

Le Mans, le **06 JUIN 2024**

Direction départementale des territoires
Service urbanisme, aménagement et affaires
juridiques
Unité planification
Affaire suivie par : Célia GRECO
Tél : 02 85 32 76 83
Courriel : ddt-suaaj-planification@sarthe.gouv.fr

Monsieur le président, Monsieur le ministre,

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez notifié le 25 avril 2024, pour avis, le dossier de modification n°2 du plan local d'urbanisme communautaire (PLUc) de la communauté urbaine Le Mans Métropole.

À titre liminaire, je tiens à saluer le travail partenarial qui a été établi entre nos services, aux fins d'échanger très régulièrement sur le projet de modification du PLUc et ainsi d'aboutir à un projet qui appelle peu de remarques.

Je tiens également à souligner les efforts de la collectivité pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers avec une augmentation de 57 ha de la zone naturelle et de 5 ha de la zone agricole. Enfin, le projet assure la préservation d'éléments paysagers au travers de la création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Paysage urbain », de l'identification d'arbres remarquables à protéger et la création de nouvelles dispositions réglementaires qui viennent renforcer l'application du coefficient nature du PLUc en vigueur.

J'ai également pris bonne note de la création d'une OAP de « secteur d'aménagement » sur le site de l'ancienne friche militaire ETAMAT/Paixhans située rue de l'Arsenal. Cette OAP, qui supprime le périmètre d'attente qui couvrait le site dans le PLUc antérieur, a notamment pour objet de préciser les ambitions de revalorisation du foncier du ministère des Armées et de l'État et de définir les principes d'aménagement de ce secteur. Elle constitue une étape importante pour le déploiement du Projet Partenarial d'Aménagement liant l'État et la collectivité.

Comme indiqué ci-dessus, votre projet de modification appelle de ma part quelques observations sur le fond dont les détails sont précisés en annexe.

Monsieur Stéphane LE FOLL
Président de la communauté urbaine Le Mans métropole
Immeuble Condorcet
16, avenue François Mitterrand
CS 40010
72039 Le Mans Cedex 9

Il apparaît notamment nécessaire de maintenir les OAP le « Chemin de l'Être des Prés » au Mans et « L'Oseraie » à Rouillon plutôt que de les intégrer en zone urbaine, pour des questions de sécurité juridique.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

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

Bien à vous

Le préfet


Emmanuel AUBRY

Observations techniques et points d'amélioration du dossier de projet de modification n°2 du PLUc de la communauté urbaine Le Mans métropole

- Deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues initialement sur des secteurs d'extension sont supprimées pour être intégrées en zone urbaine : le « Chemin de l'Être des Prés » au Mans et « L'Oseraie » à Rouillon.

Suivant l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme, « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ». Or le secteur du « Chemin de l'Être des Prés » n'est pas urbanisé.

Ainsi, une OAP sectorielle en secteur d'extension est à maintenir afin, d'une part, d'assurer la réalisation de l'extension du centre horticole municipal de la ville du Mans et, d'autre part, conserver une cohérence avec le rapport de justification des choix (pièce n°5) qui indique, en p. 69, que le secteur « Chemin de l'Être des Prés » est un secteur d'extension déjà identifié dans le PLU antérieur et confirmé par une analyse multicritère.

Quant au secteur de L'Oseraie à Rouillon, le projet de modification n°2 conduit à le classer en zone urbaine à vocation économique à dominante industrielle (U éco 1), montrant la volonté de la collectivité de poursuivre le développement économique du secteur de l'université. Cependant, ce secteur reste un secteur en extension, car aucune urbanisation n'a eu lieu jusqu'ici. L'OAP sectorielle est donc à maintenir.

- Un tableau récapitulatif des surfaces de chaque zone avant et après projet de modification n°2 aurait permis de mesurer, entre autres, l'incidence des évolutions sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

- Le périmètre de la ZAC du Fouillet apparaît toujours dans la pièce modifiée sur les périmètres de ZAC alors que 17 ha du secteur sont basculés en zone naturelle avec la création d'une protection des boisements au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

