



**PRÉFET
DE LA SARTHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

Le Mans, le **15 OCT. 2021**

Service urbanisme, aménagement et affaires
juridiques
Unité planification
Affaire suivie par : Christelle Landelle
Tél : 02 72 16 40 62
Courriel : ddt-suaaj-planification@sarthe.gouv.fr

Le directeur départemental des territoires.

à

Madame la présidente de la communauté
de communes
Rue Fernand Guillot
72200 La Flèche

Madame la présidente,

Conformément aux dispositions des articles L. 151-11, L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis le projet de modification n° 1 du PLUi de la communauté de communes du Pays fléchois 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 21 septembre 2021. Après présentation du projet, échanges et discussion, elle a formulé l'avis suivant :

Considérant que le projet de modification n° 1 du PLUi de la communauté de communes du Pays fléchois a pour objet la création de nouveaux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) et de nouveaux changements de destination ; la complétude des fiches relatives aux bâtiments identifiés pour des changements de destination ; la modification du règlement écrit des zones agricoles et naturelles pour les extensions et annexes des constructions existantes ; la prise en compte des énergies renouvelables par la création d'un zonage spécifique ; l'intégration d'une demande de dérogation à la loi dite « Barnier » le long de la route départementale n° 306 à Thorée-les-Pins ;

Considérant la création de dix nouveaux STECAL représentant une surface totale de 3,27 ha sans aucune justification quant au caractère exceptionnel et aux besoins réels des entreprises installées en zone agricole ;

Considérant que la localisation de certains STECAL ne respecte pas les critères de définition fixés par la communauté de communes du Pays fléchois (situé en secteur à risque ou isolé) ;

Considérant que les STECAL sont à comptabiliser dans la consommation d'espace ;

Considérant que le projet de modification apporte des compléments d'information sur les fiches des changements de destination et ajoute cinq nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;

Considérant que le bâtiment en tôles de Mareil-sur-Loir ne respecte pas le critère de qualité architectural défini par la collectivité ;

Considérant que les changements de destination contreviennent aux critères préalablement définis pour leur sélection (qualité architecturale, destination connue et différente de celle du bâtiment principal, bâtiment non isolé...) ou que ces éléments ne figurent pas dans les fiches présentées ;

Considérant que le projet de modification a pour objet de créer un zonage spécifique dédié aux énergies renouvelables ;

Considérant que les orientations du SCoT de la vallée du Loir approuvé destinent l'implantation des projets de centrales photovoltaïques au sol aux espaces délaissés, aux anciennes déchetteries ou décharges, aux sols ou sites pollués et aux anciens sites d'extraction de matériaux ;

Considérant que le règlement écrit de la communauté de communes autorise l'implantation des projets de centrales photovoltaïques au sol sur des sites et sols pollués ou artificialisés sous réserve de démontrer le caractère irréversible excluant tout retour possible à l'état naturel ou agricole des sols ;

Considérant que les sites de Crosnières et Bazouge-sur-le-Loir sont respectivement situés sur une ancienne piste équestre et une peupleraie ;

Considérant que pour ces projets, il n'est pas apporté la preuve de l'irréversibilité de l'usage du sol pour un retour à la vocation naturelle ou agricole des sols ;

Considérant ainsi qu'il s'agit de consommation d'espaces agricoles ;

Considérant qu'il n'est pas justifié le déclassement de la zone naturelle Np (secteur à vocation de protection des paysages) et des zones humides à protéger au PLUiH ;

Considérant qu'un zonage Nenr a été délimité dans le PLUiH sur la commune de Thorée-les-Pins pour permettre l'implantation de dispositifs de valorisation d'énergies renouvelables (Nenr) avec une marge de recul de 75 m de l'axe de la RD n° 306 ;

Considérant que la demande de dérogation à l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme ne fait pas état de la réduction du retrait par rapport à l'axe de la RD 306 et ne démontre pas la prise en compte de tous les critères de dérogation ;

e) au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, **un avis défavorable** aux modifications envisagées du règlement écrit :

- qui ne limitent plus les extensions des constructions existantes en zone A, N, Np et Nt ;
- qui autorisent la construction d'annexes dont les surfaces peuvent être portées à 100 m² et la hauteur à 4 m.

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

Je vous prie d'agréer, Madame la présidente, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par délégation
la présidente de la CDPENAF



Fabienne POUPARD

copie : SUAAJ Planification



**PRÉFET
DE LA SARTHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

Considérant que la qualité de la végétalisation à l'est de l'accès, ainsi que le renforcement de la haie sont à réinterroger ;

Considérant que le projet de modification a pour objet de modifier le règlement écrit pour les extensions et les annexes des constructions existantes en zone agricole ou naturelle ;

Considérant que la doctrine de la CDPENAF est de limiter les extensions d'habitation, en zone A et N, en fixant un taux (+30 % de la construction existante) et une surface maximum de manière cumulative ;

Considérant que la doctrine de la CDPENAF est de limiter la construction ou l'extension des annexes à l'habitation, en zone A et N, à une surface totale de 50 m² totale et cumulée et que la jurisprudence considère qu'au-delà de cette surface cumulée il s'agit de constructions nouvelles ;

Considérant que la doctrine de la CDPENAF établit la hauteur maximale des annexes à 3,5 m pour être acceptable ;

La commission émet :

a) au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, **un avis défavorable** à l'ensemble des demandes de création de nouveaux secteurs de taille et capacité d'accueil limitées en zones agricole et naturelle ;

b) au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, **un avis favorable** au retrait de la fiche n°12 concernant le changement de destination d'un bâtiment édifié en tôles à Mareil-sur-le-Loir au lieu-dit « Les Bournais » ;

Un avis défavorable à l'ensemble des autres changements de destination présentés.

c) **un avis défavorable** au zonage dédié aux énergies renouvelables (Nenr) sur les communes de Crosnières et Bazouge-sur-le-Loir ;

d) **un avis favorable** au déclassement de la zone Np au profit d'une classification en zone Nenr sur la commune de Thorée-les-Pins, créant l'extension du secteur existant, **sous réserve** que soit précisée la distance de recul conservée (par rapport à l'axe de la route) et qu'elle soit suffisante en respect de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme ;