votre rapport de justification des choix du PLUi-H est à prévoir pour permettre l'installation de projets photovoltaïques au sol sur différents sites artificialisés ou pollués. Votre rapport de justification des choix démontre bien que la collectivité désire définir, en zone N, des STECAL dédiés aux projets d'installations photovoltaïques (p.72) mais l'existence de potentiels parcs photovoltaïques est limitée à des sites d'anciennes carrières (p.93) : « *En lien avec un site d'exploitation de carrière et sa possible conversion en champs de panneaux photovoltaïques* ».

D'autres sujets d'évolution du règlement écrit qui n'auraient pas été pris en compte et qui pourront l'être dans une prochaine procédure d'évolution sont à retrouver en annexe de ce courrier.

Je vous invite à reporter l'ensemble de ces remarques dans le dossier de mise à disposition du public. À l'issue de la procédure, les OAP, les règlements écrit et graphique modifiés et la notice de présentation sont à téléverser au géoportail de l'urbanisme (GPU). Depuis le 1^{er} janvier 2023, la publication des documents d'urbanisme sur le GPU conditionne, avec leur transmission au préfet, le caractère exécutoire de ces documents.

La direction départementale des territoires (DDT) reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,

Éric ZABOURAEFF

Annexe à l'avis de l'État sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi-H du Gesnois bilurien

Notice de présentation :

p. 8/9 : les pages de contexte et enjeux sont également à modifier en plus des principes d'occupation de l'espace des OAP économiques de la Herse et Terrasses de Challans à Connerré et la Pécardière à Saint-Mars-la-Brière.

- p.12 : dans le paragraphe sur les modifications ponctuelles des plans de zonage de Savigné-l'Évêque, la notice indique la présence d'un secteur NI or, d'après l'extrait du plan de zonage, il s'agit de la zone N ?

- p.25 : l'ensemble des STECAL n'est pas cité. Il manque les sous-secteurs Nmi, Nph et Nce dans la modification apportée.

- p.27 : les STECAL sont maintenus en tant que zones spécifiques. Il est nécessaire de les intégrer à la zone N en tant que sous-zones et non de les identifier en tant que zone. En effet, les STECAL sont parties intégrantes des zones A et N.

-p.28 : les constructions et évolutions de constructions en secteur Nmi ne sont pas à conditionner, car elles sont soumises au secret défense. Il n'est pas nécessaire de les réglementer : "les constructions liées aux activités militaires sont dispensées de toute formalité d'urbanisme du fait qu'elles « *nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ou que la préservation de leur confidentialité est nécessaire pour la sauvegarde des intérêts de la défense nationale (article L. 421-5 du code de l'urbanisme)* » (extrait avis de l'État, p. 18).

- p.33 : en zone Uz et Uzc, les logements de fonction sont autorisés sous conditions, sauf que ces dernières ne portent pas sur une limitation de l'emprise au sol ou de la hauteur. Ce point mérite d'être précisé pour éviter de trop fortes artificialisations des sols.

- p.45 : les constructions autorisées dans cette destination sont à vocation agricole. Elles doivent aussi être liées et nécessaires à une exploitation agricole. Vous supprimez la liste des bâtiments mais cette dernière disposition doit être maintenue.

- p.52 : dans l'article 8 portant sur l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, il est question à la fois de changements de destination et de bâti identifié pouvant changer de destination. Quelle est la différence ?

Extraits de l'avis de l'État du 2 mai 2022 sur la procédure d'élaboration du PLUi-H du Gesnois bilurien portant sur des évolutions du règlement écrit qui ne semblent pas avoir été prises en compte :

- chapitre V « voirie, accès et stationnement » des dispositions générales : l'article L. 111-7 du code de l'urbanisme repris en p. 14 du règlement écrit approuvé est à mettre à jour.

- en zone A, les unités de méthanisation sont autorisées « *sous réserve que les matières premières proviennent majoritairement d'une ou de plusieurs exploitations agricoles locales* ». La formulation du règlement écrit est à revoir en supprimant « la nature locale de l'exploitation agricole » des intrants. Un document d'urbanisme ne peut pas limiter les intrants car cela ne rentre pas dans ses compétences.

- la rédaction suivante est maintenue : « le changement de destination vers la destination habitation d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Le local accessoire doit faire l'objet d'un repérage au même titre que le bâtiment principal s'il est susceptible de changer de destination. Idem pour la zone N.

- en zone A, des conditions de taille et de surface pour les locaux techniques sont à préciser en p. 70 du règlement écrit approuvé.

- le règlement des zones A, N et Nf autorise les projets d'éoliennes. Or, ces derniers sont à encadrer en précisant les conditions suivantes (p.22 de l'avis de l'État) :

« L'implantation d'éoliennes doit :

- être nécessaire à des équipements collectifs et doit répondre à un service d'intérêt général correspondant à un besoin collectif de la population ;

- être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;

- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

- Des conditions de hauteur ne sont pas précisées pour les sous-secteurs Nce, Nph et Nz.