



**PRÉFET
DE LA SARTHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le préfet

Le Mans, le **12 MAI 2025**

Service urbanisme, aménagement et affaires juridiques
Unité planification
Affaire suivie par : Florian Derré
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 10 mars 2025, pour avis, le dossier de modification n°3 du plan local d'urbanisme communautaire (PLUc) de la communauté urbaine Le Mans Métropole.

Votre projet de modification n°3 du PLUc a pour objet :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser, correspondant à la 2^e tranche du lotissement du Val de l'Orne sur la commune de Saint-Georges-du-Bois ;
- la modification du règlement liée à la réalisation de la 1^{re} tranche du lotissement ainsi qu'une modification du plan des hauteurs ;
- l'ajustement de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévue sur ce secteur.

Cette modification a fait l'objet de diverses rencontres entre nos services (le 12/02/2025 et le 03/04/2025). Ces échanges réguliers en amont me semblent être une méthode à maintenir jusqu'à l'approbation de la modification du PLUc et à reconduire, à l'occasion des prochaines démarches prévues par votre collectivité dans les mois à venir.

Comme indiqué ci-dessus, votre projet de modification appelle de ma part quelques observations sur le fond dont les détails sont précisés en annexe. Il apparaît notamment nécessaire de justifier davantage l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Val de l'Orne sur la commune de Saint-Georges-du-Bois.

Cet avis est à joindre au dossier d'enquête publique. À l'issue de la procédure, les différentes pièces modifiées seront téléversées sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). La publication du document d'urbanisme sur le GPU conditionne, avec leur transmission au préfet au titre du contrôle de légalité, le caractère exécutoire de la modification.

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

2505 1AM 5 1

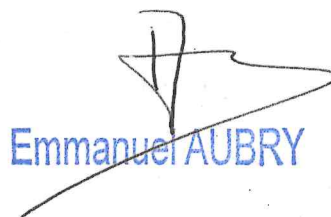
J'attire votre attention sur le fait que ce document, une fois approuvé, fera l'objet d'un contrôle de légalité. Le présent avis ne préjuge pas des conclusions de ce contrôle de légalité.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour tout échange sur votre dossier.

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

Bien à vous.

Le préfet,



Emmanuel AUBRY

**ANNEXE - Observations techniques et points d'amélioration du dossier de projet de
modification n°3
du PLUc de la communauté urbaine Le Mans métropole**

La notice de présentation de la modification fait état, dans sa deuxième partie, des justifications de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU « *Val de l'Orne* » ainsi que le prévoit l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme. Cependant, quelques compléments seraient à produire afin d'attester de l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU « *Val de l'Orne* », notamment :

- Dans le deuxième point sur « *La réalisation du projet de développement de la commune* », il serait pertinent qu'un état des lieux des trois OAP « *La Croix Sainte-Appoline* », « *La Petite Pièce* » et « *Les Noyers* » soit réalisé afin de pouvoir apprécier davantage les niveaux de densification et de renouvellement urbain en cours sur la commune de Saint-George-du-Bois.
- Dans le troisième point sur « *l'absence de potentiels de développement sur les communes voisines* », il conviendrait de justifier le besoin non pas uniquement au titre de l'offre de logement, mais aussi de la demande de logement. Autrement dit, la production d'éléments permettant de connaître l'état des ventes des lots ou des biens immobiliers sur les zones 1 AU de ces communes, ou le taux de permis de construire déposés, avant d'ouvrir de nouvelles possibilités de construction.
- Par ailleurs, il serait nécessaire d'ajouter à la notice de présentation, l'état des capacités d'urbanisation de la commune de Trangé. À l'instar de la commune de Saint-George-du-Bois, cette collectivité est définie dans l'armature territoriale du PLUc comme étant une centralité de proximité. Elle présente donc des atouts d'attractivité similaires à Saint-George-du-Bois pour de potentiels nouveaux habitants. Qui plus est, ces deux communes présentent une proximité géographique qui renforce cette similarité.