

Monsieur Christophe de Balorre  
Président de la Communauté  
de communes Vallée de la Haute Sarthe  
21 avenue de Falkenstein

61 170 LE MÊLE SUR SARTHE

**La Présidente**

Affaire suivie par :  
Florence Sbile,  
Pôle Aménagement durable

Perche-en-Nocé, le 13 mai 2025

**Objet : Arrêt projet du PLU intercommunal**

Monsieur le Président, *Cher Christophe,*

Par courrier électronique du 29 avril dernier, vous avez bien voulu solliciter le Parc du Perche au sujet de l'arrêt projet de PLU intercommunal de la Vallée de la Haute Sarthe et je vous en remercie.

Seule la commune de Saint Quentin de Blavou est adhérente au Parc du Perche. L'analyse des documents, particulièrement sur cette commune, met en évidence la prise en compte des enjeux paysagers, environnementaux et patrimoniaux.

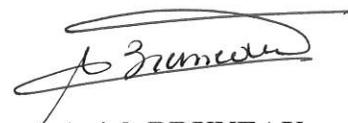
La protection des haies est assurée et les éléments de patrimoine bâti présentant un intérêt architectural sont préservés.

Les zones humides identifiées dans l'inventaire de la DREAL de Normandie sur la commune de Saint Quentin de Blavou auraient mérité d'être intégrées dans le règlement graphique par la trame spécifique des zones humides en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Au regard de ces éléments, le PLU intercommunal n'appelle pas d'observation particulière de la part du Parc.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

*Amities*



**Anick BRUNEAU**

Copie pour information : DDT de l'Orne - Service Planification

Parc naturel régional du Perche • Maison du Parc • Courboyer • 61340 Perche-en-Nocé  
Tél : 02 33 85 36 36 • [contact@parc-naturel-perche.fr](mailto:contact@parc-naturel-perche.fr) • [www.parc-naturel-perche.fr](http://www.parc-naturel-perche.fr)

Alençon, le 9 juillet 2025

## **Annexe technique**

Projet arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

La Communauté de Communes (CDC) de la Vallée de la Haute Sarthe a associé l'État à ses réflexions tout au long de l'élaboration de son PLUi et a fait évoluer ce dernier pour prendre en compte différentes remarques. Cependant, dans l'intérêt du territoire, et de son aménagement durable, certains points pourraient encore être améliorés. Afin de vous apporter un appui concret en ce sens, cette annexe technique au courrier d'avis de l'État détaille les parties des documents constituant le projet arrêté de PLUi qu'il serait intéressant de compléter ou de corriger. L'ensemble des services de l'État se tient à votre disposition afin de vous permettre de prendre en compte ces remarques et de parfaire votre projet de PLUi.

## **Remarques Préliminaires**

Je souhaitais, avant toute chose, une nouvelle fois souligner chaleureusement les efforts fournis par vos élus. Les travaux menés témoignent d'une prise en compte sérieuse des problématiques locales et nationales. Les nombreuses réunions auxquelles ont participé mes services sont les témoins d'une collaboration respectueuse.

Cependant, la lecture et la compréhension de l'ensemble des pièces du PLUi tel qu'il m'a été soumis pour avis, est rendue difficile par une complexification des pièces qui ne permet pas d'apprécier le travail effectué à sa juste valeur. De plus, de nombreuses erreurs ont été relevées ce qui vient compromettre l'appréciation de la qualité du travail fournis par vos équipes.

Par ailleurs, je tenais à vous spécifier que la date inscrite sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui nous a été transmis est à revoir en ce sens qu'il y est indiqué « *Débat en Conseil Communautaire du 23 mai 2025* », date postérieure à la date de réception des documents d'arrêt. Afin de ne pas entacher d'irrégularité votre dossier, je vous recommande de rectifier cette date.

## **1. La gestion économe de l'espace**

### **Un projet d'évolution démographique volontariste au regard des projections de l'INSEE**

Le scénario de croissance démographique retenu par la CDC prévoit une progression de la population de 0,3 % par an. La population de la CDC de la Vallée de la Haute Sarthe atteindrait donc 8 214 habitants à horizons 2035, soit 242 nouveaux habitants en 10 ans. Or cette évolution démographique est éloignée de la tendance démographique constatée ces dernières années (décroissance démographique) ainsi que de celle de la période de référence prise en compte pour établir cette trajectoire (+0,13 %/an sur la période 2007/2020 selon le rapport de présentation). Pour rappel, les projections de l'INSEE anticipent

une baisse de population pour les années à venir de 0,21 % par an pour le département de l'Orne d'ici à 2070.

Le rapport de présentation - pièce 2.3 Explication des choix retenus, précise des données de l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) pour les années 2020 et 2025 qui ne sont pas vérifiables. Aussi, dans un souci de transparence, **nous vous conseillons d'annexer ou d'intégrer au sein du rapport les données qui vous ont été communiquées par l'INSEE.**

### **Une programmation en matière de logements qui ne tient pas compte de l'ensemble des possibilités offertes par le territoire**

Si le taux de rétention prévu sur les changements de destination (90%) semble en cohérence avec les récentes observations du terrain, l'analyse des documents d'arrêt démontre cependant que les chiffres comptabilisés ne sont pas corrects. Aussi, 10 % de 111 changements de destinations sont comptabilisés (soit 11 logements) alors que 164 fiches ont été transmises (soit 16 à 17 logements). Concernant ceux-ci, je me permets de vous informer que certains changements de destination identifiés ne correspondent pas à la liste des critères d'identification établie à travers le rapport de présentation. Par exemple, le bâtiment n°143 ne remplit pas le dernier critère d'identification à savoir : « Autres bâtiments d'habitation à proximité ». Il s'agit là d'un bâtiment isolé dans la zone agricole. Ainsi, **la comptabilisation des changements de destination ainsi que leur identification nécessite une vérification de votre part.**

Concernant la programmation de logements au sein des parties actuellement urbanisées, je vous invite à revoir également les chiffres annoncés dans le rapport de présentation (notamment dans la partie Justifications). En effet, les dents creuses de moins de 2 500m<sup>2</sup> permettent l'accueil de 81 nouveaux logements. A cela s'ajoute les dents creuses soumises à des OAP (d'une superficie de plus de 2 500m<sup>2</sup>) au sein desquelles sont identifiées 63 nouveaux logements potentiels. Or le rapport de présentation indique que 143 nouveaux logements sont potentiellement réalisables au sein des parties actuellement urbanisées du territoire et non 144 (rapport de présentation - pièce 2.3 Explication des choix retenus – page 15). Également, les pourcentages de répartition des logements (rapport de présentation - pièce 2.3 Explication des choix retenus – page 27/28) ne sont pas corrects : le pourcentage total est de 100,1 %.

**De nombreuses vérifications sont à effectuer dans le but d'éviter toute contradiction.**

Votre projet de territoire ne prévoit pas l'accueil de nouvelle population via la résorption de la vacance. Or, ce paramètre est en contradiction avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). En l'espèce, vous vous êtes engagés dans une démarche de mobilisation des logements vacants. Votre participation à l'**expérimentation « Zéro Logements Vacants »**, bien que récente, est un réel atout pour le territoire communautaire. Celle-ci **mériterait d'être mise en avant** et permettrait ainsi de répondre à l'objectif du PADD susmentionné. A ce sujet, toute l'équipe de « Zéro Logements Vacants » ainsi que l'ensemble des services de l'Etat se tiennent à votre disposition pour intégrer au mieux, au sein de votre projet de territoire, la problématique de la vacance de logements.

### **Des OAP à perfectionner**

L'OAP n° n°16 « *Rue des Sainfoins* », localisée à Courtomer manque de clarté. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est prévue à court, moyen et long terme. Or cette classification contraint la compréhension du document et du projet de territoire. Aussi, sa phase 3, faisait « *l'objet d'un phasage dans le temps en accord avec les objectifs de production de logement pour la commune* » pourrait être identifiée à long terme, clarifiant ainsi les intentions des élus du territoire et facilitant le travail des services instructeurs par la suite. A défaut, cette phase pourrait être classée en 2AU.

D'autres OAP appellent des remarques de notre part :

- Saint-Julien-sur-Sarthe, OAP n°4 : il y a, au sud de cette OAP, une zone 1AU d'une superficie avoisinant 3 000m<sup>2</sup> ne disposant pas d'OAP.
- Coulonges-sur-Sarthe, OAP n°19 : le périmètre de cette OAP ne correspond pas au périmètre de la zone 1AU (extension nord sur la commune de Laleu). Les deux périmètres sont à mettre en cohérence.
- Coulonges-sur-Sarthe, OAP n°20 : cette OAP est identifiée en zone urbaine mais caractérise une extension urbaine. Cette OAP est à reclasser en 1AU. De plus, puisqu'un permis d'aménager y a été délivré, le maintien de cette OPA n'est guère nécessaire.
- Aunay-les-Bois, OAP n°22 : cette OAP ne présente aucune prescription d'aménagement. Sa légitimité en est, par conséquent, remise en question.

De manière générale, les aménagements des secteurs de projet devront s'attacher à rechercher des voiries débouchantes (éviter les impasses). Je souhaite également attirer votre attention sur le fait que les mentions « en attente de voiries » présentes sur les OAP n°1, 5, 13 et 14 ne s'accordent pas avec l'objectif de zéro artificialisation nette.

### **Analyse du projet de PLUi au regard du SDRADDET Normandie et objectifs chiffrés sur la modération de la consommation d'espace**

Le territoire de la CDC de la Vallée de la Haute Sarthe n'étant pas couvert par un SCoT, son projet de PLUi doit être directement compatible avec les règles édictées par le SRADDET normand et prendre en compte ses objectifs.

Votre projet de PLUi est jugé compatible avec le SRADDET Normand actuel.

De fait, au regard de l'ensemble des remarques précédente, la consommation d'espace de votre projet de PLUi doit être mise à jour. Cette mise à jour devra notamment permettre d'y intégrer les emplacements réservés situés sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers. L'appréciation des emplacements réservés pourrait être optimisée si le rapport de présentation - pièce 2.3 Explication des choix retenus permettait de les localiser.

## **2. Autres observations sur le contenu du document**

### **Prise en compte des risques et nuisances**

#### **Risque inondation**

Le règlement graphique mentionne « zone inondable » et reprend le périmètre de l'atlas des zones inondables (AZI). Cependant, le règlement écrit (2.5.4.1) indique que dans ce zonage c'est le plan de prévention des risques inondation (PPRI) qui s'applique. Il faut différencier AZI et PPRI au sein des règlements graphique et écrit :

- AZI : zonage sans valeur réglementaire qui induit des prescriptions pour prendre en compte le risque.
- PPRI : servitude d'utilité publique avec un règlement particulier à appliquer en fonction du zonage réglementaire (code couleur à faire apparaître dans le règlement graphique).

De plus, une attention particulière devra être apportée à la rédaction actuelle qui étend le règlement du PPRI à l'ensemble des zones inondables.

#### **Risque cavités**

Le paragraphe 2.5.4.2 du règlement écrit précise que « cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. » Cette mesure ne prend pas en compte pas les préconisations

du guide urbanisme des services de l'État qui prévoit d'écarter le risque par une recherche de vide pour ces projets.

Dans la légende du règlement graphique, le périmètre de sécurité lié aux cavités souterraines est de 60 mètres. Or certaines cavités disposent d'un périmètre de sécurité de 110 mètres compte tenu de l'incertitude liée à la cavité. Ces périmètres de sécurité doivent être mis à jour.

Seule la commune de Saint-Julien-sur-Sarthe prétend à la présence de cavités (6 cavités identifiées et signalées au sein du règlement graphiques). Or, la base de données des services de l'État répertorie 54 cavités sur l'ensemble du territoire intercommunal. Ces données cartographiques devront être mises à jour. Les services de l'État se tiennent à votre disposition pour l'identification de chacune des cavités afin d'approfondir la prise en compte de ce risque au sein de votre document d'urbanisme.

### **Classement sonore des infrastructures**

Les règlements écrit et graphique ne sont pas en adéquation. En effet, les légendes illustrant la marge de recul de 100 mètres depuis les voiries bruyantes ne sont pas les mêmes entre les deux documents. Une mise à jour est donc nécessaire.

L'OAP n°4 située sur la commune de Saint-Julien-sur-Sarthe est comprise, pour partie, dans la marge de recul de 100 mètres depuis les voiries bruyantes. Or les principes d'aménagement ne mentionnent aucune prescription d'isolation phonique des futurs logements.

**Globalement, le projet de PLUi ne permet pas de prendre suffisamment en compte les risques et nuisances induits par l'environnement du territoire, notamment le risque cavités. Cette notion sera à approfondir.**

### **Remarques sur les OAP thématiques**

#### **Thématique : énergies renouvelables**

L'OAP thématique sur les énergies renouvelables ne fait pas référence à l'agrivoltaïsme. Or le projet de PLUi doit intégrer la réglementation applicable en la matière. De plus, l'OAP ne précise pas si les installations solaires en toiture sont autorisées sur l'ensemble des zones couvrant le territoire. Seules sont précisées les installations en zones d'activités, en zone agricoles et naturelles. Le mode d'installation des panneaux n'est pas non plus spécifié à travers le projet de PLUi (surimposition ou non). Pour rappel, aucune commune du territoire n'a inscrit de parcelles en zone d'accélération des énergies renouvelables.

#### **Thématique : économie**

L'OAP thématique ne fait pas référence à la réglementation particulière due au dispositif d'opération de revitalisation du territoire (ORT) applicable sur le territoire de la commune du Mêle-sur-Sarthe. Cette réglementation prévaut sur le projet de document d'urbanisme. Le projet de PLUi devra intégrer la réglementation due à l'ORT.

### **Remarques sur le règlement graphique**

Le projet de PLUi identifie 3 secteurs de projets de développement de l'agrivoltaïque. Deux d'entre eux sont prévus sur des STECAL (AS10 localisé sur la commune de Les Ventes de Bourse et AS12 localisé sur la commune d'Aunay-les-Bois). Un troisième projet est prévu au sein de l'OAP n°19 (voir remarque page précédente). Selon mes services, concernant ce dernier projet, la création d'un secteur « 1AUpv » serait plus approprié

Concernant les changements de destination, certains d'entre-eux sont identifiés sur des bâtiments déjà constitutifs d'habitation. Je me questionne quant à ce choix.

## Remarques sur le règlement écrit

En zone agricole et forestière, le règlement écrit (paragraphe 5.1.2) ne mentionne pas explicitement l'agrivoltaïsme. Les installations agrivoltaïques étant considérées comme des installations agricoles, à la lecture du document, nous remarquons qu'elles ne sont pas autorisées dans les zones naturelles. Or, le développement de l'agrivoltaïsme sur votre territoire communautaire doit être encadré à travers le règlement écrit et l'OAP thématique.

Concernant la restauration de bâtiments, la mention « *la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée* » semble trop évasive. Le rajout d'un critère lié à la charpente permettrait d'éviter l'urbanisation de zones agricoles ou naturelles au sein desquelles un ensemble de pierres pourrait être considéré comme un mur. Cette remarque est également applicable aux critères de définition des changements de destination.

Le terme de ruine sera par ailleurs, à définir au sein de votre projet de PLUi.

Concernant l'assainissement des nouvelles constructions, je remarque que le projet de PLUi ne mentionne aucune possibilité de raccorder ces dernières à un assainissement autonome. Ce point mérite d'être détaillé. En effet, quelques nouvelles constructions peuvent être effectuées en zone rurale, notamment les nouvelles constructions liées à des exploitations agricoles ou forestières. Or, la possibilité de raccorder ces nouvelles constructions à un assainissement autonome doit être proposée afin de ne pas engendrer des coûts de raccordement exorbitants qui pourrait mettre en péril le devenir des activités économiques du territoire intercommunal.

Concernant les hauteurs maximales applicables sur l'agglomération du Mêle ainsi que sur les cœurs historiques de Courtomer et de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe, les périmètres d'application doivent être définis précisément afin d'éviter toute confusion lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Concernant les clôtures, le règlement écrit ne précise pas si les brises vues ou claustras sont autorisés.

Les tableaux des destinations et sous destinations autorisées en zones agricoles et naturelles (page 51 et 52) nécessitent un approfondissement. En effet, les secteurs Np y apparaissent à deux reprises mais présentent des destinations et sous-destinations différentes. Ce point nécessitera un éclaircissement.

Enfin, concernant l'emprise au sol des annexes aux maisons d'habitation en zone A et N. Nous relevons que le seuil maximal autorisé est de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol des nouvelles constructions. J'en déduis donc que la construction d'une annexe de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher (rez-de-chaussée de 50m<sup>2</sup> avec un étage) est possible. Également, la rédaction du règlement écrit nécessite quelques ajustements concernant l'emprise au sol des piscines : il doit préciser si l'emprise au sol maximale s'applique aux bassins ou aux bassins et margelles.

## Autres remarques

Concernant la trame noire, je remarque que le choix du dispositif d'éclairage en terme d'intensité lumineuse et de spectre se limite à un évitement de la lumière bleue.

Il semble cependant important de compléter cette information par « *le choix du spectre le moins impactant pour la faune nocturne et lucifuge, à savoir le spectre rouge* » et de préciser quelques technologies déjà éprouvées comme les lampes à vapeur de sodium basse pression de couleur ambre ou lampes Leds de couleur orangée,...

L'annexe P7.4\_Bois et forêts ne couvre pas la totalité du territoire. Par exemple, des bois à l'est de la commune d'Hauterive ne figurent pas sur la carte. Après analyse du projet de PLUi, je remarque qu'environ 500 ha de bois et forêts sont classés en EBC de manière dispersée sur l'ensemble du territoire. Or, je me permets de vous rappeler qu'il est important que les propriétaires concernés soient conscients des obligations qui leur incombent. Une communication à ce sujet sera donc nécessaire. Un classement en élément de paysage serait plus judicieux pour ne pas bloquer tout projet, d'autant que ces classements en EBC concernent souvent des petites surfaces non attenantes à des massifs de plus

de 4ha sur lesquels il est plus difficile d'entreprendre une gestion durable. Cette remarque est également applicable aux divers arbres remarquables identifiés à travers le territoire.

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi transmis contient un inventaire des capacités de stationnement. Cependant, celui-ci n'est pas complet. Il n'indique pas les éléments suivants : capacités de stationnement pour véhicules hybrides et électriques, pour les vélos ainsi que les parcs ouverts au public et possibilités de mutualisation de capacités.

## **6. Avis des autres services d'État associés**

Les avis de l'UDAP, de la DRAC et de l'ARS présentés ci-après doivent également être pris en compte.

## **Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie**

Les informations archéologiques jointes au document d'urbanisme (cartes et liste) ne représentent en aucun cas un inventaire exhaustif du patrimoine archéologique de la zone concernée. D'autres sites non localisés, dont la documentation est trop partielle, peuvent ne pas avoir été mentionnés ; d'autres encore sont inconnus à ce jour.

Des découvertes fortuites sont donc toujours possibles.

Ces découvertes fortuites sont protégées par l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. Le texte indique que toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Normandie (Service Régional de l'Archéologie), par l'intermédiaire soit de la Mairie, soit de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par la Conservatrice régionale. En outre, ces sites sont protégés par l'article L. 322-3-1 du Code Pénal précisant que : " La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur (...) le patrimoine archéologique, au sens de l'article L. 510-1 du code du patrimoine".

Par ailleurs, conformément au Livre V du Code du Patrimoine et notamment l'article R. 523-4, tous les projets de lotissement et Zones d'Aménagement Concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux soumis à déclaration préalable, les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques seront transmis pour avis à la Direction Régionale des Affaires culturelles (Service régional de l'Archéologie). Ils pourront, le cas échéant, faire l'objet de prescriptions archéologiques.

Enfin, au sein du territoire de la communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe, un arrêté préfectoral porte délimitation d'un zonage archéologique, sur le territoire communal de Aunay-les-Bois, en date du 24 juillet 2003. Cet arrêté signale le secteur présentant un enjeu majeur de découverte archéologique. Il implique que tous les projets d'urbanisme (permis d'aménager, permis de démolir, de construire, ZAC et autorisation de lotir, demandes d'autorisation d'installation et de travaux divers), implantés sur cette zone, soient transmis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional d'Archéologie), quel que soit leur terrain d'assiette.



## 2) Rapport de présentation

Ce rapport présente un projet de PLUi dont l'un des enjeux porte sur la préservation de l'identité rurale du territoire et valorisation du patrimoine. L'état initial de l'environnement comporte un paragraphe dédié à la description des différents types de bâti du territoire permettant ainsi d'appréhender les spécificités locales (2.1 « caractéristiques des tissus urbanisés »). Ce document contient également une description des différents monuments historiques du territoire et une liste des sites inscrits (2) et classés (1).

S'agissant des éléments patrimoniaux repérés au règlement graphique, le projet de PLUi identifie 116 entités au titre du L.151-19, auxquelles s'ajoutent 93 entités de « petit patrimoine ». Les critères de recensement de ces éléments sont explicités dans la justification des choix.

Toutefois, en lien avec l'objectif du PADD de préserver l'identité rurale du territoire, la production d'un inventaire des édifices repérés au L.151-19, des éléments de petit patrimoine et des jardins protégés, permettrait une identification plus précise de la sensibilité patrimoniale de chaque élément. Cet inventaire, à minima sous forme d'un tableau, devrait comporter la localisation, la nature de l'édifice et une brève description de celui-ci.

## 3) Règlement écrit

Le règlement du PLUi instaure un cadre réglementaire permettant la préservation des bourgs anciens et des hameaux. Néanmoins, il convient de renforcer la précision de certaines dispositions en matière de réhabilitation des habitations anciennes.

### a) Toitures

L'enjeu est de préserver les toitures anciennes, en cohérence avec l'objectif de préservation de l'identité du territoire. Il est préconisé de transposer ces observations à l'ensemble des zones (U, A et N).

- **Matériaux de couverture** : la seule mention des matériaux « couleur ardoise » en zone U n'est pas suffisante, car le territoire comporte également des toitures anciennes en tuiles. La tuile de pays, fabriquée en terre cuite est de teinte brun-rouge. Il est donc fortement recommandé de prescrire la conservation des matériaux de couverture traditionnels existants pour les bâtiments antérieurs à 1940 : l'ardoise et la petite tuile plate (dite aussi « petite tuile de pays »). Il conviendrait également d'interdire les matériaux factices de type tuile teintée ardoise.
- **Installations photovoltaïques** : Le règlement prévoit que l'insertion du photovoltaïque en toiture doit être soignée. Il apparaît judicieux de compléter cette règle en interdisant ces dispositifs aux toitures anciennes et de préconiser leur installation en toiture d'un bâtiment secondaire (appenti, garage, abri à bois), ou directement au sol. En effet, les panneaux solaires modifient l'identité architecturale des toitures traditionnelles et dénaturent la perception des toits depuis les espaces publics.  
Dans ce cadre, il convient de faire référence au guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires, corédigé par le ministère de la Transition Ecologie et le ministère de la Culture.
- **Fenêtres de toiture** : concernant leur installation sur bâti ancien, il est préconisé de compléter le règlement en fixant une dimension maximale (recommandée : 80 x 120 cm) et en précisant que ces châssis doivent être posés dans un format vertical (le plus grand côté dans le sens de la hauteur).

### b) Façades

Pour l'ensemble des zones, il est vivement conseillé de prescrire la préservation des modénatures (corniches, chaînes d'angles, bandeaux, encadrements de fenêtres...), ces éléments étant des témoins

des spécificités de constructions inhérentes au territoire. Ainsi, en cas de façades ou de modénatures qualitatives, il est recommandé de proscrire l'isolation thermique par l'extérieur, au profit de l'isolation par l'intérieur.

**c) Clôtures**

Le règlement liste les matériaux et formes interdits. Toutefois, pour l'ensemble des zones, il conviendrait de préciser que les clôtures doivent rester sobres, en privilégiant le barreaudage vertical ajouré. Aussi, il est préférable de proscrire la tôle découpée à motifs.

**En conclusion**, je vous informe de mon avis favorable sur ce projet de PLUi sous réserve d'approfondissement des points ci-dessus.



Benjamin BOURDIOL

## Avis de l'Agence Régionale de Santé



Alençon, le 4 juillet 2025

Affaire suivie par **Marine VAN DER LINDE**  
*Ingénieure d'études sanitaires*  
*Direction de la santé publique*  
*Pôle santé environnement*  
*Unité départementale de l'Orne*  
Mél. : [marine.van-der-linde@ars.sante.fr](mailto:marine.van-der-linde@ars.sante.fr)  
[ars-normandie-se61@ars.sante.fr](mailto:ars-normandie-se61@ars.sante.fr)  
Tél. : 06.60.24.01.34 / 02.50.28.74.30

**Direction Départementale des Territoires**  
Cité administrative, Place Bonet  
CS 20537  
61007 ALENÇON Cedex

Réf. : DSP/MVDL/2025-

### Objet : Arrêt de projet de PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Par mail du 13 mai 2025, vous avez sollicité l'avis de l'Agence régionale de santé de Normandie concernant l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe.

Vous trouverez ci-dessous mes observations.

#### 1. Ressource en eau

La communauté de commune (CdC) est concernée par l'emprise de quatre périmètres de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine. Trois de ces périmètres sont bien représentés sur le plan des servitudes.

Une partie du projet de périmètre de protection rapprochée, zone complémentaire (PPR2), du captage « Moulin de Fay » à Mahéru se situe sur la commune de Ferrières-la-Verrerie. Il conviendrait de le faire apparaître sur le plan des servitudes. De plus, les arrêtés préfectoraux correspondant aux captages devront être intégrés dans les servitudes d'utilité publique et documents réglementaires des annexes du PLUi.

Dans les annexes sanitaires, un rapport annuel de VEOLIA présente des indicateurs descriptifs des services dont les volumes prélevés, la consommation moyenne par abonnés et l'estimation du nombre d'habitants desservis dont les données datent de 2019. Elles auraient dû être actualisées.

Concernant les perspectives d'accueil de population au regard de la ressource en eau actuelle et future, le dossier ne fournit pas la quantité d'eau estimée pour alimenter la population au regard du scénario du PLUi. Cette analyse d'adéquation besoin-ressource est indispensable pour anticiper les besoins en eau potable futurs en particulier dans le contexte actuel de changement climatique et de raréfaction de la ressource en eau.

Par ailleurs, les épisodes répétés et durables de vague de chaleur au cours de l'été 2022 ainsi que le déficit de pluviométrie de ces derniers mois soulignent la vulnérabilité des services publics en matière d'eau potable. L'état initial fait part de la faible disponibilité en eau souterraine du territoire et de la vulnérabilité des nappes, fortement exposées aux pollutions diffuses.

Le PADD propose dans son axe 3.2 de disposer d'une nouvelle source d'alimentation en eau potable afin de sécuriser la ressource du territoire et de réduire sa dépendance vis-à-vis des territoires voisins.

 Retrouvez toutes nos mentions légales sur notre site internet <https://www.normandie.ars.sante.fr/mentions-legales-2>

ARS Normandie - Délégation départementale de l'Orne - Cité administrative - Place Bonet - BP 539 - 61 016 ALENÇON Cedex  
Tél : 02.31.70.96.96 - [www.ars.normandie.sante.fr](http://www.ars.normandie.sante.fr)   

Toutefois, le PADD pourrait contenir un objectif relatif aux économies d'eaux et une OAP pourrait définir, par exemple, des règles plus précises relatives à la réutilisation des eaux non conventionnelles en respectant la réglementation en vigueur.

Il est noté que le règlement demande, en cas d'usages domestiques d'eau non potable, une identification ainsi qu'une séparation physique des réseaux par disconnexion totale. Il pourrait par exemple définir une règle pour les nouvelles constructions concernant la récupération des eaux de pluie.

## **2. Qualité de l'air : focus sur les espèces allergisantes et envahissantes**

La question du pollen et des espèces allergisantes n'est pas développée dans les documents du PLUi. À l'échelle nationale, l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (Anses) a évalué le coût de la prise en charge médicale (les médicaments et les consultations par exemple) associée à ces questions entre 59 millions et 186 millions d'euros par an.

Il existe un geste simple de prévention qui consiste à favoriser la plantation d'espèces non allergisantes. Dans l'annexe « plantations », des essences sont recommandées dont certaines à potentiel allergisant fort telles que le bouleau, le frêne, l'aulne et le noisetier. Il conviendrait de ne pas recommander ces essences.

De plus, le PLUi pourrait contenir une règle dans sa partie sur « les mesures de préservations des éléments constitutifs de la trame verte, bleu et noire » (2.5.1. – règlement écrit) qui recommande le choix d'essences locales non allergènes pour la conservation des espaces paysagers en cœur de bourg.

La France a mis en place un dispositif de lutte contre les espèces exotiques et envahissantes sources d'appauvrissement de la biodiversité et pouvant présenter des risques pour l'Homme. L'annexe « plantations » contient également une liste des espèces interdites dont font parties les ambrosies et la Berce du Caucase.

Par ailleurs, depuis les années 2000 en raison du réchauffement des températures, le territoire métropolitain est colonisé par diverses espèces de moustiques pouvant être vecteurs de maladies infectieuses, tels que le moustique tigre. Si sa présence en Normandie n'est actuellement que ponctuelle, il est indispensable d'éviter qu'il ne s'installe en luttant contre les gîtes larvaires particulièrement propices au développement du moustique tigre. Le PLUi devrait prévoir une règle pour limiter la création de gîtes larvaires lors des aménagements.

## **3. Bruit**

Les annexes « classement sonore » présentent l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres du département.

Un tronçon de la RN12, classé en catégorie 2, impacte les communes de Hauterive, Le Ménil-Broût, Saint-Léger-sur-Sarthe, Le Mêle-sur-Sarthe, Saint-Julien-sur-Sarthe et Buré. La largeur des secteurs affectés par le bruit autour de la voie est estimée à 100 mètres.

Le règlement écrit propose une règle imposant une isolation acoustique minimum contre les bruits extérieurs. L'isolation acoustique des bâtiments est une mesure de réduction intéressante mais la mesure à privilégier en 1<sup>ère</sup> intention est l'évitement/éloignement. En effet, les effets sanitaires liés au bruit sont multiples et connus depuis de nombreuses années (une gêne, des effets sur le sommeil, sur le système cardio-vasculaire ainsi que des troubles dans les apprentissages) et il est important de pouvoir se prémunir de ces effets à l'intérieur comme à l'extérieur des bâtiments. Par conséquent, le PLUi pourrait proposer d'autres actions vis-à-vis de l'exposition au bruit notamment la réduction à la source et la protection des populations par le respect de l'éloignement des nouvelles habitations d'au moins 100 mètres de la source de bruit.

 Retrouvez toutes nos mentions légales sur notre site internet <https://www.normandie.ars.sante.fr/mentions-legales-2>

ARS Normandie - Délégation départementale de l'Orne - Cité administrative - Place Bonet - BP 539 - 61 016 ALENÇON Cedex

Tél : 02.31.70.96.96 - [www.ars.normandie.sante.fr](http://www.ars.normandie.sante.fr) -   

Par ailleurs, l'OAP sectorielle n°4 propose à Saint-Julien-sur-Sarthe une parcelle pouvant accueillir 23 logements dont une partie de la surface est située à moins de 100 mètres de la RN12. Aussi, dans un souci d'aménagement favorable à la santé, les futurs logements devront être éloignés au maximum de l'axe routier.

#### 4. Installations classées pour l'environnement (ICPE) et qualité du sol

Aucun site ou sol pollué ou susceptible de l'être n'est répertorié sur la CdC. Dix ICPE en activité sont recensées sur le territoire sans qu'aucune ne présente un risque majeur.

#### 5. Qualité de l'habitat

Dans le diagnostic du projet, il est noté que le parc des résidences est relativement ancien et peu diversifié. Dans son axe 3, le PADD propose la réalisation de 300 nouveaux logements dans le neuf et dans l'ancien par la réhabilitation et le changement de destination, en cohérence avec les besoins des habitants du territoire. Une OAP décline cette orientation avec un objectif de densité de logements par hectare.

Néanmoins, la réhabilitation du parc doit prendre en compte le changement climatique. L'isolation croissante des bâtiments peut tendre, si des techniques de ventilation adaptées ne sont pas adoptées, à accroître le confinement au détriment de la qualité de l'air intérieur.

Aussi, le PLUi pourrait prévoir une règle encadrant l'isolation des habitations avec des matériaux permettant un confort thermique été comme hiver et une vigilance sur la ventilation.

#### 6. Urbanisme favorable à la santé

Le PADD de la CdC exprime une orientation forte de placer l'environnement au cœur du projet de territoire. Il est aujourd'hui largement reconnu qu'environnement et santé sont liés et que les choix de planification et d'aménagement du territoire influencent la santé, la qualité de vie et le bien-être des populations. Les problématiques de santé telles que l'obésité, l'asthme, les inégalités de santé, les troubles de la santé mentale (stress, dépression, etc.), l'exposition aux agents délétères (substances nocives, bruit, etc.), constituent autant d'enjeux contemporains de santé publique étroitement conditionnés par la qualité de l'environnement urbain.

L'élaboration d'un PLUi est donc l'occasion d'avoir une approche positive de la santé en accordant une importance majeure à la promotion de la santé, à la qualité du cadre de vie et au bien-être. Il est noté une volonté d'intégrer des concepts d'urbanisme favorable à la santé tels que le développement des modes alternatifs de déplacement (voies cyclables et pédestres) et la suggestion de développement de modes alternatifs de production d'énergie tels que les panneaux solaires et l'éolien. Toutefois, le projet devrait être plus ambitieux en contenant non seulement une orientation dédiée à la santé environnement dans le PADD mais également une OAP spécifique santé. Cette dernière pourrait *a minima* reprendre les thématiques susvisées et contenir des prescriptions destinées à lutter contre les inégalités de santé, sociales et environnementales et à prendre en compte les risques en limitant leurs impacts en les intégrant dans les projets d'aménagements.

En conclusion, sous réserve de la prise en compte des remarques précédentes, mon service émet un avis favorable. Pour le Directeur général,

L'Ingénieure du génie sanitaire,



Sandrine SAILLARD

Retrouvez toutes nos mentions légales sur notre site internet <https://www.normandie.ars.sante.fr/mentions-legales-2>

**Arrêté n° NOR 2390-2025-0022  
accordant une dérogation à l'urbanisation limitée dans le cadre de l'élaboration  
du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes  
de la Vallée de la Haute Sarthe**

Le sous-préfet, secrétaire général chargé de l'administration de l'État dans le département

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment les articles L.142-4 et L.142-5 respectivement relatifs au principe d'urbanisation limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable et aux conditions de dérogation à ce principe ;

**Vu** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

**Vu** l'article 45 du décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif à la suppléance du préfet ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes (CDC) de la Vallée de la Haute Sarthe du 6 mars 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant son projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;

**Vu** la demande de la CDC de la Vallée de la Haute Sarthe du 24 avril 2025 sollicitant une dérogation au principe d'urbanisation limitée dans le cadre de son projet de PLUi ;

**Vu** l'avis émis le 3 juillet 2025 par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur cette demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée ;

**CONSIDÉRANT** l'absence de SCoT applicable sur le territoire de la CDC de la Vallée de la Haute Sarthe,

**CONSIDÉRANT** que dans les communes qui ne sont pas couvertes par un SCoT applicable, les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un PLU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme,

**CONSIDÉRANT** qu'il peut être dérogé à cette disposition en application de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme avec l'accord du préfet donné après avis de la CDPENAF,

**CONSIDÉRANT** que la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacement et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,

**CONSIDÉRANT** que le PLUi prévoit d'ouvrir à l'urbanisation une surface totale de 5,82 hectares répartie comme suit :

- 12 STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) d'une superficie totale de 96,97 hectares dont seuls ceux énumérés ci-après sont concernés par le présent arrêté : AS1, AS3, AS4 et AS7 (surface totale d'ouverture à l'urbanisation de 0,94 hectares) ;
- 13 secteurs de projet en extension des parties urbaines représentant une superficie totale de 20,3 hectares dont seuls ceux énumérés ci-après sont concernés par le présent arrêté : OAP n°7, OAP n°14, OAP n°23 (surface totale d'ouverture à l'urbanisation de 1,43 hectares) ;
- 18 secteurs de projets au sein des parties urbaines représentant une superficie totale de 19,76 dont seuls ceux énumérés ci-après sont concernés par le présent arrêté : OAP n°9, OAP n°11, OAP n°20, OAP n°21, OAP n°22 (surface totale d'ouverture à l'urbanisation de 3,45 hectares) ;

**CONSIDÉRANT** que la CDPENAF émet un avis favorable sur l'ensemble des secteurs précédemment édictés et soumis à la dérogation à l'urbanisation limitée,

**SUR** proposition du directeur départemental des territoires,

## ARRÊTE

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : La dérogation à l'urbanisation limitée sollicitée par la CDC de la Vallée de la Haute Sarthe au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour permettre l'ouverture à l'urbanisation des STECAL, des zones AU et des zones U présentées dans le projet de PLUi et énumérées ci-dessus, est accordée.

**ARTICLE 2** : Le présent arrêté sera :

- Affiché pendant un mois au siège de la CDC de la Vallée de la Haute Sarthe et en mairie des communes membres de la CDC ;
- Publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Orne.

**ARTICLE 3** : Cet arrêté peut être contesté en portant un recours devant le tribunal administratif de Caen (3 rue Arthur Le Duc -BP 25086 -14050 CAEN CEDEX 4) dans un délai de deux mois suivant sa notification (pour les personnes désignées dans le présent arrêté) ou suivant sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture (pour les tiers). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application information « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**ARTICLE 4** : Le préfet de l'Orne ou son représentant, le directeur départemental des territoires, le président de la CDC de la Vallée de la Haute Sarthe ainsi que les maires des communes membres de cette CDC sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Alençon, le

**07 JUL. 2025**

Le sous-préfet, secrétaire général chargé  
de l'administration de l'État dans le  
département,

  
Yohan BLONDEL

Département Appui aux Territoires  
Tél : 02 32 38 81 40

Monsieur le Président  
Communauté de Communes de la  
Vallée de la Haute Sarthe  
21, avenue de Falkenstein  
61170 Le Mêle /Sarthe

Lettre recommandée avec AR n° 1A 217 864 1735 6

Evreux, le 24/07/2025

N/Réf. : JMC/DWL/LLE/25021

Objet : Avis de la CCI sur le projet de de PLU intercommunal de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Monsieur le Président,

Conformément aux articles L 132-7 et L132-11 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie sur le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe.

Après examen du dossier d'arrêt réceptionné le 29 avril 2025, la Chambre de Commerce et d'Industrie formule les remarques et recommandations suivantes.

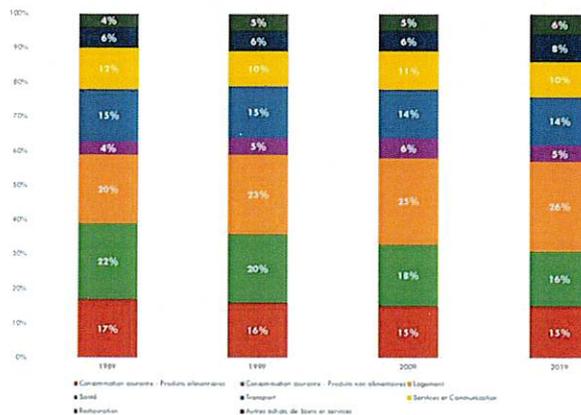
### • Concernant le commerce

Aujourd'hui, il n'est plus opportun de parler de « développement commercial » comme les divers documents du PLUi le mentionnent.

En effet, le commerce de consommation courante, que l'on retrouve sur le territoire, ne connaît plus de croissance depuis la crise de 2008. Ce phénomène a été mis en évidence par les résultats de l'enquête sur les comportements d'achats des populations de l'Orne, menée par la CCI en 2017 et après le COVID, dont les résultats ont été présentés aux collectivités en avril 2022.

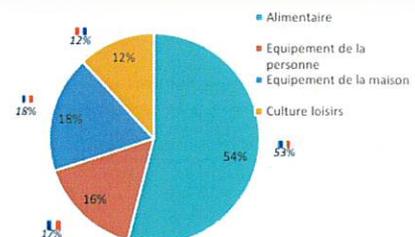
## Les dépenses de consommation et leurs évolutions

EVOLUTION DE LA RÉPARTITION du budget des MÉNAGES FRANÇAIS



Une part consacrée aux achats de consommation courante (alimentaires et non alimentaires) qui ne cesse de diminuer : **39% en 1989 contre 31% aujourd'hui.**

Un potentiel de dépenses dans les achats de consommation courante qui s'élève actuellement à 1 592 M€ par an pour les ménages de l'Orne.  
Une dépense moyenne annuelle par ménage de 12 160 € sur le département contre 13 025 € au niveau national.



Les achats alimentaires, un temps préservés, ont été freinés par l'inflation à partir de 2023. Les prix se sont stabilisés à un haut niveau depuis, affectant durablement le pouvoir d'achat des populations.

La croissance du marché des achats courant s'est arrêtée. L'autre source du développement commercial est l'apport de nouvelles populations, amenant avec elles leurs capacités à consommer.

A ce titre, les hypothèses d'évolution démographique sur lesquelles est bâti le scénario du PLUI, sont qualifiées « de perspectives démographiques à la fois raisonnables et volontaires. ». Le scénario retient une évolution de + 250 habitants entre 2025 et 2035. On parle donc d'un objectif de maintien de la population.

La CCI a mis en évidence que le pouvoir d'achat d'une personne (toutes catégories sociales confondues) équivalait à quelques dizaines d'euros près, au rendement moyen (toutes activités confondues) d'un mètre carré de surface de vente d'un établissement commercial de grande distribution. Cela donne un ordre de grandeur des nouvelles surface liées à l'apport de 250 habitants. Lorsque que de nouvelles surfaces de ventes sont autorisées, si leur volume dépasse les perspectives démographiques, alors le chiffre d'affaires généré provient de transferts depuis des commerces existants. Ce n'est plus du développement commercial. C'est le risque sur le périmètre de la Communauté de commune de la Vallée de la Haute Sarthe.

Bien qu'il n'y ait plus de développement commercial, ce secteur d'activité est engagé dans un mouvement de restructuration permanent, avec des acteurs qui formulent des demandes d'extension, de construction, d'implantation. Ces demandes proviennent de la concurrence entre les circuits de distribution, notamment entre le e-commerce et les différentes formes de grande distribution, au sein même de la grande distribution (hypermarchés vs supermarchés vs hard discount), et entre les nouvelles formes de distribution (les distributeurs 24/24, les drive, les livraisons, les ventes directes à la ferme, etc...).

Ces restructurations et ces demandes vont toujours chercher à se localiser au plus près de leurs intérêts, soit au plus près des flux routiers. Cela a pour conséquence l'érosion du commerce dans les centralités. Ce n'est pourtant pas une fatalité puisque les gouvernances des territoires ont entièrement la main sur la localisation du commerce, la structure du bâti et les autorisations d'exploiter.

Sur la vallée de la Haute Sarthe, les élus locaux ont engagé des politiques de redynamisation des centre-bourgs, notamment au travers de l'adhésion au programme Petites Villes de Demain. Cela concerne principalement le Mêle-sur-Sarthe et Courtomer, deux communes qui ont bénéficié, jusqu'à récemment, d'une opération de modernisation du commerce destinée au commerce indépendant de centre bourg.

Une des manières de limiter les efforts financiers nécessaires à la redynamisation commerciale des pôles de centre bourg, est d'orienter l'investissement privé vers ces localisations préférentielles de centralité. En cela, les documents d'urbanisme peuvent être de sérieux alliés :

- ✓ en ouvrant la capacité de s'implanter en centralité à toute forme de vente, et en veillant à leur intégration architecturale ;
- ✓ en limitant les capacités à s'implanter en ZAE/zones de périphérie ;
- ✓ en n'autorisant pas d'implantations commerciales le long des voies de communication.

Le PLUI de la Communauté de Communes de la Vallée de la haute Sarthe s'engage dans cette voie. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique sur le commerce et l'économie est ainsi mise en place. Celle-ci précise : « l'offre particulièrement dense du Mêle-sur-Sarthe, puis de Courtomer et Sainte-Scolasse, vient apporter aux habitants et usagers du territoire les produits de consommation du quotidien. Ces trois pôles sont appelés à irriguer l'ensemble du territoire de ce point de vue. ».

Ainsi, au niveau règlementaire dans les « **secteurs de centralité principale** », la construction de locaux commerciaux (sous destination artisanat et commerce de détail) est permise sans condition, ni limitation de taille. A l'inverse, dans les « secteurs de périphérie » (quartiers pavillonnaires ou de logements collectifs), seules les extensions d'établissements existants sont acceptées.

### La CCI soutien ces choix qui visent à concentrer les implantations commerciales dans les centres bourgs.

Malgré l'absence de développement commercial, l'OPA donne aussi la possibilité à tous « les bourgs des autres communes du territoire [...] d'accueillir de nouveaux commerces et/ou services pour tenir compte des besoins et opportunités ». Ces « opportunités » de nouvelles implantations trouveront leur rentabilité en captant des dépenses aujourd'hui réalisées ailleurs, notamment en centralité. Cela amènerait une dispersion des achats et une fragilisation de l'offre des trois pôles principaux, dont il est par ailleurs dit qu'ils sont destinés « à irriguer l'ensemble du territoire ».

La CCI demande que dans les très nombreux « secteurs de bourg » s'appliquent les mêmes dispositions que dans les « secteurs de périphérie », à savoir : « possibilité de confortation d'un existant (extension de bâtiment, création de bâtiment, reprise par une autre activité de même sous-destination ». Cela permettrait la préservation des activités, sans compromettre les équilibres commerciaux existants.

En ce qui concerne le **commerce au sein des zones d'activités économiques (ZAE)**, la construction de locaux commerciaux (sous destination artisanat et commerce de détail) n'est autorisée que sous les conditions cumulatives suivantes :

- ✓ Uniquement sur la ZA des Portes du Perche ;
- ✓ En cas de surface de plancher > 300 m<sup>2</sup>.

### La CCI soutient le choix de la collectivité de ne pas autoriser le commerce en zone d'activités économiques (cf paragraphe sur les ZAE).

Pour la ZAE des Portes du Perche, la CCI demande que soit délimité un « secteur d'activités commerciales » où les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « hôtellerie » et « restauration » seraient autorisées, permettant de maîtriser les extensions périphériques du commerce. Ce secteur devrait suivre les limites parcellaires d'emprises existantes du commerce. Ainsi, les acteurs du commerce pourront :

- ✓ soit densifier leur bâti sur leurs emprises actuelles (ex- groupe Leclerc avec des parking à étage) ;
- ✓ soit choisir de s'étendre en centre bourg où aucune limitation de forme et de taille n'est imposée.

Cette demande s'appuie sur une pratique de plus en plus répandue dans les nouveaux documents d'urbanisme. Dans le « secteur d'activités commerciales », il est proposé de maintenir la condition de surface supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

Cette délimitation évite que les foncières (spéculatives ou filiales de groupes de distribution) achètent des terrains artisanaux ou industriels afin de concrétiser leurs projets au détriment de ces autres activités.

Par ailleurs, l'OAP thématique, page 5, précise « Sur la ZA structurante des Portes du Perche, il s'agit [...] d'envisager deux extensions (extension sud-est déjà aménagée, extension nord-est). ».

**La CCI demande que les extensions de zones d'activités envisagées soient interdites à la sous-destination « artisanat et commerce de détail ».** En effet aucune évolution de consommation, ni de population ne vient justifier une telle ouverture dont les conséquences seraient inévitablement des transferts et indirectement une augmentation de la vacance en centralité.

Le PLUi indique (cf extrait de l'OAP ci-dessous), sans données économiques précises, l'ouverture à l'implantation d'une enseigne de Bricolage.

Il existe déjà, au Mesle-sur-Sarthe, l'enseigne Agrial (juillet 2025) et aussi une fleuriste, à moins de 5 minutes de la ZA des Portes du Perches. Cela est à comparer au bassin de clientèle de 4500 habitants. Plus largement, à 20 minutes autour du Mesle-sur-Sarthe, se trouvent plus de 40 enseignes de bricolage et jardinage. Le besoin « d'étoffer l'offre » n'est ainsi pas évident. Cette mention semble

plutôt issue d'attentes d'acteurs du commerce qui cherchent à augmenter l'attractivité commerciale de leur site.

Dans le contexte précité, l'augmentation d'attractivité d'un site se traduira par le déclin de l'attractivité d'un autre. Cela mériterait une évaluation préalable des impacts, en termes de service rendu, notamment au regard de la consommation foncière produite.

### 3 UNE ORGANISATION DE L'EQUIPEMENT COMMERCIAL QUI S'APPUIE SUR LES POLES

#### *Orientations relatives à l'équipement commercial*

L'armature commerciale s'appuie prioritairement sur les pôles, dont les cœurs historiques sont compris comme l'espace privilégié pour l'accueil et la confortation des commerces et services de proximité. L'offre particulièrement dense du Mêle-sur-Sarthe, puis de Courtomer et Sainte-Scolasse, vient apporter aux habitants et usagers du territoire les produits de consommation du quotidien. Ces trois pôles sont appelés à irriguer l'ensemble du territoire de ce point de vue.

Dans cette même logique de proximité, les bourgs des autres communes du territoire sont à même d'accueillir de nouveaux commerces et/ou services pour tenir compte des besoins et opportunités. La priorité donnée aux cœurs historiques des pôles et aux bourgs vise à favoriser le recours aux modes actifs de déplacement (piéton / vélo). Cet élément est d'autant plus important que le territoire ne bénéficie pas spécifiquement d'une offre de transports collectifs structurée.

#### *Conditions d'implantation des équipements commerciaux dans les pôles*

*Dans les pôles, l'implantation des équipements commerciaux est ciblée sur les cœurs historiques, sans limite de surface de vente. La poursuite d'une activité commerciale existante est possible dans les secteurs périphériques de ces cœurs, mais pas la création de nouveaux commerces, qui ont vocation à se trouver dans une configuration la plus compacte possible.*

*Dans les autres bourgs, la confortation et la création de commerces est possible dans l'ensemble de l'enveloppe urbaine, pour tenir compte d'enveloppes urbaines de taille restreinte (par rapport aux pôles).*

L'armature commerciale est complétée par une unique zone à vocation commerciale localisée en-dehors des bourgs : la Zone Commerciale structurante des Portes du Perche – Ouest, structurée autour d'un supermarché.

#### *Conditions d'implantation des équipements commerciaux sur la ZA des Portes du Perche*

*Sur la ZA structurante des Portes du Perche, il s'agit de s'inscrire d'une part dans une logique d'optimisation du foncier sur les lots libres ou sur les espaces déjà aménagés, et d'autre part d'envisager deux extensions (extension sud-est déjà aménagée, extension nord-est).*

*Le développement de surfaces commerciales ne pourra porter que sur des unités commerciales supérieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, afin de réserver les plus petites surfaces aux cœurs historiques des pôles et aux bourgs : cette disposition vise à éviter une dispersion de l'offre commerciale. En termes de typologies d'activités, l'accueil d'une activité de type « bricolage » serait souhaitable pour fournir une offre plus étoffée.*

*Du point de vue des mobilités, l'accès à la ZA des Portes du Perche est balisé pour les piétons (trottoir parallèle à la voie, y compris sur le pont enjambant la RN12). Au niveau des traversées de voies, les passages piétons sont bien identifiés. Au niveau du parking du supermarché, un marquage au sol vient sécuriser l'espace de circulation des piétons et vélos.*

*Du point de vue de la performance énergétique et environnementale, le supermarché existant intègre déjà une couverture conséquente en panneaux solaires et est alimenté par une chaufferie bois. Sur le parking, il convient de privilégier une présence végétale (arbres de haut jet existants) contribuant à l'intégration paysagère du bâtiment.*

*Du point de vue de la gestion des eaux, la zone est déjà raccordée à l'assainissement collectif. Au niveau pluvial, l'emprise imperméabilisée est limitée aux besoins, tandis que le verger planté à l'ouest de la zone vient à la fois favoriser une gestion locale du pluvial et renforcer l'intégration paysagère du supermarché.*

## ● Concernant les zones d'activités économiques (ZAE)

Les zones d'activités économiques sont les seuls sites qui peuvent accueillir des activités non compatibles avec l'habitat, car générant des risques pour les populations. Cela concerne les activités industrielles et logistiques, ainsi que certains stockages agricoles.

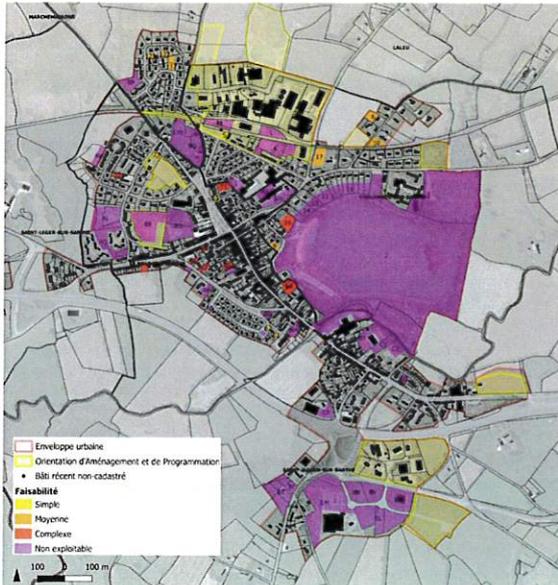
D'autres activités sont incompatibles avec l'habitat, car elles génèrent des nuisances liées au transport de marchandise, au bruit, aux odeurs, à la poussière, etc... Cela concerne les activités industrielles, logistiques, mais aussi artisanales (activités du Bâtiment et des Travaux publics).

Les zones d'activité économiques sont nécessaires. Il est impératif que l'habitat y soit interdit, notamment pour éviter la mise en danger de personnes, mais aussi parce que la présence d'habitat ou d'Établissements Recevant du Public (ERP) peut, à terme, rendre impossible toute évolution d'une activité soumise à la réglementation des installations classées pour l'environnement (ICPE).

A contrario, les activités tertiaires et le commerce de détail sont pleinement compatibles avec l'habitat et le renforcement de la mixité urbaine. L'implantation dans le tissu urbain permet de valoriser les RDC et de diversifier l'usage des locaux dans les étages (logement ou bureau). Cette orientation est source de sobriété foncière.

La CCI note que le règlement du PLUI va tout à fait dans ce sens, en interdisant les sous-destinations « habitat », « bureau », « services recevant du public » et « artisanat et commerce de détail » des ZAE.

La CCI est favorable à cette formulation du règlement des « secteurs d'activité » de la zone U.



Depuis la Loi Climat et résilience et la diminution drastique de la consommation foncière qu'elle impose, la CCI constate une raréfaction des terrains permettant l'implantation des entreprises.

Or, le PLUi identifie un gisement foncier important sur les ZAE du Mesle-sur-Sarthe.

Ces gisements permettent à des entreprises existantes de s'agrandir ou à de nouvelles entreprises de s'installer.

C'est une possibilité précieuse.

C'est pourquoi la CCI renouvelle sa demande concernant ZAE des Portes du Perche, de :

- ✓ Délimiter la partie déjà occupée par le commerce, comme « secteur d'activités commerciales » et interdire le commerce dans les autres parties ;
- ✓ Interdire la sous-destination « artisanat et commerce de détail » dans les extensions envisagées.

## • Concernant les activités touristiques

Les constructions d'hôtels, d'hébergements touristique et de restauration sont autorisées sur l'ensemble des zones U (urbaines), à l'exception des secteurs d'activités et d'équipements, même si les extensions de restaurants existants sont possibles en ZAE.

De même, les équipements sportifs, artistiques ou à des fins de spectacles sont susceptibles d'être implantés sur toute les zones urbaines, à l'exception des secteurs d'activités.

Enfin, en zones agricoles et naturelles, les « autres hébergements touristiques » comme les gîtes ou les chambres d'hôtes sont autorisés, notamment sur des locaux existants qui ne servent plus à l'exploitation agricole, tels qu'ils sont listés dans le document P5.3\_Fiches changements de destination.

**La CCI note une large ouverture du territoire aux activités touristiques et soutient cette initiative.**

Il est particulièrement important de permettre à des bâtis de caractère en milieu rural de retrouver des usages lorsque qu'ils ne peuvent plus servir aux activités agricoles. C'est une manière de préserver le patrimoine rural en mobilisant l'investissement privé.

## • Conclusion

La CCI émet un **avis favorable au projet** de PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe concernant :

- ✓ les orientations et les règles sur la localisation de l'activité commerciale ;
- ✓ la préservation des ZAE du territoire ;
- ✓ les perspectives ouvertes au développement des activités touristiques.

**La CCI émet deux réserves :**

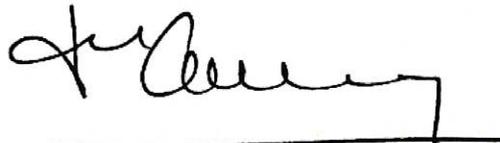
- ✓ La délimitation d'un secteur d'activités commerciales au sein de la zone U autour des implantations commerciales de périphéries existantes ;
- ✓ **L'interdiction de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » dans les extensions de la ZAE des Portes du Perche.**

Ces réserves visent à orienter durablement les investissements liés aux restructurations du commerce sur les centralités, et ainsi permettre aux investisseurs de concourir à la redynamisation des centres-bourgs.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre disposition,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations très distinguées.

LE PRESIDENT



Jean-Michel COSTASEQUE

ALENÇON, le 4 - JUIN 2025



**Pôle infrastructures territoriales**

Direction de la gestion des routes  
Hôtel du Département  
27, boulevard de Strasbourg  
CS 30528 - 61017 ALENÇON Cedex

☎ 02 33 81 60 55

📠 02 33 81 61 44

@ pit.dgr@orne.fr

Réf. : DGR-FF-CV/2025-176

Affaire suivie par F. FARIGOULE

Monsieur Christophe de BALORRE  
Président de la CDC de la Vallée de la Haute Sarthe  
21, avenue de Falkenstein

61 170 LE MÊLE SUR SARTHE

Monsieur le Président,

En date du 24 avril 2025, vous m'avez transmis le projet arrêté du PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe et je vous en remercie.

J'ai bien noté que les amorces de desserte présentées dans les orientations d'aménagement et de programmation "sectorielles" étaient positionnées à titre indicatif et que leurs implantations définitives seraient déterminées en phase opérationnelle.

Il conviendra alors de rechercher des positionnements répondant autant que possible aux exigences de sécurité routière, tout particulièrement s'agissant de la voirie départementale.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

LE PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL,

Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation  
Le Directeur général des services

**Denis GANDIN**



**PRÉFET  
DE L'ORNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
départementale  
des territoires**

Affaire suivie par **Margot DENERY**

Service connaissance, prospective et planification  
Bureau planification et gestion économe de  
l'espace  
Tél. 02 33 32 51 02  
ddt-cpp-pgee@orne.gouv.fr  
Réf. 2025/CPP/PGEE/43

Monsieur Christophe DE BALORRE  
Président de la communauté de  
communes de la Vallée de la Haute  
Sarthe  
21 avenue de Falkenstein  
61170 LE-MELE-SUR-SARTHE

Alençon, le 9 juillet 2025

**Objet : Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le projet de PLUi de la CDC de la Vallée de la Haute Sarthe**

Monsieur le Président,

Vous avez saisi la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour avis sur l'élaboration du PLUi de la CDC de la Vallée de la Haute Sarthe.

Ce projet de PLUi, en l'absence de SCOT applicable, est soumis à l'avis simple de la CDPENAF, au titre des articles suivants du code de l'urbanisme :

- L.151-12 au titre des dispositions du règlement permettant les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles, agricoles et forestières,
- L.151-13 au titre de la délimitation dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées certaines constructions,
- L.153-16 au titre de la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Je vous informe que lors de sa séance du 3 juillet 2025, la commission a émis les avis suivants :

Objet de saisine	Type d'avis
Au titre de l'article L.151-12 relatif aux dispositions du règlement permettant les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles, agricoles et forestières	<b>Avis favorable</b>
Au titre de l'article L.151-13 relatif à la délimitation dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL dans lesquels peuvent être autorisées certaines constructions	<b>Avis favorable</b>
Au titre de l'article L.153-16 relatif à la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers	<b>Avis favorable</b>

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le directeur départemental des territoires

Patrick Planchon

**Monsieur  
Président de la CDC  
Vallée de la Haute Sarthe**  
Mairie du Mêle-sur-Sarthe  
21, avenue de Falkenstein  
61170 Le Mêle-sur-Sarthe

Alençon, le 18 juillet 2025

**Chambre d'agriculture  
de l'Orne**  
52, bd du 1<sup>er</sup> Chasseurs  
CS 80036 - 61001 Alençon cedex  
Tél. 02 33 31 48 00  
accueil61@normandie.chambagri.fr

**Antenne de la Ferrière-aux-Étangs**  
21, rue de Briouze - BP 16  
61450 La Ferrière aux Étangs  
Tél. 02 33 62 28 82  
laferriere@normandie.chambagri.fr

**Antenne de Sées**  
ZI Les Fourneaux - Route du Bouillon  
61500 Sées  
Tél. 02 33 81 77 80  
sees@normandie.chambagri.fr

**Antenne de Mortagne-au-Perche**  
ZI La Grippe - La Fontenelle  
61400 Mortagne au Perche  
Tél. 02 33 85 34 40  
mortagne@normandie.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Vallée de la Haute Sarthe, vous nous avez sollicités pour rendre un avis sur votre PLUi arrêté suite à la délibération du Conseil Communautaire en date du 06 mars 2025. Nous vous en remercions et vous transmettons, en retour, les remarques appelées par le dossier.

La Chambre d'Agriculture, en tant qu'établissement public représentatif des intérêts agricoles, a notamment pour mission de s'assurer que le PLUi ne vienne pas compromettre ni l'exploitation des parcelles agricoles, ni le développement de l'activité et qu'il soit le garant d'une gestion économe du foncier.

Quelques points suscitent notre vigilance. Nous tenons à les porter à votre connaissance, en espérant qu'ils puissent être reconsidérés.

### **Le projet d'accueil démographique et de constructions :**

Malgré une stagnation, voire une perte de population depuis la dernière décennie (-1% en moyenne sur la période 2015-2021), la communauté de communes affiche un objectif d'augmentation de la population intercommunale à 8000 habitants (+263) en 2035, accompagné de la création de 300 logements supplémentaires environ à l'horizon 2035. Cette création de logements est expliquée par la volonté de diversification du parc de logements et d'attractivité de la communauté de communes en termes d'habitats, en plus des variations socio-démographiques (dessalement des ménages, hausse de la monoparentalité, etc.) rencontrées. Cela représente donc un objectif de 0,3% de croissance démographique par an.

Ce taux de croissance est supérieur au taux de croissance départemental actuel (-0,5%), et même à celui projeté pour 2035 (-1,83%). Cet objectif ambitieux de croissance démographique et de création de logements concentrés sur les différents pôles de la communauté de communes peut paraître réalisable, notamment au vu des efforts entrepris en termes de réduction de la consommation foncière et le respect des objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Il est fixé comme objectif dans le PLUi arrêté, en adéquation avec le ZAN, une consommation de maximum 22,8 hectares d'ici la fin de la décennie, intégrant une réduction de -54,7% pour 2021-2031 par rapport à 2011-2021, puis l'hypothèse d'une division par deux de cette consommation foncière pour la période 2031-2041.



Par ailleurs, la consommation d'espace finalement prévue sera d'environ 16,9 hectares, et environ 50% des logements seront réalisés dans l'existant. Au moins un tiers des logements créés seront situés sur le pôle principal du Mêle, au moins 30% sur les autres pôles, et environ 30% sur les bourgs ruraux. Ces mesures prises illustrent une volonté nette de réduction de consommation foncière venant de la communauté de communes, tout en développant son parc de logements.

Il est important de noter le taux relativement élevé de logements vacants dans la communauté de communes Vallée de la Haute Sarthe. Celui-ci était de 10,6% en 2021, soit légèrement inférieur à la vacance départementale (10,8%), mais reste au-dessus des prescriptions de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), visant un taux de 6% ou 7%. La Chambre d'Agriculture salue donc l'objectif de reprise du parc de logements vacants indiqué dans le PADD, car cette mesure permettrait une baisse significative de la consommation de foncier et d'artificialisation des terres, tout en permettant de créer de nouveaux logements.

#### **La prise en compte de l'activité agricole :**

L'agriculture au sein de la communauté de communes représente 22,6% des emplois locaux, ce qui fait de l'agriculture un acteur majeur du territoire, en comparaison avec les territoires jouxtant la communauté de communes (3 à 15%).

Le diagnostic agricole a été entrepris par le bureau d'études Ouest'Am, aussi en charge de l'élaboration du PLUi. Celui-ci a été réalisé en démarrage des études (2020-2021), tout d'abord avec des questionnaires envoyés aux 165 entreprises agricoles du territoire. Ceux-ci ont eu un taux de réponse de 36%, avec relances. Ce taux est particulièrement faible. Des ateliers avec les exploitants ont eu lieu ensuite pour la réalisation de cartographies. Selon la communauté de communes, le faible taux de réponses aux questionnaires et les absences aux ateliers de certains exploitants agricoles expliquent les inégalités sur le zonage parcellaire qui seront abordées à la suite de cet avis.

Enfin, l'évocation des enjeux futurs de l'agriculture, notamment au sujet du renouvellement des générations et de la reprise des exploitations est une information indispensable qui a été évoquée durant ce diagnostic agricole. Cependant, un état des lieux initial plus détaillé de l'agriculture sur le territoire, comprenant les évolutions de l'activité agricole du territoire de manière plus précise aurait été souhaitable, notamment sur l'occupation des sols. Nous regrettons par ailleurs que le diagnostic agricole soit dilué dans les pièces du rapport de présentation du PLUi, et qui, de ce fait, manque de précisions, d'indicateurs chiffrés et de cartographies.

#### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :**

Les différents axes du PADD définissent notamment les orientations suivantes :

- Travailler à la remise sur le marché des logements vacants et sur l'existant, à hauteur de 25 à 30% minimum ;
- Mettre en œuvre une valorisation des gisements fonciers et des friches ;
- Optimiser l'utilisation du foncier en mettant en œuvre une densité brute minimale allant de 20 logements/hectare pour les pôles principaux, et de 15 logements/hectare pour les pôles relais et ruraux ;

- Limiter d'au moins 50% la consommation d'espace pour la période 2021-2031 (par rapport à 2011- 2020), soit 19 hectares pour cette période, puis 3,8 hectares/an au-delà de 2031.

Par ailleurs, nous relevons avec satisfaction que le PADD prend en compte l'activité agricole sur son territoire afin de « valoriser les ressources du territoire », ou encore de « soutenir l'activité agricole » et « valoriser le potentiel économique lié à l'agriculture » en limitant le mitage et la constructibilité pour les non-exploitants, en recentrant l'urbanisation sur les enveloppes urbaines, en encourageant la diversification des activités agricoles, et en définissant le foncier comme étant une ressource du territoire à valoriser et préserver, induisant une consommation de foncier la plus réduite possible.

Nous sommes favorables à ces orientations qui permettront, à terme, de limiter la consommation d'espaces agricoles, en plus de contribuer à maintenir les activités agricoles au sein du territoire.

#### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Les vingt-quatre OAP du PLUi, dont quatre sont à vocation économique et vingt à vocation habitat, ont été élaborées dans le but d'éviter le mitage agricole et le maintien de l'activité agricole. Elles sont donc recentrées dans les bourgs. Nous saluons cette initiative.

#### **Le Règlement écrit :**

Pour le règlement écrit, les restrictions imposées quant à l'implantation des logements de fonction peuvent remettre en cause le bon fonctionnement d'une exploitation agricole sur le territoire. En effet, la règle spécifique aux logements de fonction indiqué en page 53 du règlement écrit n'est que difficilement applicable, voire inapplicable pour les agriculteurs. Cette règle stipule que « *toute création de logement de fonction se fera à plus de 100 mètres des bâtiments agricoles (...) à moins de 50 mètres d'une habitation existante et dans une bande de 20 mètres de recul par rapport à la voie* ».

Ces restrictions vis-à-vis de l'implantation des logements de fonction semblent en plus se contredire dans le PLUi arrêté. La Chambre d'Agriculture souhaiterait donc que l'erreur citée ci-dessus soit remplacée par l'indication faite en page 51 du règlement écrit, ou bien dans l'évaluation environnementale du dossier d'arrêt du PLUi, plus adaptées aux réalités agricoles : « *En règle générale, toute création de logement de fonction se fera à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles* » (page 51 5.1.2 Destination et sous-destinations (zones A et N) du règlement écrit).

Quant à la gestion des haies explicitée dans le règlement écrit, celui-ci précise que pour les haies d'intérêts modérés et majeurs identifiées sur les documents graphiques du PLUi « *En dehors de leur entretien, les coupes et abattages, sont soumis à Déclaration préalable* » (p. 23 2.5.1.2 haies, arbres, alignements d'arbres et boisements identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme).

Aujourd'hui, cette obligation de déclaration préalable (DP) représente un échelon administratif supplémentaire qui s'ajoute aux règlementations PAC de 2023-2027 (BCAE 8) déjà en vigueur pour les agriculteurs.

De plus, l'obligation de replantation par un facteur équivalent pour les haies d'intérêt modéré et 1,5 pour celles d'intérêt majeur rajoute une difficulté supplémentaire aux agriculteurs pour la gestion des haies (p.24 2.5.1.2 haies,

arbres, alignements d'arbres et boisements identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme).

La Chambre d'Agriculture considère que la préservation des haies, donc du maillage bocager, passe davantage par des solutions de valorisation économique de la haie plutôt que par des contraintes administratives supplémentaires qui pourraient aboutir à dissuader de nouvelles plantations. Même si cela semble nécessaire de réglementer la gestion des haies dans le PLUi, notamment pour les particuliers, ces restrictions restent contraignantes pour les agriculteurs. Il serait alors plus pertinent de chercher un consensus de gestion des haies via une concertation entre élus, agriculteurs, et autres acteurs du territoire.

### **Le Règlement graphique (zonage) :**

Un des points que nous souhaitons évoquer dans le règlement graphique est la présence de corps de ferme en zone N. Cela impose des restrictions pour les exploitations présentes au sein de ce zonage : la zone Naturelle ne permet pas un développement suffisant des exploitations, et cela d'un point de vue légal. De ce fait, la Chambre d'Agriculture considère que les parcelles marquées par un usage agricole doivent être classées en zone A, sauf à ce qu'une sensibilité environnementale reconnue (ex : Natura 2000) et démontrée (espèces ou habitat particulier) n'existe par ailleurs.

Dans le règlement écrit du PLUi arrêté, il est stipulé que, en zone N, les nouvelles constructions agricoles sont interdites, « *Sauf en cas de mise aux normes d'une activité agricole, ou en cas de confortation d'une activité existante (extension de bâtiment, création de bâtiment)* » (p. 51, 5.1.2 « Destinations et sous-destinations (zone A et N) » du règlement écrit).

Or, depuis la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 « portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » (loi ELAN), il est écrit au sein du Code de l'urbanisme (II de l'article L151-11) : « ***Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production*** ».

L'interprétation de cet article, confirmée par les services de l'Etat et la doctrine, est que les projets de constructions liés à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles **ne sont pas possibles en zone naturelle**. Or, ces constructions sont aujourd'hui essentielles pour le développement et la diversification de nombre d'exploitations. Le classement en zone N des corps de ferme les condamneraient à l'interdiction des constructions précitées.

Par ailleurs, nous avons notifié la présence de sites agricoles en zone Naturelle. A ce jour, il a été dénombré près de quarante-quatre corps de ferme, dont vingt-neuf **sans cône de développement**. Or, un cône de développement, c'est-à-dire un zonage A à proximité immédiate d'un corps de ferme, est indispensable à la pérennité de toute exploitation agricole, car il préserve la possibilité de prévoir un développement ou une évolution des activités au sein d'une exploitation. Ces chiffres montrent donc un nombre assez important d'exploitations dont la pérennité du corps de ferme ne sera pas garantie, étant donné leur présence en zone N.

Le zonage N ne correspond pas à l'activité agricole actuelle, au vu des évolutions qu'elle peut connaître (nécessité de diversification, changement climatique, changement des modèles de consommation, etc.), car il a tendance à figer les exploitations agricoles en ne leur permettant pas de se développer ou de se diversifier. De ce fait, il ne permet pas leur adaptation, leur résilience et leur pérennisation à moyen et long terme.

Par ailleurs, nous vous rappelons que le zonage agricole est également à même de protéger des éléments de biodiversité tout en garantissant au mieux **le développement de l'activité agricole**.

Enfin, le sous-zonage Ap présent dans le règlement graphique du dossier arrêté du PLUi est aussi une source de réserves pour la Chambre d'Agriculture. En effet, celui-ci a pour but de préserver les terres agricoles et l'environnement paysager en limitant l'artificialisation. Ce faisant, ce zonage limite tout type de construction, y compris les bâtiments à vocation agricole. En effet, comme le précise le tableau en page 51 du règlement écrit, les constructions type exploitation agricole sont interdites.

Si la Chambre d'Agriculture reconnaît l'utilité de ce zonage et le besoin de préserver les terres agricoles à fort potentiel agronomique, voire paysager, nous avons notifié la présence de ce zonage au sein de corps de ferme. Or, ce zonage n'est pas compatible avec l'activité agricole au vu de sa nature restrictive très forte en termes de bâti. A ce jour, il a été dénombré trois corps de ferme en zone Ap (un à Ferrières-La-Verrerie et deux à Courtomer). Aussi, nous demandons que ces corps de ferme soient retirés du zonage Ap au profit du zonage A non indicé.

En conclusion, à la vue de ces éléments la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur le présent projet de PLUi sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes :

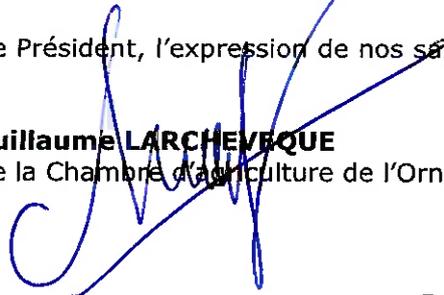
- Rectification des règles d'implantation des logements de fonction dans le règlement écrit (cf Evaluation Environnementale) ;
- Classement, en zone Agricole, de l'ensemble des corps de ferme recensés dans le diagnostic agricole initialement en zone Naturelle et Agricole protégé, et leur garantir un cône de développement pertinent et en zone A.

Nous tenons à vous rappeler que cet avis est réputé défavorable tant que les réserves identifiées ne sont pas levées.

Dans cette perspective, sachez, Monsieur le Président, que les services de la Chambre d'agriculture se tiennent à votre entière disposition pour vous accompagner dans la poursuite de la démarche de PLUi et échanger sur ces sujets au cœur des enjeux de notre territoire. Nous vous remercions pour l'attention que vous accorderez à ces propositions de modifications du document d'urbanisme en cours d'élaboration.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

**Guillaume L'ARCHEVEQUE**  
Président de la Chambre d'Agriculture de l'Orne





ALENCON, le 17 juillet 2025

Monsieur le Président de la  
communauté de commune Vallée  
de la Haute Sarthe  
Monsieur Christophe DE BALORRE  
21 Avenue Falkenstein  
61170 LE MÊLE SUR SARTHE

**Direction Territoriale de l'Orne**

*Dossier suivi par : Fanny BRULARD*

*02 33 80 00 70 fbrulard@cma-normandie.fr*

Objet : avis sur l'arrêt projet de PLUI – CC Vallée de la Haute Sarthe

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 24 avril 2025, vous avez sollicité l'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Normandie sur votre projet arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de votre communauté de communes et nous vous en remercions.

Nous sommes heureux d'être associés à ce processus essentiel dans la vie d'une collectivité et des entreprises de son territoire. En effet, la prise en compte des besoins des artisans dans l'élaboration des documents d'urbanisme doit concourir à la préservation et au développement de leur activité et se doit également de faciliter l'installation de nouvelles entreprises.

Ce projet a fait l'objet d'un examen attentif de la part de nos services : à l'appui des éléments fournis dans le dossier arrêté qui sont propices au maintien et au développement de l'artisanat, j'ai le plaisir de vous informer que **la Chambre de Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable** au projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de votre communauté de communes.

Les services de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat restent à la disposition de votre collectivité pour vous accompagner dans le cadre du développement de l'artisanat sur votre territoire. N'hésitez-pas à les contacter pour tout complément d'information.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président de la CMA Normandie – Orne



Bruno BALLOCHE

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA  
COMMUNE DE CHAMPEAUX S/  
SARTHE  
2025-018  
Annule et remplace 2025-014

Nombre de conseillers : 9

Nombre de présents : 8

Nombre de votants : 8

L'an Deux Mil Vingt-cinq, le **4 juin**, à **vingt heures trente**,  
le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en session  
ordinaire sous la présidence de Monsieur GAUTIER, Maire,  
*Date de convocation du Conseil Municipal : 27/05/2025*

**Présents** : Mr GAUTIER Hervé,  
Mme VALLÉE Nicole,  
Mrs VALLÉE Franck, GRAVE Hubert, GORET Frédéric, DESAVIS  
Hubert, BATREL Corentin, LEROUX Antoine

**Absente** : Mme CHABLE Coralie

Secrétaire de Séance : Mme Nicole VALLÉE

**Objet :** Avis sur le projet de PLUi arrêté en Conseil Communautaire du 06 mars 2025

- VU le Code Général de Collectivités Territoriales ;
- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L103-2, L153-15, et R 153-3 et suivants ;
- VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 03 juillet 2018 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
- VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 23 mai 2023 relative au débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 06 mars 2025 portant sur le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;
- VU le projet de PLUi, tel que présenté au Conseil Municipal, comprenant le Rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit, le règlement graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les annexes ;

VU le projet de PLUi arrêté, et notamment le Rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit, le règlement graphique, les OAP et les annexes ;

Considérant l'intérêt pour les communes membres de l'intercommunalité de se doter d'un document commun en matière d'urbanisme ;

Considérant le projet de PLUi, et notamment le Rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit, le règlement graphique, les OAP et les annexes ;

Considérant que, conformément à l'article R153-5 du Code de l'Urbanisme, l'avis sur le projet de plan arrêté, prévu à l'article L153-15 du Code de l'Urbanisme, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'Arrêt du projet de PLUi ; qu'en l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil accepte à l'unanimité

- D'émettre un avis favorable au projet de PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe.
- 
- D'autoriser le Maire, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

**Fait et délibéré les jour, mois et an dits**

**Pour extrait certifié conforme**

**Le Maire**



Alençon, le 30 juin 2025

Le Président

A

Dossier suivi par :

Eric LE BORGNE

Tél. 07 48 72 24 51

Courriel : [eric.leborgne@bassin-sarthe.org](mailto:eric.leborgne@bassin-sarthe.org)

Monsieur Christophe DEBALORRE  
Président de la Communauté de communes  
de la Vallée de la Haute Sarthe  
21 avenue de Falkenstein  
61170, Le Mêle-sur-Sarthe

Nos réf. ELB/250627/C3

**Objet** : Demande d'avis : Avis sur la compatibilité du PLUi de la CdC de la Vallée de Haute Sarthe avec le SAGE Sarthe amont

Monsieur le Président,

Suite à votre mail en date du 16 mai 2025, vous sollicitez l'avis de la Commission Locale de l'Eau du SAGE du bassin de la Sarthe amont concernant votre projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Le bureau de la Commission locale de l'Eau s'est réuni le 27 juin dernier pour étudier ce dossier.

Au vu des éléments transmis, j'ai le regret de vous informer que votre projet de PLUi est, en l'état, considéré comme incompatible avec le SAGE Sarthe amont. La principale cause de cette incompatibilité réside dans l'absence d'un inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire.

En effet, la disposition n°6 du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE Sarthe amont impose aux porteurs de projets la réalisation d'un tel inventaire dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Cet inventaire permet de localiser, cartographier et hiérarchiser les zones humides, étape indispensable pour la préservation du patrimoine naturel local et l'opportunité de concilier les usages et l'intégrité de ces espaces.

Par ailleurs, s'agissant des zones humides, le bureau salue le principe d'identification et de protection dans les secteurs urbanisés. Toutefois, selon le niveau d'ambition que vous souhaitez accorder à cette protection, le bureau attire votre attention sur certaines dérogations prévues. L'une d'entre elles, apparaît comme insuffisamment précise pour garantir une protection réellement efficace.

Concernant les volets relatifs aux haies, à la gestion des eaux pluviales, ainsi qu'à l'adéquation entre les capacités d'approvisionnement en eau potable et celles de collecte et de traitement des eaux usées domestiques, le bureau de la CLE a estimé qu'ils étaient compatibles avec les objectifs du SAGE.

Cependant, le bureau souhaite attirer votre attention

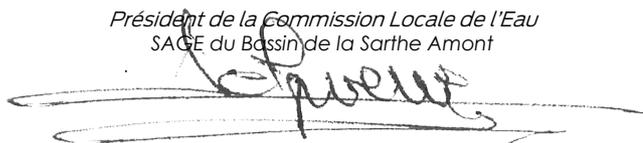
(...)

L'incompatibilité constatée avec le SAGE Sarthe amont ne saurait être interprétée comme une sanction. Elle doit être comprise comme un signal d'alerte visant à favoriser une meilleure articulation entre les enjeux d'aménagement du territoire, la connaissance fine de ses caractéristiques, et les impératifs de gestion durable de la ressource en eau, dans un contexte de changement climatique avéré.

La cellule d'animation de la CLE et moi-même restons bien entendu à votre disposition pour répondre à vos interrogations et je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

**Pascal DELPIERRE**

*Président de la Commission Locale de l'Eau  
SAGE du Bassin de la Sarthe Amont*



Pièce(s) jointe(s) : Analyse de la compatibilité avec le SAGE



**COMMISSION LOCALE DE L'EAU**

**SAGE DU BASSIN VERSANT DE LA SARTHE AMONT**

**BUREAU DE CLE DU 27 juin 2025**

**En visio-conférence**

---

**NOTE RELATIVE AU PROJET DE PLU intercommunal (PLUi) de LA  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE de la HAUTE  
SARTHE**

---

## **1)° Objet de la consultation**

Par mail en date du 16 mai 2025, le président de la CdC de la Vallée de la Haute Sarthe consulte la Commission locale de l'eau via un courrier daté du 24 avril 2025 afin de recueillir son avis sur son projet de Plan Local d'Urbanisme, arrêté le 6 mars 2025.

Conformément aux dispositions de l'article L.143-20 du code de l'urbanisme, ce projet est soumis pour avis à différentes instances et structures, dont la CLE.

Comme cela est précisé par les articles R.143-4 et R142-5 du code de l'urbanisme, les personnes et commissions consultées doivent émettre un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard 3 mois à compter de la transmission du projet, soit jusqu'au 24 juillet 2025 si l'on tient compte de la date du courrier.

Le projet de PLU sera ensuite soumis à enquête publique.

La Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe (CCVHS) s'étend sur un territoire de **27 900 hectares** et regroupe **7 737 habitants**. Née le **1er janvier 2013** de la fusion de 2 communautés de communes et 5 communes, elle compte au total **31 communes**.

La CCVHS est concernée par les SDAGE Loire Bretagne et Seine Normandie et par 3 SAGE :

- Sarthe-Amont (sur 86 % de sa surface)
- Orne amont et Risle Charentonne

## **2°) Rappel sur le PLU et le SAGE**

### **PLU / PLUi (source CEREMA)**

*Le PLUi doit viser à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire, et conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols).*

*Il constitue un outil central pour encadrer l'aménagement opérationnel : ses prescriptions s'imposent aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ainsi que, le cas échéant, aux ouvertures d'installations classées appartenant aux catégories visées par le PLU.*

### **Les documents du PLUi :**

- **Le Rapport de Présentation** : *Il établit un diagnostic au regard des prévisions économiques et démographiques, et repère les besoins dans plusieurs domaines spécifiques dont l'environnement, le paysage et l'aménagement*

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : *Le PADD représente les objectifs politiques du Plan Local d'Urbanisme*

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : *Les OAP constituent l'une des pièces obligatoires du PLU. Une OAP peut être mise en œuvre pour un secteur sur lequel elle développera un domaine tel que l'aménagement ou l'habitat. Ce sont des OAP « sectorielles d'aménagement ». Des OAP « thématiques » peuvent également être élaborées. Elles visent une thématique précise comme les déplacements, l'activité économique ou encore le patrimoine, et concernent l'ensemble du territoire (avec des nuances exposées dans chaque OAP).*

- **Le règlement** : *Il traduit sous formes de règles les objectifs et orientations définis dans le PADD. Les règles de ce document opposable sont justifiées dans le rapport de présentation. Le règlement écrit définit les règles à appliquer dans chaque zone établie sur le territoire : Urbaine, A Urbaniser, Agricole, Naturelle et forestière. Le règlement graphique représente la partie complémentaire au règlement, en délimitant de façon graphique les zones définies (U, AU, A, N) sur un plan de la collectivité*

- **Les annexes.**

### **Cadre de l'élaboration du PLUi :**

Par délibération du 03 juillet 2018, le Conseil Communautaire a décidé de prescrire l'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du territoire intercommunal, conformément au Code de l'Urbanisme.

L'animateur de la CLE a été convié à plusieurs réunions :

- 25 mai 2021, réunion PPA, où il a transmis des pré-localisations de zones d'expansion des crues a été réalisé et des données actualisées de l'état des cours d'eau
- 24 mars 2024 : réunion spécifique zones humides, avec le cabinet d'études et la collectivité
- 27 novembre 2024, réunion PPA, où il a été mis à nouveau en avant l'absence d'identification des zones humides sur le projet de règlement graphique. L'élu en charge du dossier (M. VIANNEY GIRARD) avait fait part de sa compréhension de prise en compte des zones humides, mais avait aussi soulevé la difficulté pour une partie de ce territoire (tout particulièrement la commune du Mêle sur sarthe et ses communes limitrophes) où un minimum de développement urbain était impossible du fait de la présence de nombreuses zones humides. Il s'étonnait aussi de vouloir une protection des zones humides (SDAGE et SAGE) sur le PLUi alors qu'une partie non négligeable est déjà encadrée par NATURA 2000.

Plusieurs dispositions du PAGD du SAGE concernent [directement](#) ou [indirectement](#) le PLUi :

Objectif	Disposition
<p><b>Agir sur la morphologie des cours d'eau et les zones humides pour atteindre le bon état des eaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Empêcher toute nouvelle dégradation des cours d'eau</li> <li>✓ Engager des programmes de reconquête de la morphologie des cours d'eau</li> <li>✓ Limiter les impacts liés au piétinement du bétail et sécuriser l'abreuvement</li> <li>✓ Adopter de nouvelles pratiques d'entretien des cours d'eau</li> <li>✓ Empêcher toute nouvelle dégradation des zones humides <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Restaurer la continuité écologique</li> </ul> </li> <li>✓ Protéger certains milieux aquatiques remarquables par la maîtrise foncière</li> <li>✓ Informer, sensibiliser et communiquer auprès des acteurs locaux</li> </ul>	<p><b>Disposition n°1</b> : Inventorier l'ensemble des cours d'eau du bassin versant et les intégrer dans les documents d'urbanismes et les cartes préfectorales</p> <p><b>Disposition n°6</b> : Inventorier les zones humides et les protéger dans les documents d'urbanisme</p> <p><b>Disposition n°7</b> : Identifier les zones humides à enjeux forts</p> <p><b>Disposition n°3</b> : Adopter une gestion adaptée des boisements de bords de cours d'eau (entretien et plantation)</p> <p><b>Dispositions n°9, 10 et 11</b> : restaurer la continuité écologique</p>
<p><b>Améliorer la qualité de l'eau et sécuriser la ressource en eau pour atteindre le bon état des eaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mieux gérer l'alimentation en eau potable</li> <li>✓ Protéger les captages et leurs aires d'alimentation <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mieux gérer les prélèvements</li> <li>✓ Sécuriser la ressource</li> </ul> </li> <li>✓ Engager des programmes d'économies d'eau <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mieux gérer les rejets</li> </ul> </li> <li>✓ Limiter la pollution par les pesticides</li> </ul>	<p><b>Disposition n°14</b> : Afficher une priorité d'usage à l'alimentation en eau potable</p> <p><b>Disposition n°16</b> : Intégrer les capacités d'alimentation en eau potable en amont des projets d'urbanisme</p> <p><b>Disposition n°24</b> : Intégrer les capacités d'assainissement en amont des projets d'urbanisme</p> <p><b>Disposition n°16</b> : Limiter les surfaces imperméabilisées et gérer les eaux pluviales</p> <p><b>Disposition n°26</b> : Réduire la pollution liée à l'imperméabilisation des sols</p> <p><b>Disposition n°17</b> : Optimiser la qualité des réseaux de distribution d'eau potable</p> <p><b>Disposition n°18</b> : Protéger les captages d'eau potable jugés stratégiques par la CLE</p> <p><b>Disposition n°19</b> : Suivre les captages abandonnés</p> <p><b>Dispositions n°22</b> : Engager des programmes de reconquête de la qualité dans le cas d'interconnexion de réseau d'eau potable</p>
<p><b>Protéger les populations contre le risque inondation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Améliorer la prévision des inondations</li> <li>✓ Améliorer la prévention contre les risques d'inondation</li> <li>✓ Promouvoir la gestion intégrée du risque inondation à l'échelle du bassin versant</li> </ul>	<p><b>Disposition n°34</b> : Réduire la vulnérabilité du bâti en zone inondable</p> <p><b>Disposition n°35</b> : Inventorier les zones d'expansion de crues et les protéger dans les documents d'urbanisme</p>
<p><b>Promouvoir des actions transversales pour un développement équilibré des territoires, des activités et des usages</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Protéger, restaurer et entretenir le bocage</li> <li>✓ Limiter les impacts des plans d'eau</li> <li>✓ Mieux gérer l'occupation des sols en fond de vallée</li> </ul>	<p><b>Disposition n°37</b> : Inventorier les haies et les protéger dans les documents d'urbanisme</p> <p><b>Disposition n°40</b> : limiter la création de nouveaux plans d'eau</p>
<p><b>Partager et appliquer le SAGE</b></p>	<p><b>Disposition n°43</b> : Créer et animer des lieux de concertation</p>

## **COMPATIBILITÉ vis-à-vis du SAGE Sarthe amont en fonction des grandes thématiques :**

### **ZONES HUMIDES :**

*Données prélocalisation nationale 2023 : elle met en avant 3 664 ha de zones humides potentielles, dont 1 702 ha avec de fortes probabilités de présence (selon protocole TEO).*

*Concernant la commune du Mele sur Sarthe, qui est la commune disposant de la majorité des zones humides en zone AU, la prélocalisation identifie 21 ha de zones humides potentielles, dont 10 avec de fortes probabilités (TEO), pour une surface totale de la commune de 62 ha.*

L'identification des zones humides sur les zones AU a été réalisée mais pas les dites fonctionnelles sur le reste du territoire comme le prescrit le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Sarthe amont.

Au sein du règlement, il est noté : « Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-après.

Par exception, dans les zones humides, peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
  - Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
  - Sont liés à la sécurité des personnes ;
  - Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides ;
  - Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées. »

Les dérogations liées à la sécurité des personnes, à l'entretien ou la restauration de ladite zone ou lors d'une DUP ou DIG sont toujours présentes au sein des documents d'urbanisme et ne posent pas de question. Celles liées aux activités agricoles posent question du fait qu'elles peuvent concerner un grand nombre de dérogations, semblant ainsi limiter largement la portée de cet article

**LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE SUR LE VOLET ZONES HUMIDES NE SEMBLE DONC PAS ASSUREE** avec la disposition n°6 du PAGD, étant donné que seules les zones humides en zone AU ou en bordure d'urbanisation ont été inventoriées et répertoriées sur le règlement graphique. De plus la protection des quelques zones humides identifiées sur les zones à urbaniser semble trop dérogatoire pour permettre une réelle protection.

**Rappel de la disposition n°6 : Inventorier les zones humides et les protéger dans les documents d'urbanisme :**

*La protection des zones humides nécessite d'agir à deux niveaux. Tout d'abord, en favorisant leur connaissance, ensuite en empêchant toute nouvelle dégradation.*

*Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les Cartes communales doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides fixés dans le présent SAGE.*

*La commune ou le groupement de communes, élaborant ou révisant leur document d'urbanisme, réalise un inventaire des zones humides dans le cadre de l'état initial de l'environnement, selon une méthode participative qui associe tous les acteurs et partenaires concernés.*

*Ces démarches d'inventaire peuvent aussi être intégrées aux cahiers des charges des études préalables ou dans la phase de mise en oeuvre des programmes des contrats territoriaux milieux aquatiques (anciennement contrats restauration entretien de rivières).*

*Conformément à la méthode préconisée par le SDAGE, l'inventaire pourra être réalisé en s'appuyant notamment sur les enveloppes de forte probabilité de présence des zones humides, ainsi que sur la pré-localisation des zones humides par photo-interprétation (Carte n°40).*

*La Commission Locale de l'Eau précise toutefois que la pré-localisation par photo-interprétation ne doit en aucun cas être assimilée à un inventaire des zones humides, mais comme un prérepérage devant impérativement donner lieu à un travail de terrain.*

*Dans un souci de cohérence à l'échelle du SAGE, il est fortement recommandé de travailler à partir du cahier des charges type fourni en annexe n°8 du présent PAGD.*

*Dans tous les cas, l'inventaire des zones humides comprend au minimum :*

- une cartographie des zones humides au 1/5 000ème ;*
- une description de la zone humide (fonctionnement, usages, pressions, etc.) ;*
- une hiérarchisation des zones humides d'après leurs intérêts (hydraulique, biologique, etc.) ;*
- la définition de mesures de protection et de gestion.*

*Dans le cadre de cet inventaire, il conviendra de localiser les mares et d'identifier les continuités écologiques entre zones humides afin de préserver la trame bleue.*

*Après validation par l'assemblée délibérante (conseil municipal, comité syndical, conseil communautaire, etc.), cet inventaire est intégré aux documents d'urbanisme et transmis à la Commission Locale de l'Eau en vue d'une mutualisation des connaissances.*

*Les communes et/ou EPCI compétents inscrivent les zones humides dans leurs documents d'urbanisme :*

- en les matérialisant par une trame spécifique sur les plans ou documents graphiques des documents d'urbanisme ;*
- en adoptant un classement et des règles permettant de répondre à l'objectif de protection des zones humides.*

## **HAIES / BOCAGES :**

Au total, environ 1150 km linéaires de haies ont été identifiés, cartographiés et hiérarchisés en juin 2021 par la chambre d'agriculture de l'Orne. Le travail est précis et complet et répond aux objectifs souhaités par le SAGE. Il a permis d'identifier trois typologies : les haies à enjeux forts, à enjeux modérés et à enjeux faibles.

Le règlement encadre les haies apparaissant au sein du règlement graphique. Ainsi pour les haies d'intérêt modéré et majeur, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable.

La suppression de ces haies n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en oeuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole.

La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale en quantité et/ou linéaire équivalent pour les haies d'intérêt modéré et à la replantation simultanée de plantations d'essence locale en quantité et/ou linéaire multiplié par un facteur 1,5 pour les haies d'intérêt majeur.

La ressource « bois-énergie » est mise en valeur à la fois par l'inventaire des boisements et des haies (au niveau du règlement graphique), les possibilités d'exploiter les haies sans nécessairement recourir à la Déclaration préalable (à travers le règlement écrit), ou encore l'OAP thématique « Energies renouvelables » qui présente une section spécifique rappelant les deux orientations à privilégier en la matière (gestion du bocage dans le temps et accompagnement de projets d'installation de chaufferies).

Les prescriptions sont donc en total adéquation avec le PAGD du SAGE et notamment sa disposition n°37.

**LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE SUR LE VOLET HAIE ET BOCAGE SEMBLE ASSURÉE.**

## **COURS D'EAU / ZONES D'EXPANSION DES CRUES / INONDATION**

Les **continuités aquatiques** et leurs abords, en premier lieu les cours d'eau structurants que sont la Sarthe, la Tanche, la Fresbée et Lailbert, le Guerne, la Berthe et le réseau hydrographique, sont protégés par différents moyens :

- Une zone naturelle N de protection stricte
- L'identification des cours d'eau sur le zonage et leur protection par le règlement écrit (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée, avec l'obligation d'un recul d'au moins 10 m des rives en cas de nouvelles constructions et installations en zones U et AU et d'au moins 20 m en zones A et N (*sauf exceptions limitatives : confortation de site ou siège agricole existant, changement de destination, confortation d'une habitation existante*), éléments qui permettent de protéger le réseau hydrographique et ses abords.

Au total, plus de 794 km linéaires de cours d'eau sont ainsi protégés.

L'inventaire des zones d'expansion des crues n'a pas été directement réalisé mais étant donné que le territoire est bien couvert par le PPRi et que le SAGE indique que pour les communes concernées par un PPRi, sont exclus de cette disposition les cours d'eau et les zones couvertes par le dit-PPRi. Les prescriptions sont donc en adéquation avec le PAGD du SAGE et notamment ses dispositions n°1 et 35.

**LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE SUR LES VOLETS COURS D'EAU, INONDATION et ZONES D'EXPANSION DES CRUES SEMBLE ASSURÉE.**

### **EAUX PLUVIALES :**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manoeuvre poids lourds, aires de stockage et de manoeuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissèlement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Les prescriptions sont donc en adéquation avec le PAGD du SAGE et notamment ses dispositions n°16 et 26

**LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE SUR LE VOLET EAUX PLUVIALES SEMBLE ASSURÉE.**

## EAU POTABLE / ASSAINISSEMENT

Le SAGE demande que les documents d'urbanisme s'assurent d'une part de la capacité du territoire à fournir de l'eau potable en cas d'augmentation de la population et d'autre part, à s'assurer que les stations d'épuration disposent des capacités nécessaires pour épurer les eaux usées collectées.

De nombreux éléments techniques intègrent l'annexe sanitaire concernant l'eau potable et l'assainissement, permettant ainsi d'appréhender leurs capacités à répondre à l'évolution démographique identifiée au sein du PLUi.

### **EAU POTABLE :**

Dans les annexes apparaît le rapport du délégataire de 2020. Celui-ci fait état de volumes totaux distribués de l'ordre de 306 000 m<sup>3</sup> pour l'année 2019. Sauf erreur, il n'existe pas d'information sur les capacités à distribuer de l'eau potable pour répondre à l'augmentation de la population envisagée. L'évolution démographique prévue à l'échelle de la CdC (+ 520 hab) engendrerait une consommation supplémentaire de l'ordre de 20 000 m<sup>3</sup>/an.

Ces volumes supplémentaires demeurent faibles et même si l'assurance de la disponibilité besoin/ressource n'est pas démontrée comme le demande le SAGE, l'enjeu reste mineur. Toutefois, une attention particulière doit d'ores et déjà être apportée à la période septembre-octobre, où il va être nécessaire à court terme de répondre aux exigences réglementaires de répartition des volumes prélevables, qui nécessiteront de respecter un objectif d'environ – 20 % sur cette période de l'année.

### **ASSAINISSEMENT :**

Les annexes comportent les informations du schéma directeur d'assainissement, permettant de disposer de nombreux éléments. Il est ainsi mis en évidence une capacité globale des stations d'épuration à épurer les eaux usées domestiques, avec néanmoins quelques questionnements concernant celle de Ste Scolasse.

Cette dernière est celle apparaissant comme la plus limitante avec une charge organique qui pourrait être dépassée.

Sur plusieurs des stations d'épuration, la charge hydraulique peut être dépassée lors des périodes de nappes hautes ou de pluviométrie importante.

Il est à noter que cette étude a été réalisée en 2017, et des données plus récentes ne semblent pas avoir été fournies quant aux travaux ou projets de travaux pour améliorer leurs fonctionnements

**LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE SUR LE VOLET EAU POTABLE SEMBLE ASSUREE** (mais avec une attention particulière sur les évolutions à venir). **QUANT AU VOLET ASSAINISSEMENT, SA COMPATIBILITE SEMBLE ASSURÉE** (même s'il serait intéressant de disposer de données plus récentes).

## CONCLUSIONS :

Les documents du PLUi de la Communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe disposent de beaucoup d'informations, mettant en évidence le travail important mené par les agents, les élus et les prestataires.

Bien qu'à l'échelle de la CdC, les élus ont largement limité les expansions urbanistiques, la présence de nombreuses zones d'expansion des crues et de zones humides sur ce territoire n'est pas sans poser de problème selon eux, limitant de ce fait largement le développement envisagé.

*Il peut être déploré que les enjeux environnementaux n'ont été que partiellement pris en compte dans cette démarche de planification d'aménagement du territoire. Il est toutefois aussi compréhensible que ce territoire rural (7 500 hab) attende un développement économique.*

*Le principal point qui pose question quant à la compatibilité avec les documents du SAGE est que les zones humides n'ont été répertoriées que sur les zones à urbaniser et qu'en dehors de ces zones, elles n'ont ainsi pas pu être répertoriées sur le règlement graphique. Le manque de précision de dérogation à la protection des zones humides au sein du règlement risque également de limiter leurs protections, d'autant que ces dernières se trouvent en zone urbaine ou péri urbaine.*

Conscients de ces éléments, il est donc indispensable que la CLE se positionne à une échelle plus grande, où ce territoire demeure une zone d'expansion des crues très importante pour le bassin versant et des zones d'infiltration et de maintien de l'eau sur un territoire malgré tout souvent contraint en fin d'été.

*La présente analyse met en évidence la nécessité que la CLE étudie en détail ce dossier et émette son avis sur la compatibilité du PLUi de la Communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe vis-à-vis du SAGE Sarthe Amont.*

*Il est proposé de porter à connaissance de la collectivité que la révision des documents du SAGE Sarthe amont, à savoir le PAGD et le règlement, est en cours. Cette démarche sera susceptible d'entraîner une mise en compatibilité dans les prochaines années.*



## COMMUNAUTÉ URBAINE D'ALENÇON

### Extrait du registre des DÉLIBÉRATIONS du Conseil de Communauté

#### SEANCE DU 26 JUIN 2025

**L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-six juin à dix-huit heures et trente minutes**, le Conseil de Communauté, sur convocation adressée le 20 juin 2025 et sous la présidence de Monsieur Joaquim PUEYO, s'est réuni en séance publique à la halle aux Toiles d'Alençon.

**ÉTAIENT PRÉSENTS** Mesdames et Messieurs les Conseillers en exercice, sauf :

M. Didier AUBRY qui a donné pouvoir à M. Jean-Noël CORMIER, Mme Sophie DOUVRY qui a donné pouvoir à M. Philippe DRILLON, Mme Coline GALLERAND qui a donné pouvoir à Mme Nathalie-Pascale ASSIER, Mme Stéphanie KOUKOUNGON qui a donné pouvoir à M. Joaquim PUEYO, M. Jérôme LARCHEVEQUE qui a donné pouvoir à M. Patrick COUSIN, Mme Anne-Sophie LEMEE qui a donné pouvoir à M. Stéphane FOURNIER, M. Gérard LURCON qui a donné pouvoir à Mme Fabienne MAUGER, M. Richard MARQUET qui a donné pouvoir à Mme Nathalie RIPAU, Mme Catherine REBILLON qui a donné pouvoir à Mme Christiane COCHELIN, M. Daniel VALLIENNE qui a donné pouvoir à M. Denis LAUNAY.

M. Daniel BERNARD, Mme Patricia BOISNARD, M. Joël DEMARGNE, M. Michel GENOIS, M. Joseph LAMBERT, M. Gérard LEMOINE, M. Alain MEYER, M. Eric MORIN, M. Edgar MOULIN, excusés.

**Secrétaire de séance : VIEL Annette**

**Le procès-verbal** de la dernière réunion du **22 mai 2025** est adopté à l'unanimité.

**N° 20250626-043**

#### URBANISME

**Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe – Avis de la Communauté urbaine d'Alençon (CUA) dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées**

**Planification, Prospectives**

NL/SJ/GC/DaG/AB

La Communauté urbaine d'Alençon (CUA) a été saisie le 29 avril 2025, en tant qu'autorité chargée de l'élaboration et la gestion du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) limitrophe, par la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe sur le projet arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Conformément à l'article L153-16 et suivants du Code de l'Urbanisme, les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) limitrophes, directement intéressés, sont consultés pour émettre un avis dans la limite de leurs compétences.

Le diagnostic a mis en exergue les enjeux principaux suivants :

- après une baisse significative de la population, le territoire connaît une reprise de la dynamique entre 2017 et 2020 (+ 0,7 %/an). Il compte près de 7 480 habitants en 2021. L'objectif fixé de dépasser les 8 000 habitants d'ici la prochaine décennie, soit un accueil de 519 habitants, correspond à un objet de croissance démographique de 0,13 %/an,
- appui sur les centralités pour l'habitat, les commerces, les services, les équipements,
- valorisation du potentiel économique lié à l'agriculture,
- préservation de la vitalité de l'espace rural, notamment par le changement de destination ou la constructibilité mesurée pour l'habitat existant, et l'accompagnement des activités non-agricoles isolées dans l'espace rural,
- appui sur le déploiement des mobilités douces, à l'échelle des bourgs comme à l'échelle du territoire,
- sur la période 2013-2023, 167 logements ont été produits sur le territoire, soit 15 logements par an en moyenne. Le projet estime un besoin d'environ 300 logements à horizon 2035, réparti sur toutes les communes en tenant compte de l'armature territoriale (1/3 de l'offre sur le pôle urbain central, 30 % dans les autres pôles, et 25 à 30 % dans les enveloppes des bourgs),
- maîtrise de la consommation foncière par la définition d'objectifs de densité diversifiés sur la base de l'armature territoriale (de 20 logements/ha pour l'agglomération de la ville centre, 17 logements/ha pour deux pôles urbains, 15 logements/ha pour les 3 pôles relais, 15 logements/ha pour les bourgs ruraux),
- objectif de réduction d'au moins 50 % de la consommation d'espace pour la période 2021-2031 (par rapport à 2011-2020), soit 19 ha pour cette période (1,9 ha/an), puis 3,8 ha/an au-delà de 2031. Au regard du potentiel de densification et dans les enveloppes urbaines, il est prévu un potentiel de 15,28 ha de zones à urbaniser.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'articule en 3 grands axes stratégiques :

- axe I : établir une organisation multipolaire au service du territoire,
- axe II : faire de l'identité rurale une force,
- axe III : s'orienter vers un modèle de développement en adéquation avec les enjeux sociétaux.

**L'axe I se décline selon les objectifs et orientations suivants :**

- s'appuyer sur les vocations des centralités selon une organisation sur les 4 pôles majeurs et les bourgs ruraux, et consolider les pôles au profit de l'ensemble du territoire.
  1. consolider les pôles pour accompagner leur montée en gamme,
  2. organiser la spécificité des espaces à vocation économique.

**L'axe II se décline selon les objectifs et orientations suivants :**

1. pérenniser l'activité agricole et forestière,
2. valoriser les richesses patrimoniales locales,
3. s'appuyer sur les spécificités du territoire pour développer une offre touristique « nature ».

**L'axe III se décline selon les objectifs et orientations suivants :**

1. engager un scénario approprié : démographique, logements, répartition territoriale. Pour répondre à cet objectif de croissance démographique et d'accueil d'environ 520 habitants, produire environ 300 nouveaux logements,
2. adapter les équipements au profil démographique et aux ambitions du territoire,
3. développer l'habitat en cohérence avec les besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain. Cet objectif vise la réduction de la consommation d'espace, en s'inscrivant dans les objectifs nationaux et régionaux, notamment en impulsant une intensification urbaine (25 à 30 % de l'offre en logements dans les enveloppes urbaines des bourgs, à l'échelle du territoire), en favorisant la mutation des espaces actuellement urbanisés (renouvellement urbain) et en visant une réduction significative de la consommation d'espace,
4. valoriser les ressources locales, transformer les contraintes en atouts.

Les objectifs et orientations des 3 axes sont précisés dans l'annexe jointe à la délibération.

Au regard des enjeux identifiés, les objectifs et orientations retenus dans le projet tel que défini n'appellent pas d'observations particulières, en cohérence avec les objectifs de transitions et d'organisations territoriales.

Vu l'avis favorable du Bureau Consultatif, réuni le 19 juin 2025,

le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **ÉMET** un avis favorable sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe, tel que proposé en annexe,
- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son délégué à signer tous documents utiles relatifs à ce dossier.



**Pour extrait conforme,  
Pour le Président,  
Le Vice-président délégué,**

**Gérard LURCON**



  
Gérard LURÇON

ANNEXE A LA DELIBERATION

DECLINAISON DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DES 3 AXES DU PROJET

**L'axe I « Etablir une organisation multipolaire au service du territoire »** se décline selon les objectifs et orientations suivants :

1. S'appuyer sur les vocations des centralités ;
  - 4 pôles majeurs et des bourgs ruraux
  - Consolider les pôles au profit de l'ensemble du territoire.
2. Consolider les pôles pour accompagner leur montée en gamme ;
3. Conforter les pôles à travers le renforcement de leurs vocations (mise en valeur de leur cadre urbain, paysager et naturel, travail sur les modes actifs, présence et développement de commerces et services) ;
4. Organiser la spécificité des espaces à vocation économique ;
  - Renforcer la vitalité des bourgs, lieu privilégié pour l'implantation et le développement des commerces et services de proximité,
  - Se placer en position d'accueil d'établissements spécialisés et d'entreprises,
  - Travailler la qualité des zones à vocation économique,
  - Requalifier certains espaces à vocation économique, pour des motifs d'image du territoire comme de reconquête des friches,
  - Considérer l'espace rural comme lieu d'emploi et de production,
  - Accompagner les mutations dans l'espace rural et valorisation des initiatives de promotion des ambiances rurales.

**L'axe II « Faire de l'identité rurale une force »** se décline selon les objectifs et orientations suivants :

1. Pérenniser l'activité agricole et forestière
  - Conforter l'agriculture, tant pour son rôle économique que pour sa contribution à la qualité de vie du territoire (modelage des paysages, circuits courts...),
  - Soutenir la sylviculture,
  - Limiter la constructibilité en campagne.
2. Valoriser les richesses patrimoniales locales
  - Identifier le patrimoine naturel pour ses caractéristiques écologiques et paysagères,
  - Mettre en valeur le patrimoine humain, marqueur de l'histoire et de l'identité du territoire.
3. S'appuyer sur les spécificités du territoire pour développer une offre touristique « nature »
  - Tirer parti de la proximité de Paris et de la présence de la RN12
  - Promouvoir un tourisme vert attractif
  - Travailler l'interconnexion entre les itinéraires existants : chemin de randonnée, parcours cyclos et pédestres
  - Encourager la confortation de l'offre touristiques

**L'axe III « S'orienter vers un modèle de développement en adéquation avec les enjeux sociétaux »** se décline selon les objectifs et orientations suivants :

1. Engager un scénario approprié : démographique, logements, répartition territoriale

- Dépasser les 8000 habitants d'ici la prochaine décennie, accueil d'environ 520 nouveaux habitants,
- Produire environ 300 nouveaux logements,
- Localiser l'offre en logements en s'appuyant sur l'organisation multipolaire du territoire.

## 2. Adapter les équipements au profil démographique et aux ambitions du territoire

- Maintenir les écoles,
- Conforter l'offre de santé,
- Concrétiser les projets d'envergure sur le pôle de la ville centre (médiathèque et projet de renouvellement urbain sur la friche économique – pôle administratif intercommunal et orientation vers l'offre de loisirs),
- Offrir un accès performant au numérique,
- Disposer d'une nouvelle source d'alimentation en eau potable afin de sécuriser la ressource et de réduire la dépendance vis-à-vis des territoires voisins (projet de périmètre de captage),
- Anticiper la nécessaire amélioration de la capacité des équipements et des réseaux.

## 3. Développer l'habitat en cohérence avec les besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain

- Déployer une offre en logement diversifiée,
- Rechercher une localisation des nouvelles opérations à vocation de logements à proximité des éléments générateurs de flux,
- Développer un habitat de qualité (les formes urbaines, le rapport à l'espace public et la mixité fonctionnelle),
- Encourager la réhabilitation et la reprise du parc de logement vacants.

## 4. Réduire la consommation d'espace, en s'inscrivant dans les objectifs nationaux et régionaux

- Impulser une intensification urbaine (25 à 30% de l'offre en logements dans les enveloppes urbaines des bourgs, à l'échelle du territoire),
- Définir des conditions appropriées en termes de maîtrise de la consommation d'espace, en particulier dans le cadre d'opérations d'ensemble,
- Favoriser la mutation des espaces actuellement urbanisés (renouvellement urbain),
- Viser une réduction significative de la consommation d'espace.

## 5. Valoriser les ressources locales, transformer les contraintes en atouts

- Se positionner comme territoire à énergie positive, à l'appui du potentiel énergétique (accompagner les projets de méthanisation en lien avec l'agriculture, encadrer les projets photovoltaïques et éoliens en tenant compte des enjeux d'acceptabilité sociale, agricoles, paysagers et écologiques, valoriser la ressource bois-énergie),
- Revitaliser la zone industrielle par sa renaturation et en prenant en compte le risque d'inondation,
- Intégrer les risques et nuisances dans les différents projets (inondation...).



# Communauté de Communes

## Délibération n°2025/074

Date d'envoi convocation : 12/06/2025

### Nombre de conseillers

En exercice : 75

Présents : 51

Absents : 26

- dont suppléés : 3

- ayant donné pouvoir : 10

Votants : 61

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-neuf juin à dix-neuf heures trente, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Maine Saosnois, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Frédéric BEAUCHEF, à Bonnétable.

### Présents :

LEJARD Christophe, MEUNIER Fabrice, PLEVER Marie-Laure, LEMONNIER Thierry, DUPONT Aurélia, TORTEVOIS Jean-Louis, JARRY Laëtitia, LECESVE Loïc, BOTTRAS Thierry, BOTHEREAU Laurent, AMBROIS Katia, COUDER Michel, MANUEL Patrick, NICOLAS Philippe, CRINIER Loïc, PENISSON Claudine, ASSIER Yveline, MAURASIN Olivier, DE PIEPAPE Guy-René, LETAY Jean-Yves, BEAUCHEF Frédéric, EVRARD Gérard, MARCADÉ Arlette, PLESSIX Sandrine, BELLUAU Francis, DEROYE Christelle, GARNIER Anne-Marie, COCHIN Jean, JEUSSELIN Hubert, LEROI Annick, GUIBERT Jean-Denis, MOULARD Claudie, GODIMUS Jean-Luc, MULOT Jean, DUBREUIL Sylvie, CHAMPCLOU Pascal, de VILMAREST Eric, CENEE Jean-Marie, FORTIN Pierre, HASTAIN Mélanie, DUTERTRE Annick, CHED'HOMME Michel, CHARTIER Philippe, MENAGER Fabienne, GOSNET Patrick, TISON Gaëlle, VOVARD Dominique, COLIN Serge, BEAUMONT Isabelle (*suppléante*), CASANOVA François (*suppléant*), RENAULT Jessica (*suppléante*)

### Absents excusés :

- CHEDHOMME Christian remplacé par BEAUMONT Isabelle suppléante  
- MORIN Luc remplacé par CASANOVA François suppléant  
- BOSSEAU Lucien remplacé par RENAULT Jessica suppléante  
- CECONI Nadine donnant pouvoir à PENISSON Claudine  
- FONTENAY Vincent donnant pouvoir à DEROYE Christelle  
- CHAILLOU Géraldine donnant pouvoir à BEAUCHEF Frédéric  
- CHOPLIN Jean-Bernard donnant pouvoir à BOTHEREAU Laurent  
- ETIENNE Jean-Michel donnant pouvoir à MARCADÉ Arlette  
- COSME Guy donnant pouvoir à TISON Gaëlle  
- MORIN Claude donnant pouvoir à NICOLAS Philippe  
- BERGUA Karine donnant pouvoir à HASTAIN Mélanie  
- MONCEAUX Léopold donnant pouvoir à CHARTIER Philippe  
- POISSON Roger donnant pouvoir à CENEE Jean-Marie  
- GAUTIER Catherine, ANDRY Virginie, SEILLE Bernard, TOUZARD Olivier, AUBRY Geneviève, LOISEAU Christophe, RICHARD Philippe, CORNUEIL Didier

### Absents :

BOULAY-BILLON Sylvie, DELAUNAY Jérôme, FROGER Barbara, ORY Margaux, TRIGER Jacqueline, MICHEL Bernard

**Secrétaire de séance :** TISON Gaëlle



## Communauté de Communes

**Délibération n°2025/074**

➤ **URBANISME : AVIS SUR LE PLUi DE LA VALLEE DE LA HAUTE SARTHE**

La Communauté de communes Vallée de la Haute Sarthe a arrêté, le 6 mars 2025, son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Conformément à l'article L.132-9 du Code de l'urbanisme, la Communauté de communes Maine Saosnois, en qualité de Personne Publique Associée, est invitée à donner un avis sur ce projet.

La Communauté de communes Vallée de la Haute Sarthe a souhaité élaborer un PLUi afin de disposer d'un document d'urbanisme à l'échelon intercommunal en vue d'un développement équilibré et harmonieux de son territoire. Les études ont démarré en septembre 2020.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des orientations ont été réparties en trois axes

- Etablir une organisation multipolaire au service du territoire (Consolider les pôles ; S'appuyer sur les vocations des centralités...)
- Faire de l'identité rurale une force (Pérenniser l'activité agricole ; Valoriser les richesses patrimoniales locales)
- S'orienter vers un modèle de développement en adéquation avec les enjeux sociétaux (Engager un scénario approprié : démographique, logements ; Adapter les équipements au profil démographique.)

La traduction réglementaire de la stratégie intercommunale est déclinée à travers un ensemble de pièces réglementaires : règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation.

L'intégralité du dossier est consultable dans les bureaux de la Communauté de communes à l'antenne de Mamers.

Un avis favorable a été rendu par les membres de la commission Aménagement du Territoire, réunie le 2 juin dernier.

Le Président demande au conseil d'émettre un avis.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, à l'unanimité**

- **EMET** un avis favorable sur le projet de PLUi de la Communauté de communes Vallée de la Haute Sarthe ;
- **AUTORISE** le Président ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires à l'application de la présente délibération.

*Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.*

*Pour extrait conforme,*

*Le Président*  
*Frédéric BEAUCHEF*



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
NORMANDIE

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis délibéré**  
**Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)**  
**de la communauté de communes**  
**de la Vallée de la Haute Sarthe (61)**

N° MRAe 2025-5397

# PRÉAMBULE

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), s'est réunie le 7 août 2025 par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe (61).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Laurent BOUVIER, Noël JOUTEUR, Olivier MAQUAIRE, Christophe MINIER et Louis MOREAU DE SAINT-MARTIN.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 27 avril 2023<sup>1</sup>, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

\* \*

La Dreal de Normandie a été saisie par la communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 15 mai 2025. Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la Dreal a consulté le 19 mai 2025 l'agence régionale de santé de Normandie et le préfet du département de l'Orne.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie). Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public.**

---

<sup>1</sup> Consultable sur internet :

<https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Bulletinofficiel-0032990&reqId=be9d7cb4-3077-4e98-a1d7-ba6f63fd2852&pos=6>

## SYNTHÈSE

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe vise à doter les 31 communes du territoire d'un document d'urbanisme commun.

Sur ce territoire rural, recouvert à 88 % d'espaces naturels et agricoles, cette démarche définit une première vision communautaire de l'urbanisme et de l'aménagement à l'horizon 2035.

L'intercommunalité a pour objectif d'augmenter sa population, forte en 2022 de 7 531 habitants (Insee), pour atteindre environ 8 200 habitants et construire 297 nouveaux logements, la moitié de ces habitations s'inscrivant dans les enveloppes urbaines existantes.

Le projet de PLUi et son évaluation environnementale comportent un certain nombre d'imperfections. L'analyse de l'état initial souffre d'incomplétudes relatives à la description et à la spatialisation des milieux naturels, notamment des continuités écologiques et des zones humides. Ces dernières risquent d'être impactées par certaines zones d'extension sans que le choix de ces zones ait donné lieu à une recherche des possibles évitements et des solutions de substitution raisonnables. Les conditions d'une protection forte, voire d'une restauration des éléments de la trame verte et bleue (notamment haies et zones humides) doivent faire l'objet de dispositions plus ambitieuses.

L'analyse des incidences sur les sites Natura 2000 nécessite d'être élargie et complétée.

L'estimation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, tant constatée que projetée, doit être précisée et mieux étayée, ainsi que celle du nombre de nouveaux logements à produire. Le potentiel et les leviers de mobilisation du bâti existant pour répondre à ce besoin méritent d'être explicités et confortés.

Le projet de PLUi et son évaluation environnementale requièrent par ailleurs d'être plus explicites et plus volontaristes en ce qui concerne la gestion et la protection de la ressource en eau, les risques naturels, l'énergie et le climat.

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé qui suit.

# AVIS

## Contexte réglementaire

### 1.1 La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée et proportionnée les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine. Elle est conduite au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix réalisés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement et la santé humaine.

### 1.2 Contexte réglementaire de l'avis

La communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe (CCVHS) a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Elle est issue de la fusion des communautés de communes du Pays Mélois, du Pays de Courtomer et des communes d'Aunay-les-bois, Buré, Hauterive, Neuilly-le-Bisson et Saint-Quentin-de-Blavou. Le 3 juillet 2018, le conseil communautaire de la Haute Sarthe a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Depuis le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi n° 2020-1525 d'accélération et de simplification de l'action publique (loi Asap) du 7 décembre 2020, les élaborations et certaines révisions des plans locaux d'urbanisme sont soumises à évaluation environnementale systématique (article R. 104-11 du code de l'urbanisme).

La CCVHS n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) ni par un plan climat air énergie territorial (PCAET).

Le projet de PLUi a été arrêté le 6 mars 2025, et a été transmis pour avis à l'autorité environnementale qui l'a reçu le 15 mai 2025.

### 1.3 Présentation du projet de PLUi

Les communes de la CCVHS ne disposent pas toutes d'un document d'urbanisme. L'intercommunalité a souhaité élaborer un PLUi à horizon 2035 afin de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires, notamment les objectifs de « zéro artificialisation nette » (Zan) à l'horizon 2050<sup>2</sup> et d'intégrer les projets de l'ensemble du territoire.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLUi est structuré selon trois axes : établir une organisation multipolaire au service du territoire ; faire de l'identité rurale une force ; s'orienter vers un modèle de développement en adéquation avec les enjeux sociétaux. Ils sont déclinés chacun en trois ou quatre orientations.

En 2025, d'après le dossier, le territoire intercommunal compte 7 972 habitants et 4 149 logements<sup>3</sup>. Elle ambitionne d'atteindre 8 214 habitants en 2035 et prévoit la construction de 297 nouveaux logements.

---

2 La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi climat et résilience », modifiée par la loi du 13 juillet 2023, fixe, à l'horizon de 2031, un objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à celle de la décennie 2011-2020, pour atteindre le « zéro artificialisation nette » à horizon 2050.

3 D'après les données figurant sur le site de l'Insee, le territoire comptait en 2022 7 531 habitants et 4 610 logements.

Ce projet démographique et d'aménagement prévoit :

- la création de nouvelles extensions d'urbanisation et la mutation de bâtiments au sein de l'enveloppe urbaine actuelle ou vouée à être urbanisée ;
- la densification des zones d'activités de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe et Saint-Julien-sur-Sarthe ;
- 189 changements de destination de bâtiments, principalement d'anciens corps de ferme, en zone agricole.

Le projet de PLUi délimite également douze secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) en zone agricole (A), qui se traduisent dans le plan de zonage par la création de sous-secteurs As numérotés de 1 à 12 :

- Deux Stecal à vocation de production d'énergie renouvelable, afin d'implanter des centrales photovoltaïques au sol sur des sites anthropisés localisés sur les communes de Hauterive (As10) et Aunay-les-Bois (As12) ;
- Cinq Stecal à vocation d'hébergements touristiques pour encadrer la construction de gîtes à Aunay-les-Bois (As1) et à Montchevrel (As2), ainsi qu'un aménagement à Neuilly-le-Buisson (As3), et pour conforter deux sites de loisirs existants à Aunay-les-Bois (As2) et à Ferrières-la-Verrerie (As7) ;
- Cinq Stecal afin de conforter des activités industrielles existantes (As4, As6, As8, As9, As11).

## 1.4 Contexte géographique et environnemental

La communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe se situe au centre du département de l'Orne. Ce territoire rural couvre 278,9 km<sup>2</sup> et s'étend sur 31 communes.

Le territoire s'articule autour du pôle principal de l'agglomération de Mêle-sur-Sarthe (composée de la ville-centre de Mêle-sur-Sarthe et des quartiers agglomérés), des pôles secondaires que sont les bourgs de Courtomer et de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe, du pôle relais « Hauterive, Ménil-Broût, Neuilly-le-Buisson » et des 27 autres communes rurales.

Les surfaces naturelles et agricoles couvrent près de 88 % du territoire. L'agriculture représente environ 22 % des emplois locaux. Les petites et moyennes entreprises (PME) de proximité sont le deuxième employeur.

Plus de 79 % des habitants de la communauté de communes travaillent à l'extérieur du territoire. Les bassins d'emplois principaux sont, en premier lieu, l'agglomération d'Alençon, puis les pôles d'attraction secondaire de Sées et de Mortagne, bien desservis par voies routières (route nationale – RN - 12 et trois routes départementales - RD - au nord). L'essentiel des déplacements se fait en voiture.

En ce qui concerne le secteur agricole, les exploitations bovines pour la production de lait et de viande prédominent (44 % des exploitations agricoles). L'agriculture a façonné un paysage bocager. Le relief est contrasté et assez varié, mêlant vallées et collines sillonnées par de nombreux cours d'eau dont la Sarthe.

La communauté de communes concentre plusieurs espaces sensibles avec notamment trois sites Natura 2000<sup>4</sup>, six Znieff<sup>5</sup> de type I et trois de type II, un secteur couvert par un arrêté préfectoral de protection de biotope et des zones humides.

4 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

5 Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Douze communes font partie du parc naturel régional de Normandie-Maine.



Localisation de la communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe (p. 4 Etat initial de l'environnement)

Communes adhérentes à la communauté de communes de Vallée de la Haute Sarthe (p. 16 Diagnostic socio-économique)

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet de PLUi identifiés par l'autorité environnementale sont :

- la consommation foncière et l'artificialisation des sols ;
- les espaces naturels et les paysages ;
- la gestion des eaux ;
- les émissions de gaz à effet de serre.

## 2. Qualité de la démarche d'évaluation environnementale et de la manière dont elle est retranscrite

Les rubriques de l'évaluation environnementale traduisent les différentes séquences de cette évaluation. Leur qualité reflète celle de la démarche d'évaluation environnementale.

### 2.1 Qualité formelle du dossier transmis à l'autorité environnementale

Le dossier contient les pièces attendues pour répondre aux exigences de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme. Il est scindé en sept sous-dossiers indépendants, dont le rapport de présentation (RP) lui-même scindé en plusieurs volets (diagnostic, état initial de l'environnement, justifications, indicateurs de suivi, évaluation environnementale, résumé non technique, etc.). Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont fournies en pièce 4 et se répartissent en 24 OAP sectorielles encadrant les ouvertures à l'urbanisation et trois OAP thématiques portant sur l'économie, les continuités écologiques et les énergies renouvelables. De nombreuses annexes agrémentent le dossier (servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires).

Le résumé non technique expose les caractéristiques et les enjeux environnementaux du territoire, ainsi que les incidences de la mise en œuvre du PLUi. Il pourrait être illustré par quelques éléments de présentation du projet de PLUi (projet démographique, armature urbaine, zones à urbaniser et consommation d'espaces...) pour le rendre plus intelligible et attractif.

***L'autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique par une présentation des chiffres-clés du projet de PLUi (population attendue, consommation d'espace prévue...) et par quelques illustrations pour le rendre plus pédagogique.***

Des indicateurs de suivis ont été définis (pièce 2.6) et sont assortis de valeurs de référence. Toutefois, aucun objectif ni échéancier ne sont fixés, ce qui risque de rendre le suivi des indicateurs inopérant, d'autant que les mesures correctives à mettre en œuvre le cas échéant ne sont pas définies non plus.

***L'autorité environnementale recommande d'assortir les indicateurs de suivi de valeurs cibles temporalisées et des mesures correctives à mettre en œuvre en cas de non atteinte de ces valeurs.***

Enfin, l'autorité environnementale note que le règlement graphique est composé de nombreux plans présentés à l'échelle communale et pour certains à l'échelle des centralités. Aucune planche d'ensemble n'est fournie pour donner un aperçu de ce règlement graphique à l'échelle du territoire intercommunale.

***L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par un plan de zonage d'ensemble pour faciliter la lecture du dossier et donner un aperçu du règlement graphique à l'échelle intercommunale.***

## 2.2 Objet et qualité des principales rubriques du rapport de présentation

### 2.2.1 Diagnostic du territoire – Etat initial de l'environnement (EIE)<sup>6</sup>

Le rapport de présentation expose très succinctement les enjeux environnementaux, patrimoniaux et paysagers.

Les corridors et réservoirs écologiques apparaissent incomplètement représentés en référence aux cartographies mises à disposition par la Dreal Normandie. Il en va de même des zones humides<sup>7</sup>.

De plus, l'autorité environnementale note que sur les trois sites Natura 2000 localisés sur le territoire, seule la ZSC (zone spéciale de conservation) « la Haute vallée de la Sarthe » (FR2500107) est identifiée dans le dossier (p. 25 Pièce 2.2 EIE RP), et non les deux autres ZSC « Haute vallée de l'Orne et ses affluents » (FR2502008) et « Ancienne champignonnière des petites Hayes » (FR2502008). Les principales caractéristiques des Znieff et des sites Natura 2000 ne sont pas suffisamment présentées en termes d'habitats.

L'autorité environnementale relève également que l'absence de représentations des continuités écologiques mais également des zones humides à l'échelle du territoire rend difficile l'appropriation de ces enjeux par le grand public. Elle souligne en revanche avec intérêt que la plupart des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du projet de PLUi ont fait l'objet d'investigations écologiques permettant d'y identifier les habitats et les zones humides éventuelles. La cartographie résultant de ces investigations figure en annexe du dossier (pièce 2.1). Toutefois, la méthodologie des inventaires n'est pas explicitée. En outre, ces éléments auraient gagné à être repris et complétés, dans la présentation de l'état initial de l'environnement, par d'autres données disponibles en matière d'inventaire faune-flore, telles que celles des atlas de la biodiversité communale réalisés à l'instigation du parc naturel régional (PNR) Normandie-Maine sur le territoire de dix communes de la CCVHS.

6 Pièces 2.1 et 2.2 du dossier

7 Les zones humides | Dreal Normandie.

Certaines autres thématiques telles que la ressource en eau ou les risques naturels mériteraient également d'être approfondies. D'autres, comme la transition énergétique et climatique, sont peu traitées.

***L'autorité environnementale recommande de compléter, dans l'état initial de l'environnement, la présentation des éléments de la trame verte et bleue et des zones humides, ainsi que celle des enjeux liés aux milieux naturels et à la biodiversité du territoire. Elle recommande en particulier de décrire les principales caractéristiques des habitats naturels (Znieff, sites Natura 2000), les enjeux de préservation associés et les facteurs influençant leur évolution. Elle recommande également d'approfondir l'analyse de l'état initial de la ressource en eau, des risques naturels et des enjeux liés à la transition énergétique et au changement climatique.***

## 2.2.2 Justification des choix

Les choix effectués pour définir les orientations du PADD et les règles applicables sont exposés dans la partie 2.3 « explication des choix retenus » du rapport de présentation. Les explications relatives au projet démographique, au dimensionnement du nombre de logements et à la spatialisation du développement urbain sont relativement claires et précises, même si l'objectif de croissance démographique annuelle moyenne fixé à 0,3 % devrait être davantage étayé, compte tenu du taux de croissance annuel moyen observé durant la dernière décennie (0,13 %).

## 2.2.3 Analyse des incidences sur l'environnement et mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)

50 % des besoins en logements identifiés par la communauté de communes seront pourvus dans les enveloppes urbaines. Un inventaire complet des gisements fonciers à l'échelle de chaque commune et une analyse de leur mobilisation potentielle ont été réalisés<sup>8</sup>. Certains secteurs ont été pré-identifiés comme moins impactants selon une analyse multi-critères basée sur les impacts environnementaux (notamment au regard des investigations écologiques, cf. *supra*), les incidences sanitaires, les facilités d'accès et de viabilisation des parcelles. Toutefois, certains secteurs d'extension impactant des zones humides ont été conservés sans que le choix de la localisation de ces secteurs ne soit justifié au regard notamment de solutions alternatives éventuelles.

Par ailleurs, la déclinaison de la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC) au stade du PLUi se limite à l'énoncé de mesures d'évitement et de réduction, les éventuelles mesures de compensation rendues nécessaires en dernier recours étant renvoyées au stade des projets futurs susceptibles d'être autorisés, dans le cadre des OAP<sup>9</sup>. Ainsi, l'évaluation environnementale indique que, « *en l'absence d'alternatives, certains des secteurs retenus présentent des impacts résiduels notamment concernant les zones humides. Seules les OAP précisent explicitement les mesures de compensation des impacts (en particulier des zones humides)* » (p.27 pièce 2.4). Or, dans les OAP concernées, une simple mention indique que les zones humides identifiées devront être « *prises en compte en phase opérationnelle selon la démarche ERC* », sans plus de précision. De plus, dans les règles communes du règlement écrit (2.5.1), les haies, boisements et zones humides identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, bien que protégés, peuvent néanmoins être supprimés dans certains cas, notamment pour des opérations d'intérêt général ou les besoins liés aux activités agricoles. Enfin, s'agissant des zones humides, les conditions de mise en œuvre des mesures de compensation éventuellement nécessaires ne sont pas précisées.

---

8 Pièce 2.8 Inventaire des gisements fonciers et localisation des secteurs d'OAP.

9 « *En l'absence d'alternatives, certains des secteurs retenus présentent des impacts résiduels notamment concernant les zones humides (...)* Sur ces secteurs, les OAP précisent explicitement que les mesures de compensation des impacts (en particulier des zones humides) relèvent de la phase opérationnelle, garantissant la prise en compte des enjeux » (p. 27 pièce 2.4).

**L'autorité environnementale recommande de justifier davantage, au regard notamment de solutions alternatives éventuelles, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés par la présence de zones humides. Elle recommande également de définir prioritairement des mesures permettant d'éviter ces impacts, ainsi que des mesures de réduction adaptées ou, à défaut, de prévoir des mesures de compensation assorties des précisions sur les conditions et les modalités de suivi nécessaires pour garantir leur efficacité.**

#### 2.2.4 Evaluation des incidences Natura 2000

L'étude conclut à des incidences limitées ou nulles du projet de PLUi sur le site Natura 2000 de « la Haute Vallée de la Sarthe ». Or, l'évaluation des incidences Natura 2000 doit porter sur l'ensemble des sites Natura 2000 existant sur le territoire et susceptibles d'être impactés (cf paragraphe 2.2.1 supra).

Par ailleurs, le projet de PLUi identifie au plan de zonage 500 ha de secteurs au titre des espaces boisés classés (EBC – article L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme), notamment dans le périmètre du site Natura 2000 de « la Haute Vallée de la Sarthe ». Compte tenu des contraintes liées au statut de protection des EBC, certaines opérations de gestion et de valorisation de milieux ouverts type tourbières pourraient ne plus pouvoir être réalisées, alors qu'elles émarginent à des objectifs de restauration des milieux portés en particulier par le PNR Normandie-Maine.

Pour l'autorité environnementale, il convient que la communauté de communes s'assure de la compatibilité d'un tel classement en EBC avec ces enjeux de gestion des sites Natura 2000.

**L'autorité environnementale recommande d'élargir l'analyse des incidences Natura 2000 à l'ensemble des sites Natura 2000 concernés par le territoire, en tenant compte des objectifs de conservation de ces sites. Elle recommande en particulier de s'assurer de la compatibilité du classement en EBC de secteurs situés dans le périmètre de ces sites avec les objectifs de gestion et de valorisation des milieux naturels.**

### 3. Analyse du projet de PLUi et de la manière dont il prend en compte l'environnement

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur des thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale.

Par ailleurs il convient de préciser que l'échelle intercommunale d'un PLUi ne permet pas une analyse détaillée de la prise en compte de ces thématiques par l'ensemble des différents secteurs ouverts à l'urbanisation.

#### 3.1 La consommation foncière et l'artificialisation des sols

L'autorité environnementale rappelle les enjeux liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) et à l'artificialisation des sols. En plus de réduire la surface des terres consacrées à la production alimentaire, elles affaiblissent le bon fonctionnement des sols, affectent notamment, par voie de conséquence, leur fertilité, la biodiversité, le cycle et la qualité de l'eau, le cycle du carbone en réduisant notamment sa capacité de stockage et donc contribuent au réchauffement climatique.

En effet, les sols stockent, sous forme de matières organiques, deux à trois fois plus de carbone que l'atmosphère. En France, 3 à 4 milliards de tonnes de carbone sont stockés dans les 30 premiers centimètres de sols, soit environ trois fois plus de carbone que dans les forêts. À l'échelle mondiale, cette fonction de puits de carbone est du même ordre de grandeur que celle des océans (sur la période 2014-2023, ces derniers ont stocké environ 2,9 milliards de tonnes de carbone par an, soit environ 25 % des émissions annuelles d'origine anthropique<sup>10</sup>). Limiter l'artificialisation des sols est ainsi une démarche visant à lutter activement contre le réchauffement climatique<sup>11</sup>.

10 <https://essd.copernicus.org/articles/15/5301/2023/essd-15-5301-2023.pdf>

11 <https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/593630/sols-et-adaptation-au-changement-climatique-de-la-comprehension->

La Normandie est particulièrement concernée par le phénomène avec environ 18 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2011 et 2021. Cette surface représente l'équivalent de trois fois la surface de la commune du Havre et correspond à l'artificialisation d'environ un hectare toutes les six heures. De plus, l'analyse territoriale croisée de l'artificialisation des sols, d'une part, et de l'évolution de la population ou du nombre d'emplois, d'autre part, montre une forte décorrélation entre ces phénomènes. L'artificialisation n'est pas systématiquement un facteur d'attractivité des ménages ou des emplois et peut entraîner un transfert de ceux-ci entre les différents territoires normands, générant notamment une augmentation de la vacance des logements<sup>12</sup>.

Pour lutter contre l'artificialisation des sols, la loi climat et résilience du 22 août 2021, dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023, fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » (Zan) à atteindre en 2050. Cet engagement dessine une trajectoire progressive de réduction de l'artificialisation. En effet, les territoires concernés devront tout d'abord réduire de 50 % le rythme de consommation des Enaf d'ici 2031 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021. La dernière modification du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet)<sup>13</sup> de Normandie, approuvée par un arrêté préfectoral du 28 mai 2024, a décliné cet objectif à l'échelle de chaque territoire intercommunal et l'a fixé, pour ce qui concerne le territoire de la CCVHS, à -54,7 %.

La consommation foncière sur le territoire de la CCVHS est estimée à 41,9 ha sur la décennie 2011-2020, soit une enveloppe maximale de consommation sur la période 2021-2030 de 19 ha. La consommation prévue à l'échéance du PLUi (2035), en tenant compte du foncier déjà consommé depuis 2021, est estimée à 16,9 ha par la communauté de communes, soit une baisse présentée comme supérieure aux objectifs fixés par le Sraddet de Normandie.

L'autorité environnementale note que d'après les données publiées sur le portail national de l'artificialisation des sols, la communauté de communes aurait déjà consommé entre 2021 et 2024 près de 77 ha, ce qui mettrait le territoire largement en dehors de la trajectoire de sobriété foncière exigée et des projections dont le dossier fait état<sup>14</sup>. Il importe qu'une explication soit apportée sur ce point.

***L'autorité environnementale recommande de confirmer les données de consommation foncière concernant le territoire sur la période 2021-2023 afin de mieux étayer le calcul de l'enveloppe maximale de consommation retenue à échéance de 2031.***

Par ailleurs, le PLUi fixe un objectif de variation annuelle de population de + 0,3 %, ce qui représente l'accueil de 242 nouveaux habitants. Pour l'autorité environnementale, comme précédemment relevé, il s'agit d'un objectif ambitieux, compte tenu du taux de croissance démographique constaté sur la période passée (+ 0,13 %/an sur la période 2007-2020).

Pour y parvenir, la communauté de communes prévoit la réalisation de 297 logements dont approximativement 179 pour stabiliser la population actuelle (desserrement des ménages) et 118 pour la population nouvelle. Pour l'autorité environnementale, le nombre de logements nécessaires pour répondre à la baisse de la taille des ménages paraît élevé.

---

des-mecanisme-aux-pistes-d-actions-e?\_lg=fr-FR

12 [https://www.normandie-artificialisation.fr/IMG/pdf/20231006\\_fiche4\\_lutte-artificialisation.pdf](https://www.normandie-artificialisation.fr/IMG/pdf/20231006_fiche4_lutte-artificialisation.pdf)

13 Prévue par la loi NOTRe (loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015), le Sraddet a été adopté par la Région Normandie en 2019 et approuvé par le préfet de la région Normandie le 2 juillet 2020. Il a fait l'objet d'une modification adoptée par la Région le 25 mars 2024 et approuvée par le préfet de la région Normandie le 28 mai 2024. Le Sraddet fusionne plusieurs documents sectoriels ou schémas existants : schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de l'intermodalité (SRI), schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et schéma régional climat-air-énergie (SRCAE).

14 <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/156443/tableau-de-bord/synthesis>

**L'autorité environnementale recommande de préciser le mode de calcul du nombre de logements estimés nécessaires au desserrement des ménages et de justifier en conséquence le nombre retenu.**

L'autorité environnementale note que la mobilisation des logements existants non occupés ou pouvant changer de destination est très faible. Or, le taux de vacance de logements sur le territoire représentait globalement près de 9,8 % du parc total de logements (d'après les données Insee de 2022), et la part structurelle de cette vacance (logements du parc privé inoccupés depuis plus de deux ans) représentait, en 2023, 285 logements, soit près de 6,6 % du parc privé total (d'après les données du portail national de l'artificialisation des sols<sup>15</sup>). Concernant cette vacance, le dossier mentionne (p. 13 pièce 2.3) qu'au vu d'un « travail fin » effectué par l'intercommunalité, et « en dépit des données Insee, le territoire présente un faible volume de logements vacants (...) il a été considéré que la remobilisation du parc vacant ne constituait pas un enjeu majeur », sans que la démonstration n'en soit apportée, notamment par la production de l'étude réalisée. Quant au potentiel de changement de destinations, sur les quelque 106 bâtiments identifiés comme potentiel « théorique », seuls onze ont été retenus au titre du potentiel « pratique », soit 3 % des logements à produire à échéance du PLUi. L'autorité environnementale estime que la faible mobilisation des logements vacants ou des bâtiments pouvant changer de destination doit être reconsidérée ou, à défaut, mieux justifiée, et que soient explicités les leviers envisagés pour cette mobilisation.

**L'autorité environnementale recommande de réexaminer à la hausse le nombre de logements vacants et de bâtiments pouvant changer de destination susceptibles d'être mobilisés pour la production de logements ou, à défaut, de mieux en justifier le potentiel retenu. Elle recommande également d'explicitier les leviers envisagés pour la mobilisation de ce potentiel.**

L'urbanisation projetée sera majoritairement répartie sur les pôles : le projet de PLUi pose des objectifs de densité différenciés en fonction de la typologie des communes, de leur taille et de leur dynamisme démographique. Aussi, le PLUi fixe une densité maximale décroissante, de 17 logements/ha sur le pôle principal à 15 logements/ha dans les bourgs du maillage rural.

Toutefois, le plan de zonage laisse apparaître des zones à urbaniser relativement importantes dans des secteurs actuellement faiblement urbanisés dont la vocation à se développer mériterait d'être davantage argumentée (par exemple à Leleu, Saint-Julien-sur-Sarthe, Saint-Aubin d'Appenai).

**L'autorité environnementale recommande d'argumenter davantage les choix d'ouverture à l'urbanisation de secteurs relativement importants dans des communes de taille modeste.**

Il convient enfin d'ajouter une consommation de 0,94 ha par les douze Stecal prévus sur le territoire, la plupart des Stecal correspondant à des régularisations d'espace déjà anthropisés et intégrés dans la consommation des décennies précédentes (90,21 ha de régularisation sur une superficie de 96,17 ha) ou à des extensions de Stecal existants.

## 3.2 Les espaces naturels et les paysages

### 3.2.1 Les espaces naturels

Les grands espaces naturels, qu'il s'agisse des sites Natura 2000, des Znieff ou du périmètre de l'arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) sont, par leur classement en zone N, préservés par le projet de PLUi.

Le projet de PLUi contient une OAP thématique portant sur les « continuités écologiques », qui traite uniquement de la trame noire et renvoie, pour les volets trame verte et bleue, aux dispositions des règlements graphique et écrit. Outre le caractère partiel et insuffisamment protecteur de ces dispositions (tel que relevé *supra* et ci-après), l'autorité environnementale rappelle que l'article L. 151-6-

---

15 Vacance des logements | Mon Diagnostic Artificialisation

2 du code de l'urbanisme impose que « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

Pour une mise en œuvre pleinement cohérente de ces dispositions législatives, l'objectif de préservation des éléments constitutifs de continuités écologiques devrait être assorti d'un objectif de restauration. Or, le rapport de présentation met en évidence un certain nombre d'éléments de fractionnement des continuités écologiques du territoire. Le projet de PLUi n'apporte ni analyse ni orientation quant à la réduction de ces discontinuités.

***L'autorité environnementale recommande de développer une stratégie de préservation et de restauration des continuités écologiques dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation dédiée, conformément à l'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme.***

Un linéaire de 1 150,6 km de haies constituant le réseau bocager, neuf arbres isolés et environ 2,8 ha de jardins (parcs paysagers) de centre bourg sont préservés.

Toutefois, le règlement écrit du projet de PLUi comporte, à l'article 2.5.1.2 de ses dispositions générales (p. 23), une hiérarchisation entre des « haies d'intérêt modéré » et des « haies d'intérêt majeur ». Cette catégorisation repose sur une priorisation réalisée par la chambre d'agriculture de l'Orne à la suite d'un inventaire annexé au dossier (pièce 2.10). Certains critères d'appréciation de cette priorisation posent question, tel que le principe de privilégier dans la grille de notation les haies situées dans les secteurs à faible densité, au détriment de celles des secteurs bocagers plus denses, ou encore de pénaliser les haies estimées en mauvais état, alors que certaines d'entre elles pourraient avantageusement faire l'objet d'une action de restauration. En outre, l'inventaire des haies est doublé d'une analyse de gisement en bois énergie qu'elles représentent, ce qui peut certes constituer un intérêt dans la perspective de développer un modèle économique associant production d'une ressource d'énergie renouvelable et conditions de maintien et d'entretien durable des haies, mais peut aussi constituer un biais minimisant des antagonismes entre protection des enjeux de biodiversité et valorisation de la ressource en bois.

Par ailleurs, comme indiqué *supra*, les possibilités laissées par le règlement du projet de PLUi de supprimer des haies sont applicables quel que soit leur niveau d'intérêt estimé, seuls les ratios à respecter dans le cadre des mesures compensatoires à la destruction des haies diffèrent selon leur intérêt (modéré ou majeur).

L'autorité environnementale rappelle que les haies revêtent un rôle majeur dans la préservation du paysage bocager et des continuités écologiques, et sont un maillon de la séquestration de carbone et de la production de biomasse. Au regard d'une tendance continue au recul de la trame bocagère sur le territoire, il importe que le projet de PLUi soit porteur d'une ambition de protection forte des haies, en privilégiant l'évitement de leur disparition, voire leur restauration, au-delà de toute catégorisation.

***L'autorité environnementale recommande de définir les conditions d'une protection forte des haies en privilégiant l'évitement de leur disparition quel que soit leur niveau d'intérêt estimé afin de maintenir, voire renforcer, le maillage bocager du territoire.***

Les zones humides du territoire de la CCVHS sont très majoritairement liées à des cours d'eau. Le repérage des zones humides a été réalisé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Sarthe Amont en 2021 par photo-interprétation. L'emprise de ces zones est uniquement cartographiée dans les bourgs des communes et dans les secteurs d'extension encadrés par des OAP. La surface totale des zones humides ainsi protégées est d'environ 11,7 ha.

Pour l'autorité environnementale, les zones humides présentent de multiples enjeux. Elles contribuent aux continuités écologiques, à la gestion des ressources en eau, à la prévention des inondations, à l'atténuation des effets du changement climatique et à la préservation de la faune et de la flore patrimoniale. Il est donc nécessaire, en plus de préciser et renforcer la protection des zones humides situées dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, d'identifier et de préserver dans le PLUi l'ensemble des zones humides recensées sur le territoire.

***L'autorité environnementale recommande de mettre à jour l'inventaire des zones humides puis de leur appliquer des mesures de protection strictes.***

### 3.2.2 Les paysages

Les enjeux paysagers font l'objet d'un indiçage spécifique dans les zones naturelle (Np) et agricole (Ap), pour délimiter des espaces à protéger pour des motifs paysagers ou patrimoniaux et prévoir des règles constructives limitées.

Les monuments patrimoniaux, nombreux sur le territoire, sont également protégés par une symbolique spécifique à laquelle se rapporte un règlement adapté. Certains font l'objet de servitudes (cf plan des servitudes).

Toutefois, aucune analyse paysagère n'est réalisée dans les secteurs de projet dont le développement est potentiellement impactant, ce qui ne permet pas d'évaluer l'impact visuel des futurs aménagements ni la nécessité de prévoir des mesures d'intégration ou de valorisation supplémentaires à celles éventuellement déjà prévues.

***L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une analyse paysagère portant sur les secteurs de projets et permettant d'évaluer l'impact paysager des futures aménagements susceptibles d'être autorisés et la nécessité de définir des mesures d'évitement ou de réduction.***

## 3.3 La gestion des eaux

### 3.3.1 La ressource en eau

La CCVHS est concernée par quatre périmètres de protection de captage d'alimentation en eau potable. Or, seules trois de ces périmètres sont représentés sur le plan des servitudes annexé au projet de PLUi. Une partie du projet de périmètre de protection rapprochée du captage « Moulin de Fay » à Mahéru, s'étendant sur la commune de Ferrières-la-Verrerie, n'est pas reportée sur les cartographies.

***L'autorité environnementale recommande de faire apparaître sur le plan des servitudes et sur le plan de zonage les périmètres de protection du captage « Moulin de Fay » et de mentionner les quatre arrêtés préfectoraux portant déclaration publique des travaux de captage d'eau destinée à la consommation humaine et de l'instauration des périmètres de protection.***

L'état initial de l'environnement (p. 43 pièce 2.4) souligne la faible disponibilité en eau souterraine du territoire et de la vulnérabilité des nappes, fortement exposées aux pollutions diffuses. Aussi, le PADD propose dans son axe 3.2 (p. 10) de « disposer d'une nouvelle source d'alimentation en eau potable afin de sécuriser la ressource du territoire et de réduire sa dépendance vis-à-vis des territoires voisins ».

Dans les annexes sanitaires, un rapport annuel du gestionnaire du service présente les volumes prélevés, la consommation moyenne par abonné et l'estimation du nombre d'habitants desservis dont les données datent de 2019. Celles-ci doivent être actualisées.

Plus généralement, une analyse des capacités actualisée des réseaux au regard des différents usages (eau potable, eau d'irrigation, assainissement des eaux usées) est attendue, ainsi qu'une démonstration de l'adéquation du projet de développement à ces capacités et à l'évolution de la ressource, dans le contexte du changement climatique.

***L'autorité environnementale recommande de joindre au dossier un bilan actualisé des consommations d'eau potable par type d'usage, ainsi qu'une analyse démontrant l'adéquation du projet de développement urbain aux capacités des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, dans le contexte du changement climatique.***

Pour l'autorité environnementale, la sobriété hydrique est insuffisamment mise en avant. Le règlement écrit (p. 36) prévoit que « pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine [...] n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur ». Cette possibilité est insuffisamment incitative. La récupération des eaux de pluie, notamment pour l'arrosage des espaces verts et plantés des particuliers, pourrait revêtir un caractère obligatoire. Le PADD pourrait contenir un objectif relatif aux économies d'eaux et une OAP pourrait définir, par exemple, des règles plus précises relatives à la réutilisation des eaux non conventionnelles en respectant la réglementation en vigueur.

***L'autorité environnementale recommande de compléter le projet de PLUi par des dispositions plus ambitieuses en matière de sobriété des usages de l'eau.***

### 3.3.2 Les risques d'inondation

La CCVHS est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la rivière « la Sarthe » approuvé en 2001 et en cours de révision, servitude d'utilité publique annexée au PLUi (pièce 7.1.2.2).

Le règlement écrit (p. 28) fait référence au PPRI et indique qu'une représentation spécifique délimite les zones inondables. Il apparaît que cette trame est indifférenciée selon le niveau d'aléa (fort, moyen ou faible), alors que, selon le règlement du PPRI, les règles de constructibilité diffèrent selon ce niveau.

***L'autorité environnementale recommande de représenter par des trames différentes les zones d'inondation selon le niveau d'aléa et de rappeler dans le règlement écrit les règles de constructibilité pour chaque zone.***

## 3.4 La réduction des émissions de gaz à effet de serre

S'agissant de la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), le projet de PLUi ne s'inscrit que très partiellement dans les objectifs du Sradet de Normandie. En effet, celui-ci vise à l'échelle régionale une réduction de ces émissions de -40 % en 2030, puis -75 % en 2050 par rapport à 1990<sup>16</sup>. Les principaux secteurs contributeurs (hors secteur énergétique) sur le territoire de la CCVHS sont, en 2024, les transports et le résidentiel<sup>17</sup>.

L'offre de transport en commun est limitée aux liaisons interurbaines en autocar ; ce qui explique la place marginale des transports collectifs dans les mobilités domicile-travail. Le projet de PLUi, axé sur un renforcement des bourgs, ne peut contribuer à lui seul à réduire ces déplacements pendulaires. L'autorité environnementale relève que le PLUi identifie un seul emplacement réservé pour la pratique du covoiturage à Montchevrel, à proximité de routes départementales, et que les liaisons douces indiquées au sein des OAP ne sont pas forcément connectées aux équipements et services.

***L'autorité environnementale recommande de conforter les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle sur le territoire de l'intercommunalité, notamment pour développer l'offre de transport en commun en lien avec l'autorité organisatrice de la mobilité, ainsi que les continuités cyclables.***

---

16 Bilan 2021 des consommations d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre et des polluants atmosphériques sur la région Normandie

17 ORECAN - CC\_de\_la\_Vallée\_de\_la\_Haute\_Sarthe\_2024.pdf - Tous les documents

Au-delà du respect de la réglementation environnementale en vigueur (RE 2020), la performance et la sobriété énergétique des bâtiments neufs doivent être recherchées dès la conception des projets. En l'espèce, les OAP sectorielles devraient être plus incitatives et prévoir la conception bioclimatique, l'utilisation de matériaux biosourcés, ainsi que la récupération des eaux de pluie pour les usages sanitaires. Le projet de PLUi gagnerait également à s'appuyer sur les articles L. 151-21 et R. 151-42 du code de l'urbanisme afin d'établir des prescriptions en faveur de principes d'aménagement répondant aux impératifs de sobriété et de performance énergétique, par référence notamment à la règle n° 33 du Sradet de Normandie visant à « *favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences réglementaires en vigueur* ».

***L'autorité environnementale recommande de renforcer l'ambition du projet de PLUi par l'identification d'un ou plusieurs secteurs à performances énergétiques et environnementales renforcées.***

En matière d'énergies renouvelables (EnR), le projet de PLUi identifie deux Stecal correspondant à des sites anthropisés pour l'accueil de centrales photovoltaïques au sol. Il comporte par ailleurs une OAP « énergies renouvelables » qui porte majoritairement des objectifs d'intégration paysagère et d'acceptabilité du développement des installations de production, plus que des dispositions qui favoriseraient un tel développement. Comme précédemment relevé, la ressource en bois-énergie du territoire, notamment par l'exploitation des haies, a fait l'objet d'un inventaire, mais l'OAP n'y consacre qu'un bref rappel et deux orientations (gestion du bocage et accompagnement de projets de chaufferies en circuit court). Pour rappel, les collectivités locales, dans le cadre de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (dite Aper), sont appelées à définir des zones d'accélération de développement des EnR sur leur territoire et à les intégrer dans les pièces graphiques de leurs documents d'urbanisme.

***L'autorité environnementale recommande de délimiter des zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables (ZAE nR) et les cartographier dans le plan de zonage.***



Monsieur le Président Christophe de Balorre  
Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe  
21 avenue de Falkenstein  
61 170 LE-MELE-SUR-SARTHE

Dossier suivi par : Lucie Poilane  
Tél. 02 33 81 98 20  
Mail : lucie.poilane@parc-normandie-maine.fr  
LP/IC/2025-145

Carrouges, le 29 juillet 2025

Objet : Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) – Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communautés de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe (CDCVHS)

Monsieur le Président,

Par un courriel du 29 avril, vous nous avez sollicités pour rendre un avis sur le PLUi de la Communauté de Communes Haute Vallée de la Sarthe.

Compte-tenu notamment des éléments portés à connaissance de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe et de l'Etat par courrier en date du 18 novembre 2018 et des réunions d'élaboration du PLUi auxquelles vous nous avez associés, j'ai l'honneur de vous faire part de notre avis.

Le contenu du PLUi n'appelle pas d'objections particulières du Parc. Nous tenons seulement à partager ces quelques observations avec vous ;

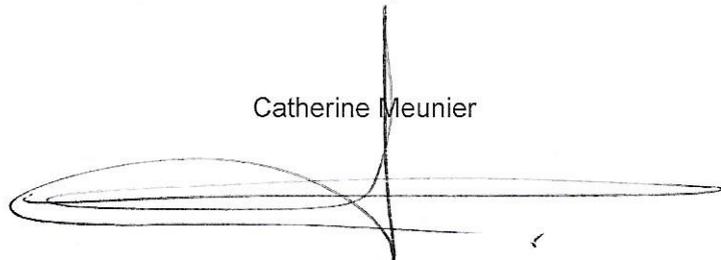
- Intégrer plus finement des objectifs en faveur des paysages en s'appuyant sur les éléments paysagers contenus dans le plan de Parc 2024-2039 afin de faciliter l'intégration paysagère des projets du territoire ;
- Densifier l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Continuités écologiques » en y intégrant des éléments complémentaires sur la trame verte et bleue ;
- Déclassifier les parcelles ZH0013 (commune de Brullemail), ZI0024 (commune de Gaprée) et AP0051 (commune de Courtomer) actuellement identifiées comme Espace Boisé Classée afin de permettre la réalisation de travaux de restauration de milieux dans le cadre du site Natura 2000 « Haute Vallée de la Sarthe » animé par le Parc ;
- Identifier et de préserver les haies plantées par le Parc à minima comme haies d'intérêts modérées. Nous nous engageons à vous transmettre les données SIG correspondantes ;

- Réfléchir à la mise en place d'un inventaire des zones humides à l'échelle du territoire pour favoriser la préservation de ces éléments écologiques emblématiques du périmètre d'action ;
- Intégrer la labellisation Géoparc mondial UNESCO.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes salutations distinguées.

La 1<sup>ère</sup> Vice-présidente,  
Présidente par intérim,

Catherine Meunier

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping horizontal stroke that loops back to the left, and a vertical stroke that crosses the horizontal one near the right end.



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

=====  
L'an deux mille vingt-cinq, le deux juin, sur convocation en date du 27 mai, le Conseil Municipal de cette commune, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle de la Mairie, sous la présidence de Monsieur Marc QUEROLLE, Maire, en session ordinaire.

Présents : Marc QUEROLLE, Christian BARLUET, Rémy REGNIER, Patricia LAMIER, Bruno RAMOND, Ludwig CORNÉE,

N°2025034

Absents : Sébastien MAILLARD, Céline KHELF, Emmanuel RICHARD,

NOMBRE DE  
MEMBRES  
Exercice : 9  
Présents : 6  
Excusé : 0  
Absents : 3  
Votants : 6

Secrétaire de séance : Rémy REGNIER

---

### Elaboration du PLUi de la CDC de la Vallée de la Haute Sarthe

---

Vu le projet de PLUi arrêté en Conseil Communautaire de la vallée Haute Sarthe, le 27 mars dernier,  
Considérant que la Commune est consultée à titre de commune limitrophe,  
Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité, informe qu'il n'a pas d'observation au projet de PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus,

Les signatures sont au registre.

Le Maire,  
Marc QUEROLLE



**Commune Nouvelle de Villeneuve-en-Perseigne**  
**Mairie**  
**16, Rue de la Forêt de Perseigne**  
**C<sup>une</sup> Déléguée de La FRESNAYE-sur-CHEDOUET**  
**72600 – VILLENEUVE-en-PERSEIGNE**  
**Tel.02.43.97.80.15**  
**Fax.02.43.97.86.85**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-200047629-20250721-21-07-2025\_93-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2025

Publication : 28/07/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



Date de convocation : 16.07.2025

Membres en exercice : 23

Présents : 16

Pouvoirs : 5

Votants : 21

**EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATIONS**  
**REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL du 21.07.2025**  
**A 19h30 à la Maison des Services Publics de Villeneuve-en-Perseigne**

L'an Deux Mille Vingt-cinq, le 21 juillet à 19 heures 30, les membres du Conseil Municipal de Villeneuve en Perseigne, légalement convoqués le 16.07.2025 se sont réunis sous la présidence de M. André TROTTEY, Maire de Villeneuve-en-Perseigne.

N°	Qualité	NOM PRENOM	PRESENT	REPRESENTE	ABSENT / EXCUSE
1	Monsieur	TROTTEY André	X		
2	Madame	VINCENT Valérie	X		
3	Monsieur	LAMBERT Jean-Luc		Pouvoir à E.FONTAINE	
4	Madame	ALLAIS Brigitte	X		
5	Monsieur	MONTHULE Xavier		Pouvoir à C.ADAM	
6	Madame	PRODHOMME Martine	X		
7	Monsieur	LOISON Francis	X		
8	Madame	PATOUT Prescillia		Pouvoir à A.BEUNECHÉ	
9	Monsieur	ZOUBICOU Thomas	X		
10	Madame	GASZTOWTT Yolaine	X		
11	Monsieur	VIOLET Alain	X		
12	Madame	PATEL Pascale	X		
13	Monsieur	CAMUS Christian	X		
14	Madame	CONSONNI Annick	X		
15	Monsieur	ADAM Cyril	X		
16	Madame	ANFRAY Liliane	X		
17	Monsieur	FONTAINE Eric	X		
18	Madame	BISSON Nadine	X		
19	Monsieur	JOUVIN Pascal		Pouvoir à A.VIOLET	
20	Madame	BEUNECHÉ Adeline	X		
21	Monsieur	ANFRAY Dominique			Absent
22	Madame	MAINGUY Vanessa			Absente
23	Monsieur	BELLIDO Arnaud		Pouvoir à A.TROTTEY	

**Secrétaire de séance : Martine PRODHOMME**

## 2025-93 PLUI DE LA CC DE LA VALLEE DE LA HAUTE SARTHE

M. le Maire présente le PLUI de la communauté de communes de la vallée de la haute Sarthe qui est en cours d'élaboration.

Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L.153-13 relatif à la consultation des communes limitrophes;

Vu la lettre en date du 30.04.2025 par laquelle la Communauté de Communes de la vallée de la haute Sarthe a transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté ;

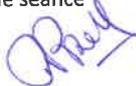
En conséquence, après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité :

- **Emet un avis favorable** au projet de PLUI de la communauté de communes de la vallée de la haute Sarthe
- La présente délibération sera transmise à la Communauté de Communes dans les délais légaux.

Ces actes sont rendus exécutoires  
Après dépôt en Sous-préfecture le  
Et publication, affichage ou notification du

Fait à Villeneuve-en-Perseigne, le 25.07.2025

Secrétaire de séance



Martine PRODHOMME



Le Maire de Villeneuve-en-Perseigne



André TROTET

M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État

Dossier suivi par :  
Margot DENERY  
Adjointe au chef de bureau planification et  
gestion économe de l'espace  
06 47 37 59 51 / 02 33 32 52 01  
ddt-cpp-pgee@orne.gouv.fr

Alençon, le 3 juillet 2025

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la CDC de la Vallée de la Haute Sarthe, arrêté le 6 mars 2025 par délibération du conseil communautaire et notifié le 30 avril 2025 à mes services.

Je tiens tout d'abord à saluer le réel travail collégial qui a été mené tout au long de la procédure d'élaboration dudit document d'urbanisme afin de considérer, dans la mesure du possible, les pistes d'amélioration du projet de PLUi formulées par les services de l'État et les personnes publiques associées.

La politique d'évolution démographique poursuivie à travers votre projet de territoire se veut volontariste. D'ici une décennie, vous souhaitez accueillir 242 habitants supplémentaires afin de prétendre à une population totale dépassant les 8 000 habitants. Or, ces projections démographiques (évolution annuelle moyenne de +0,3 %) sont plus de deux fois supérieures aux données de la période de référence 2007/2020 citées dans le PLUi (évolution annuelle moyenne de l'ordre de +0,13 %). Les données démographiques des années 2020 et 2025 communiquées dans la pièce « 2.3\_Explication des choix retenus » du rapport de présentation ne sont pas vérifiables : il conviendrait d'annexer à ce rapport les données 2020 et 2025 transmises par l'INSEE.

Ces projections démographiques induisent un besoin d'environ 300 logements répartis comme suit : 179 logements nécessaires au maintien du nombre d'habitants actuels (dessalement des ménages) et 118 nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants. Pour répondre à ce besoin, près de la moitié (47,4%) de la production de logements sera effectuée en densification du tissu urbain. La répartition territorialisée des logements semble raisonnable au regard des densités minimales et recommandées applicables sur les différents secteurs de projet. De plus, afin de s'assurer d'une optimisation du foncier ouvert à l'urbanisation, chaque secteur de projet de plus de 2 500m<sup>2</sup> fait l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation, qu'il soit localisé en densification ou en extension du tissu urbain bâti.

En revanche, la production de logements sur le territoire intercommunal ne tient pas compte de la possibilité de résorption de la vacance actuelle des logements. Les chiffres INSEE départementaux sont semblables aux chiffres intercommunaux (respectivement 10,8 % et 10,6%). Nous vous conseillons de mettre en avant les travaux menés au travers de votre

M. Christophe DE BALORRE  
Président de la communauté de communes  
de la Vallée de la Haute Sarthe  
21, avenue de Falkenstein  
61170 Le Mêle-sur-Sarthe

Monsieur le Préfet de l'Orne – 39, rue Saint-Blaise – CS 50529 – 61 018 ALENÇON CEDEX



participation à l'expérimentation « Zéro Logements Vacants » afin de ne pas être en contradiction avec le projet d'aménagement et de développement durables de la CDC. Les services de l'État se tiennent à votre disposition afin de mener à bien ces travaux.

Bien que les projections démographiques soient issues d'une politique volontariste, les efforts faits quant à la production de logements sont tels que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers engendrée par votre projet de territoire reste modérée. En effet, dans le respect des objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, qui impose au groupe d'EPCI dont vous faites partie une réduction de la consommation d'espace de 54,7 %, votre projet de territoire prévoit une réduction de l'ordre de 59 % d'ici à 2035 par rapport à la décennie 2011/2021. Je tenais donc à saluer ces efforts. Ces chiffres, exemplaires, seront à mettre à jour notamment afin d'y intégrer les emplacements réservés situés sur des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Après analyse de ces documents, j'émetts donc un **avis favorable à votre projet de PLUi**.

En complément, je vous invite à prendre en compte les remarques formulées au travers de l'annexe technique au présent avis, ce qui permettra de parfaire votre projet de PLUi, aussi bien dans sa compréhension que dans sa lisibilité, en vue de son application future.

Je me permets de vous rappeler que les cartes communales de Neuilly-le-Bisson, Hauterive, Le Menil-Brout, Marchemaison et Bures devront être abrogées et que cette abrogation sera soumise à enquête publique, laquelle pourra être conjointe avec celle concernant le PLUi.

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

Le sous-préfet, secrétaire général chargé de  
l'administration de l'État dans le département



Yohan BLONDEL



Mission régionale d'autorité environnementale

## Normandie

Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable

Rouen, le 7/08/2025

Mission régionale d'autorité environnementale  
de Normandie

**Affaire suivie par :** Noël JOUTEUR

**Tel :** 01 40 61 79 02

**Courriel :** [noel.jouteur@developpement-durable.gouv.fr](mailto:noel.jouteur@developpement-durable.gouv.fr)

Objet : Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe (61)

Monsieur le président,

Vous avez transmis pour avis de l'autorité environnementale le dossier relatif à l'élaboration du PLUi de la communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe, dont il a été accusé réception le 15 mai 2025.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale, qu'il conviendra de joindre au dossier de consultation du public.

Cet avis est publié sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAe Normandie) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)

Conformément à l'article L. 122-9 du code de l'environnement, il vous appartiendra, lorsque le plan ou le programme sera adopté, de m'en informer et de me transmettre en particulier la déclaration résumant la manière dont il a été tenu compte de cet avis.

Il me serait agréable d'être informé des suites que vous donnerez à cet avis.

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

Pour le président de la mission régionale  
d'autorité environnementale empêché,  
le membre délégataire,

Noël JOUTEUR

**Communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe**

**A l'attention de Monsieur le président**

**21 avenue de Falkenstein**

**61170 Le Mêle-sur-Sarthe**

Copie à : - Préfecture du département de l'Orne  
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie  
- Direction départementale des territoires de l'Orne