



**PRÉFET
DE LA SARTHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

Le Mans, le 24/10/2025

Service urbanisme, aménagement et
affaires juridiques
Unité planification – secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Hubert JANVOIE
Tél : 02 85 32 76 82
Courriel : ddt-suaaj-planification@sarthe.gouv.fr

Monsieur le président,

Conformément aux dispositions de l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme, vous m'avez transmis le dossier concernant le second arrêt du PLUi, 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 octobre 2025. Après présentation du projet, échanges et discussions, la commission a salué les améliorations notables apportées, suite au 1^{er} arrêt afin notamment de rendre le projet de PLUi compatible avec les orientations du SCoT du pays de la vallée de la Sarthe. **Elle émet un avis favorable assorti des réserves suivantes** :

- La commission souligne qu'au regard de l'échéancier prévisionnel d'aménagement des zones 1AU et 2AU, la trajectoire de consommation d'espace pourrait être déséquilibrée, avec une faible dynamique d'aménagement sur la période 2026-2030 puis une accélération sur 2031-2037. À ce titre, doit être réalisé par la collectivité, un bilan à 3 ans pour répondre aux indicateurs d'évaluation du PLUi. Il doit permettre de constater les dynamiques de construction engagées ou non, et de réduire les réserves foncières en conséquence ;
- Certaines zones 1AU nécessitent d'être reconsidérées en zones 2AU (au moins partiellement) : AVES01 (Avesé) et BRUL08 (Brûlon) ;
- 11 STECAL ne sont pas suffisamment justifiés, les activités existantes ou les projets prévus n'étant pas clairement présentés. Par ailleurs une délimitation des STECAL au plus près du bâti existant et projeté est attendue pour limiter la consommation d'espace ;
- il est nécessaire d'apporter les éléments de justification appropriés à chaque situation de changement de destination. En l'absence d'éléments probants, il est attendu que la collectivité supprime les changements de destination correspondants, de son PLUi.

Monsieur le président
Communauté de communes Loué Brûlon Noyen
27 rue Rémy Lambert
72 540 LOUE

Les modifications demandées concernant les STECAL, les changements de destination et certaines zones 1AU devront être effectués d'ici l'approbation finale du document par la collectivité.

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

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Préfet
le directeur départemental des territoires,
président de la commission,



Marc SÉVERAC