Département de l'Orne
Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DOSSIER D'ARRET

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Pièce 2

Rapport de présentation

MARS 2025

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Département de l'Orne
Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Pièce 2.1

Diagnostic socio-économique

MARS 2025

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE 4
1.1 PRINCIPAUX GENERAUX 4
1.2 LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 5
2 CONTEXTE GEOGRAPHIQUE 6
3 L'ARMATURE TERRITORIALE 7
3.1 AU NIVEAU DU SRADDET : UN TERRITOIRE MULTIPOLARISEE 7
3.2 UN TERRITOIRE A LA CROISEE DE PLUSIEURS POLES D'INFLUENCE 8
3.3 UN TERRITOIRE DONT LORGANISATION INTERNE REPOSE SUR TROIS POLES PRINCIPAUX 9
3.4 UN TERRITOIRE OU CHAQUE COMMUNE APPORTE SA « COULEUR » SPECIFIQUE : LE SUJET DES VOCATIONS 10
4 EVOLUTION DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES TERRITORIALES 11
4.1 UNE ATTRACTIVITE DEMOGRAPHIQUE EN DECLIN 11
4.2 UN PROFIL JEUNE ET FAMILIAL 13
5 ANALYSE DE LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS ET DE LA STRUCTURE RESIDENTIELLE 15
5.1 UN PARC DE LOGEMENTS DOMINE PAR LES RESIDENCES PRINCIPALES 15
5.2 UN RYTHME DE CONSTRUCTION FLUCTUANT 16
5.3 UN PARC DE LOGEMENT PEU DIVERSIFIE 16
6 UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS CLASSIQUES, LOCALISEE SUR LES POLES DE L'INTERCOMMUNALITE 18
7 L'ACTIVITE ECONOMIQUE 20
7.1 UNE POPULATION ACTIVE EN PARTIE INFLUENCE PAR LES POLES D'EMPLOIS VOISINS 20
7.2 UN ANCRAGE AGRICOLE FORT QUI APPUIE LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE 20
7.3 UN MAILLAGE COMMERCIAL CONTRASTE : 4 NIVEAUX D'OFFRE COMMERCIALE 21
7.4 UNE ACTIVITE TOURISTIQUE TOURNEE VERS LA NATURE ET LA CULTURE LOCALE 21
7.5 ZOOM : LE POIDS DE L'AGRICULTURE 24
8 MOBILITES ET ACCESSIBILITE 26
8.1 LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES 26
8.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN: UNE OFFRE LIMITEE 26
8.3 DES LIAISONS DOUCES A VALORISER 27
8.4 L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT 27

1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1.1 PRINCIPAUX GÉNÉRAUX

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

1.2 LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le territoire intercommunal de la Vallée de la Haute Sarthe est concerné par le périmètre de 4 sites Natura 2000 :

FR2500107 « **Haute Vallée de la Sarthe** »,

FR2502008 « **Ancienne champignonnière des Petites Hayes** »,

FR2500099 « **Haute Vallée de l'Orne et affluents** »,

FR5202004 « **Bocage à Osmoderma eremita au nord de la forêt de Perseigne** ».

Dans ce cas de figure, l'article R104-8 stipule que (extrait) :

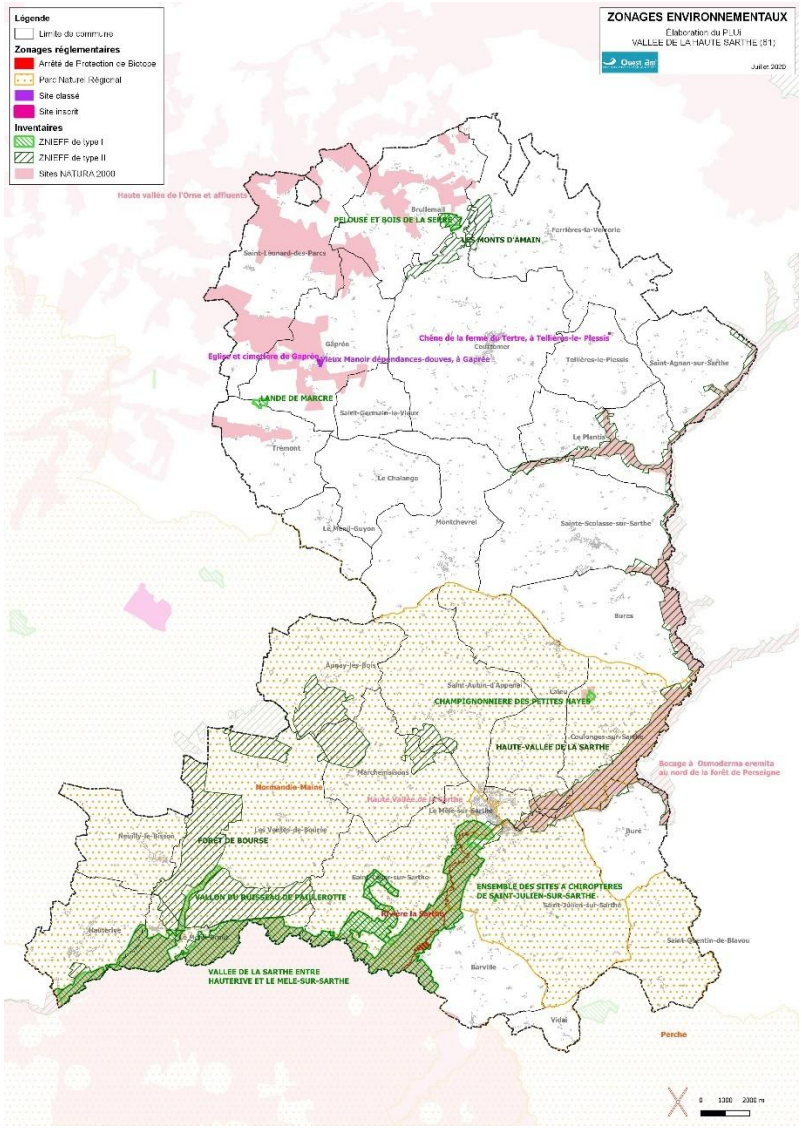
« *Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article »

De ce fait, l'**élaboration du PLUi de la Vallée de la Haute Sarthe est soumise à Evaluation environnementale**.



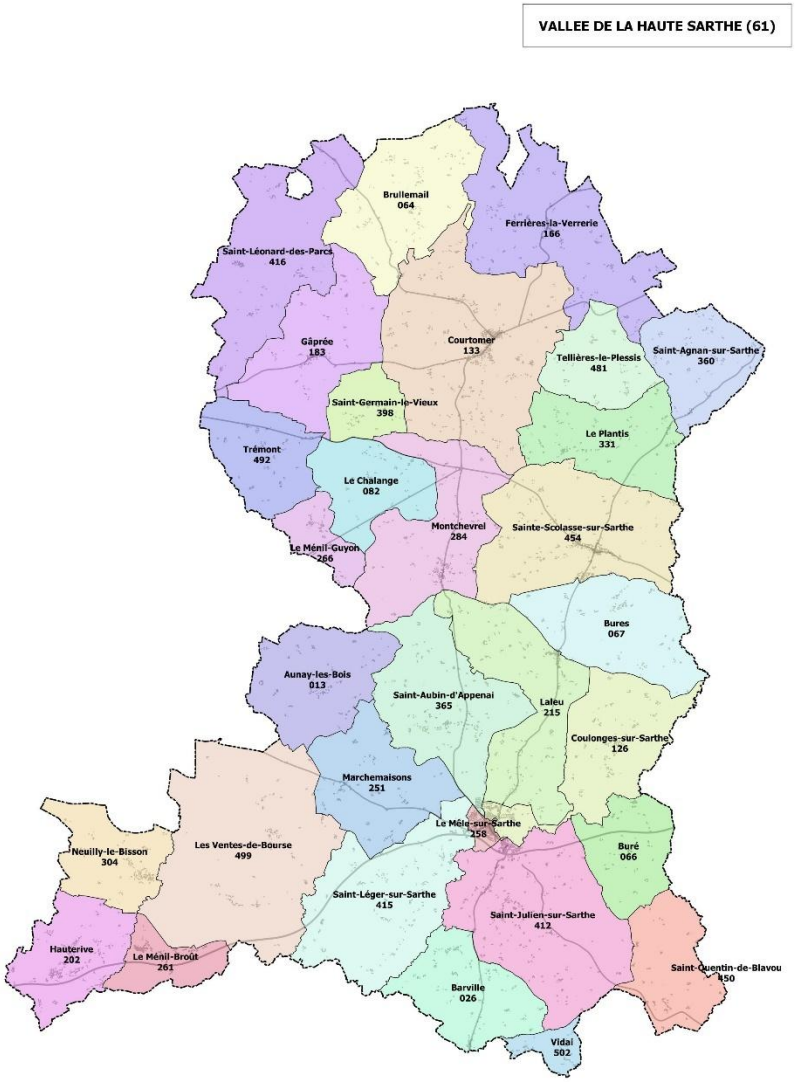
2 CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

La Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe s'étend sur un territoire de **27 900 hectares** et regroupe **7 737 habitants**.

Née le **1er janvier 2013** de la fusion de la Communauté de communes du Pays de Courtomer, de la Communauté de communes du Pays Mêlois et des communes d'Aunay-les-Bois, Buré, Hauterive, Neuilly-le-Bisson et Saint-Quentin-de-Blavou, la CC de la Vallée de la Haute Sarthe compte au total **31 communes.**

Territoire rural, la Vallée de la Haute Sarthe est caractérisée par un maillage territorial dense qui s'**articule autour des bourgs et des hameaux.**

Le territoire se situe à une dizaine de kilomètres au nord-est d'Alençon, à l'Est de Sées, et à l'Ouest de Mortagne-au-Perche. La Communauté de Communes est desservie par un important réseau de voies départementales mais aussi par la **RN12**, qui traverse le territoire du Sud-Ouest à l'Est et permet de relier le pôle alençonnais.



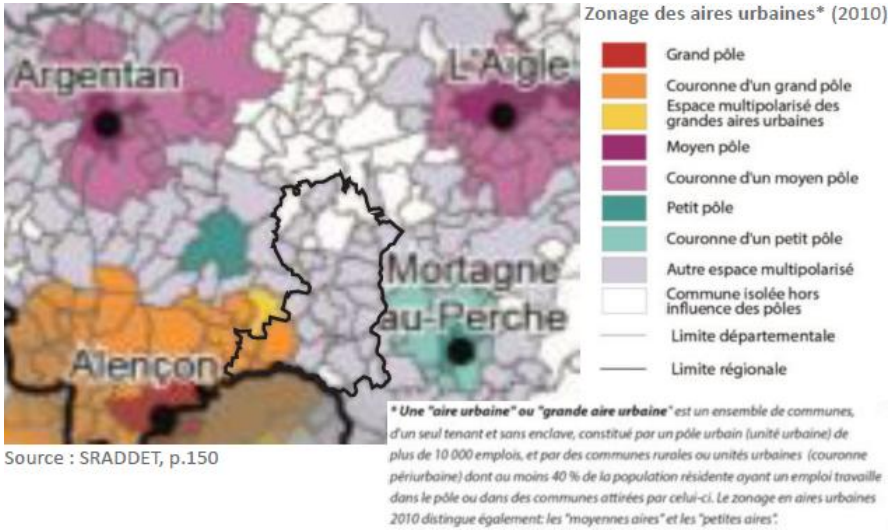
3 L'ARMATURE TERRITORIALE

3.1 AU NIVEAU DU SRADDET : UN TERRITOIRE MULTIPOLARISEE

Du point de vue des aires urbaines, la quasi-totalité des communes sont dites « multipolarisées » : elles sont sous influence de plusieurs pôles majeurs, tous localisés en-dehors du territoire de la Communauté de Communes.

Au sud-est, quatre communes font directement partie de la « couronne » du pôle qu'est Alençon. Cinq communes sont dites « isolées », en-dehors de l'influence des pôles, essentiellement dans la partie nord du territoire.

Dans le cadre de la stratégie régionale de développement des territoires, Le Mêle-sur-Sarthe est considéré comme « bourg structurant » (cf. objectif 30 du SRADDET).

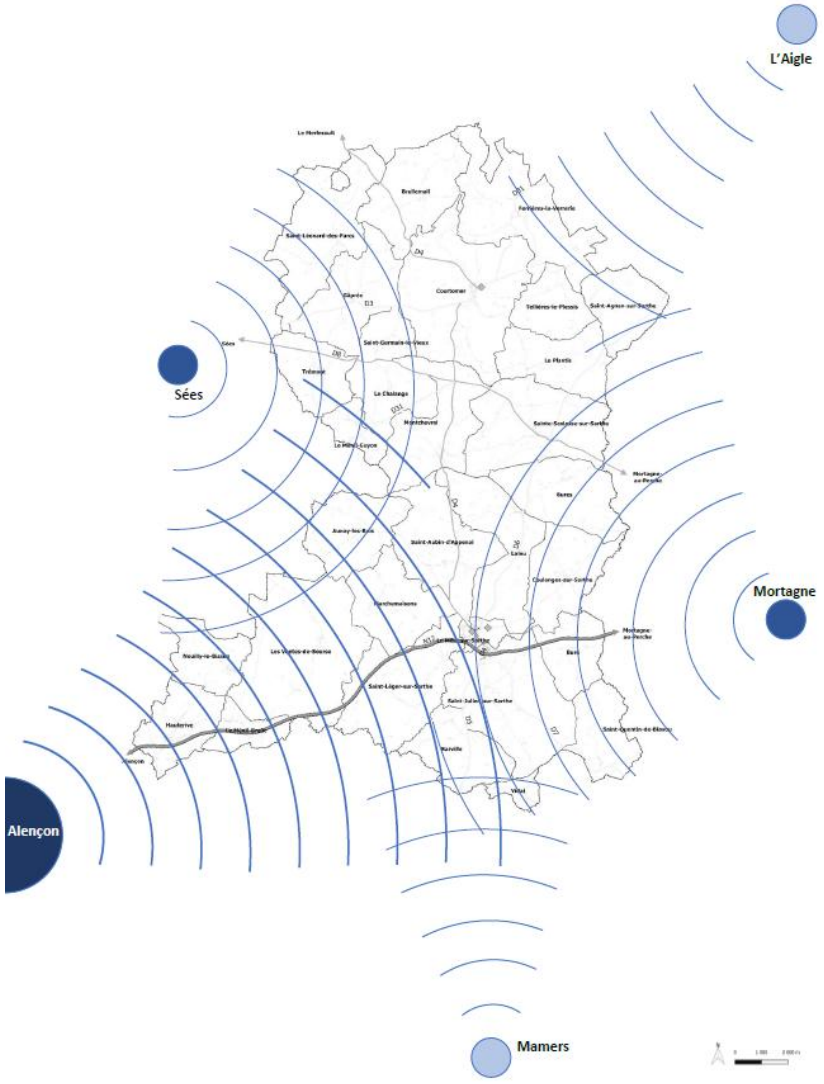


Source : SRADDET, p.150

3.2 UN TERRITOIRE A LA CROISEE DE PLUSIEURS POLES D'INFLUENCE

Les communes de l'intercommunalité sont soumises à l'influence de plusieurs pôles extérieurs au territoire. Les échanges avec les acteurs locaux ont permis d'affiner les données du SRADDET :

- Avec son agglomération, Alençon constitue le principal pôle d'influence pour toute la partie sud-ouest de la CCVHS. L'importance des zones d'emploi et des équipements structurants (commerces, culture, loisirs...) se fait sentir jusqu'au Mêle-sur-Sarthe.
- Les deux pôles d'attraction secondaires sont Sées (pour l'ouest du territoire) et Mortagne (pour le sud-est du territoire). Là aussi, l'emploi et l'offre commerciale et de services jouent un rôle de premier plan.
- L'Aigle et Mamers constituent un troisième niveau de pôle d'influence, toutefois mineur à l'échelle de la CCVHS.



3.3 UN TERRITOIRE DONT LORGANISATION INTERNE REPOSE SUR TROIS POLES PRINCIPAUX

A l'échelle de la CCVHS, **trois « pôles principaux »** peuvent être identifiés :

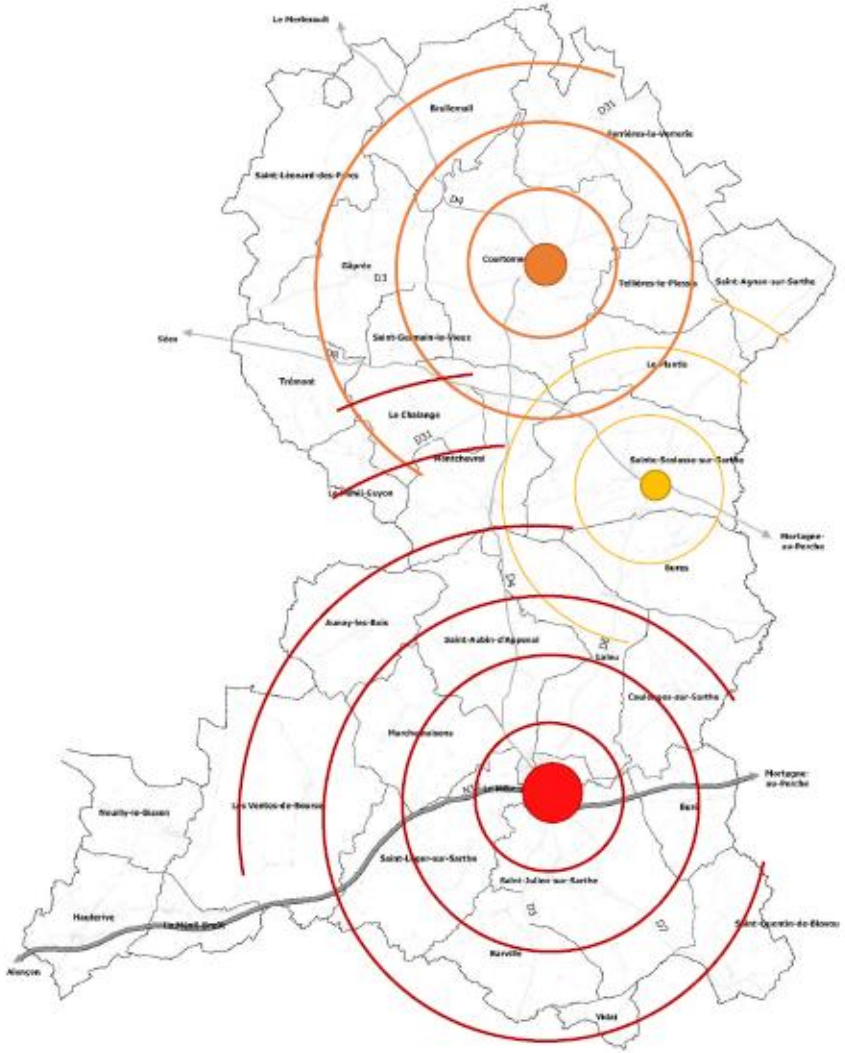
Pôle de rang 1 : l'agglomération du Mêle, comprenant non seulement la commune du Mêle-sur-Sarthe mais aussi les parties agglomérées (quartier du Carré et ZA des Portes du Perche - Saint-Julien-sur-Sarthe, quartier de l'Etang - Coulonges-sur-Sarthe, quartier des Coudriers et du Pré Nouveau - Saint-Aubin-d'Appenai, quartier des Planches - Saint-Léger-sur-Sarthe - Laleu).

Pôle de rang 2 : **le bourg de Courtomer**.

Pôle de rang 3 : **le bourg de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe et le quartier des Périnettes**.

La commune de **Hauterive** constitue un **« pôle relais»** à l'échelle de la CCVHS, à l'appui de son pôle scolaire.

Les autres communes constituent les **«bourgs ruraux»** : Aunay-les-Bois, Barville, Brullemail, Buré, Bures, Le Challange, Coulonges-sur-Sarthe (bourg), Ferrières-la-Verrerie, Gâprée, Marchemaisons, Laleu, Le Ménil-Broût, Le Ménil-Guyon, Montchevrel, Neuilly-le-Bisson, Le Plantis, Saint-Agnan-sur-Sarthe, Saint-Aubin-d'Appenai (bourg), Saint-Germain-le-Vieux, Saint-Julien-sur-Sarthe (bourg), Saint-Léger-sur-Sarthe (bourg), Saint-Léonard-des-Parcs, Saint-Quentin-de-Blavou, Tellières-le-Plessis, Trémont, Les Ventes-de-Bourse, Vidai.



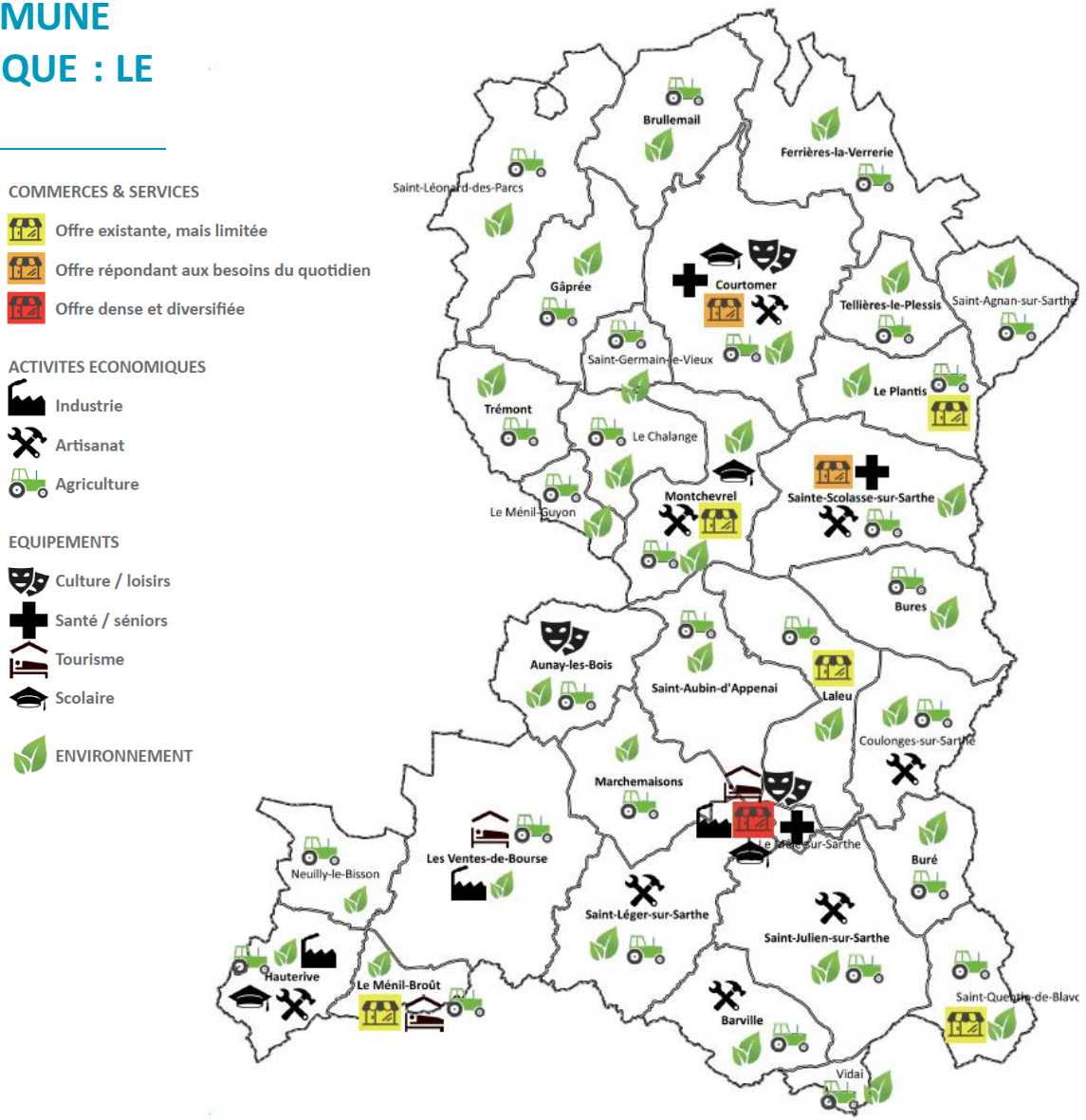
3.4 UN TERRITOIRE OU CHAQUE COMMUNE APPORTE SA « COULEUR » SPECIFIQUE : LE SUJET DES VOCATIONS

Les trois pôles principaux présentent tous des vocations particulières. Le pôle du Mêle est animé par une offre commerciale dense et diversifiée, des industries, des activités de loisirs ainsi que des équipements (scolaire et santé).

Le bourg de Courtomer est animé par un tissu commercial permettant de répondre aux besoins du quotidien associé à des activités artisanales, des équipements et une offre en activités de loisirs.

Le bourg de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe concentre également une offre en commerce, des équipements liés à la santé et des activités artisanales.

Le pôle relais constitué par la commune de Hauterive se caractérise principalement par son pôle scolaire.



4 EVOLUTION DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES TERRITORIALES

4.1 UNE ATTRACTIVITE DEMOGRAPHIQUE EN DECLIN

La communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe observe une croissance fluctuante depuis les années 1975 avec une perte de 506 habitants entre 1975 et 1990 avant de connaitre un croissance importante matérialisé par le gain de 1266 habitants jusqu'en 2015.La dernière période (de 2015 à 2021) observe toutefois une baisse importante de sa population. En 2021, le territoire compte **7 481 habitants** (données Insee).

Cette dernière donnée pose question. En effet, l'avant-dernier dossier Insee signalait **7 903 habitants en 2020** : la différence est donc significative.

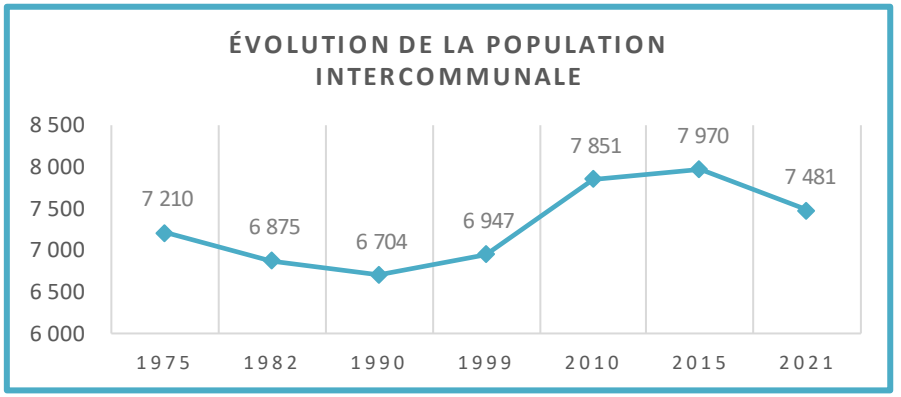
En outre, l'avant-dernier dossier Insee identifiait certes une petite diminution de la population entre 2012 et 2017 (-0.4%/an) analysée comme un « accident de parcours », mais surtout une reprise de la dynamique entre 2017 et 2020 (+0.7%/an), pour une évolution globale de 0.02%/an entre 2012 et 2020.

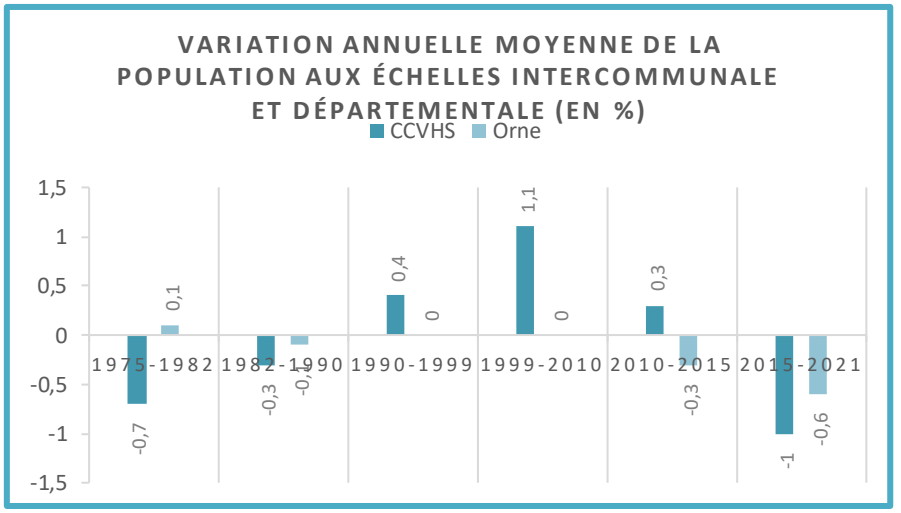
Sur la base de 7 903 habitants en 2020, la tendance démographique longue est de +0.62%/an sur la période 1999-2020.

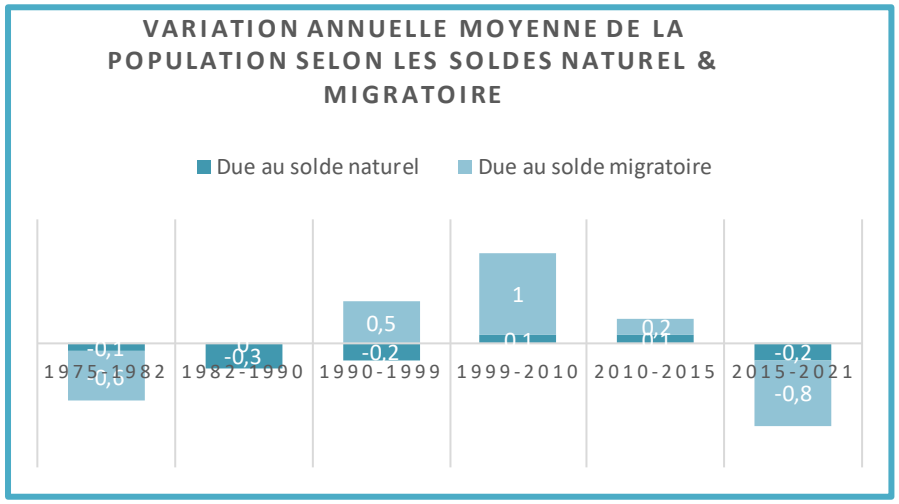
D'après les éléments constatés localement dans le cadre des échanges avec les élus, la pandémie Covid-19 n'est pas en cause : en 2020-2021, la tendance constatée a plutôt été une reprise forte des logements vacants par de nouveaux arrivants attirés par le cadre de vie du territoire.

Ces éléments sont cohérents avec la donnée transmise par l'Insee au 1er janvier 2025, qui identifie **7 972 habitants**.

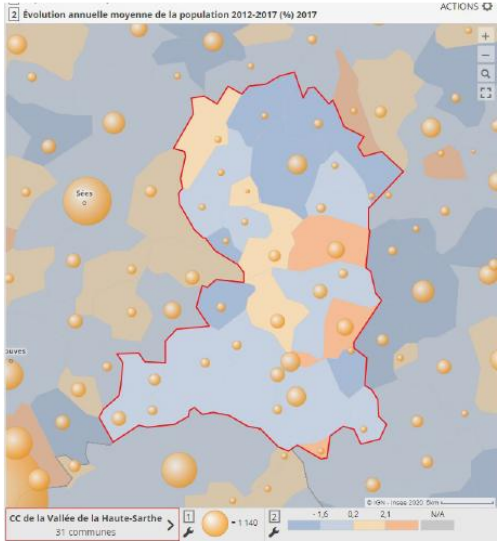
Malgré ce questionnement relatif à la donnée de référence du poids de population, la suite de l'analyse se base sur les dernières données Insee, notamment pour permettre une comparaison par rapport aux données supra-communales.







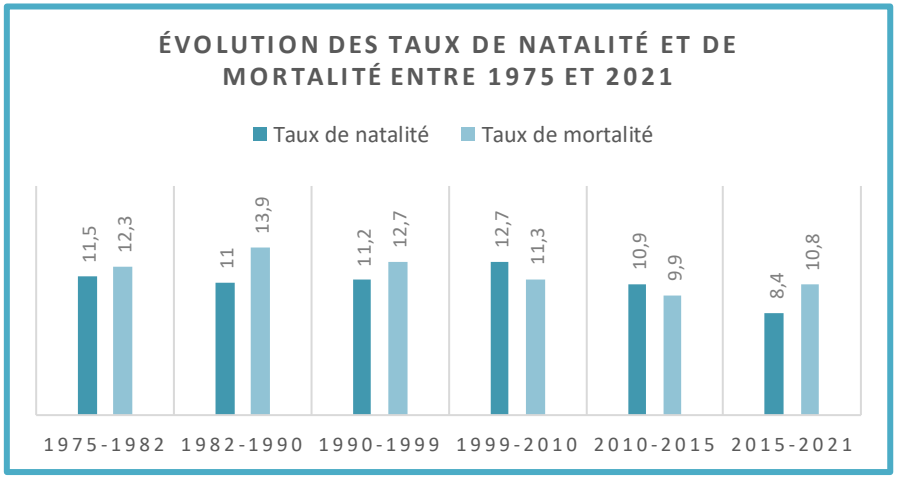
La variation annuelle moyenne de la population a connu cette même tendance fluctuante depuis les années 1975. Ce taux s'élève à 1,1% sur la période de 1999 à 2010. Cependant, sur la période 2015-2021, la CDC observe un taux de variation annuel moyen de **-1%**, le territoire **perd en moyenne plus d'une trentaine d'habitants par an** lié à **un solde migratoire en forte chute** depuis les années 2015 et un solde naturel proche de zéro ou négatif depuis 2015.

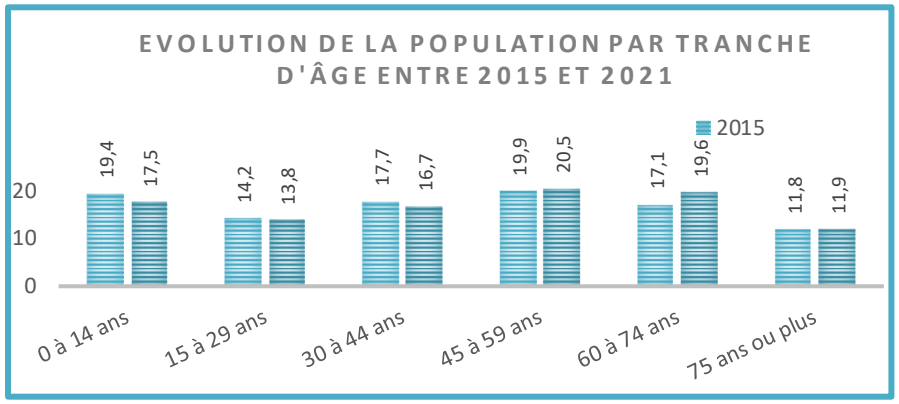


La partie nord du territoire observe une décroissance démographique plus marquée et la partie centrale semble enregistrer une dynamique plus soutenue en lien avec la présence du pôle du Mêle.

Une population relativement jeune, et familiale malgré un léger vieillissement : L'indice de jeunesse est de **0,75**, **les moins de 30 ans représentent plus d'1/3 de la population**, les trois classes d'âge les plus jeunes sont en baisse alors que la classe des 60-74 ans a augmenté de près de **2,5 %** entre 2015 et 2021, faible part des ménages d'une seule personne et forte représentation des familles par rapport aux autres intercommunalités.

Le taux de mortalité a enregistré une baisse constante et progressive depuis les années 1982 jusqu'en 2015 passant de 13,9 en 1982 à 9,9 en 2015. Cependant, ce taux est en légère hausse à partir de 2010 pour atteindre les 10,8 en 2021. Le taux de natalité quant à lui, a augmenté de manière progressive entre 1982 et 2010 avant de connaitre une baisse importante entre 2010 et 2021 passant de 12,7 à 8,4.

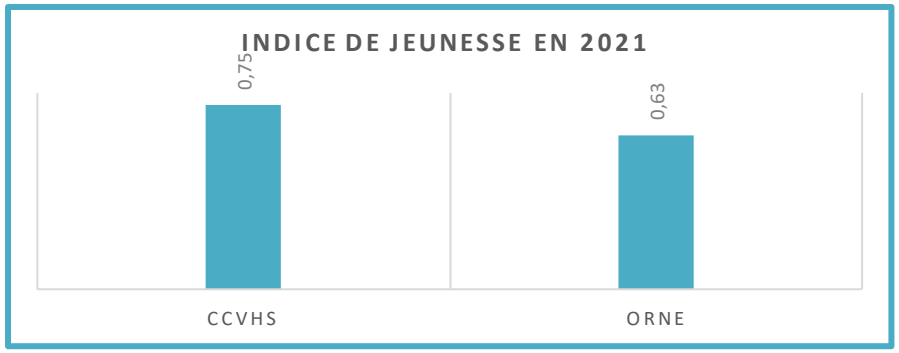




4.2 UN PROFIL JEUNE ET FAMILIAL

La structure de la population de la CCVHS est relativement jeune : plus de 31,3% de la population a moins de 30 ans sur le territoire de la communauté de communes en 2021, cette part a connu une légère baisse entre 2015 et 2021 passant de 33,6% à 31,3% en 2021.

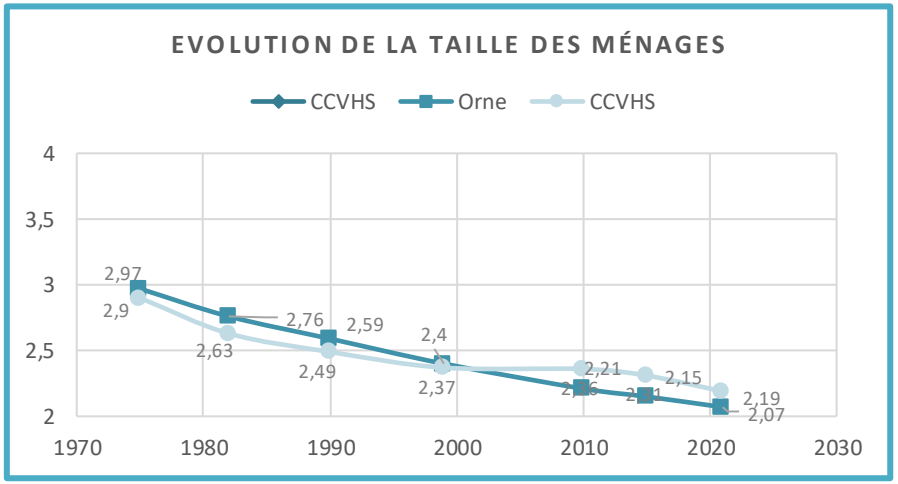
L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans/ part des plus de 60 ans) est de 0,75 en 2021, soit un indice inférieur à 1, indiquant une part des moins de 20 ans inférieure aux personnes de plus de 60 ans. Cet indice reste toutefois supérieur à celui observés à l'échelle départementale.

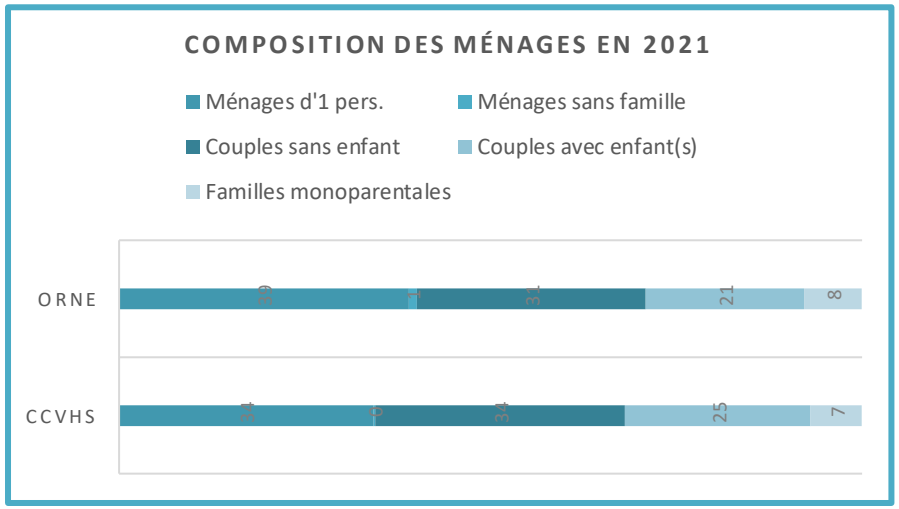


La Communauté de Communes est concernée par le desserrement des ménages. Entre 1975 et 2021, le nombre de personne par ménage est passé de 2,9 à 2,19. Cependant, une période de stagnation de ce chiffre est remarquable sur la période entre 2000 et 2010. Avec 2,19 personnes par ménage en moyenne sur le territoire, la population intercommunale peut être qualifiée de « familiale ».

En termes de composition des ménages, les éléments suivants peuvent être soulignés :

- La communauté de communes présente une proportion de ménages composés d'une seule personne (34%), inférieure au résultat départemental (39%).
- 34% des ménages sont composés de couples sans enfants sur le territoire, légèrement plus qu'à l'échelle départementale (31%).
- 25% des ménages sont composés de couples avec enfants, soit une part supérieure à l'échelle supra-communale.
- Le nombre de ménages correspondant à des familles monoparentales est inférieur aux échelles supra-communales.




COMPOSITION DES MÉNAGES EN 2021
Ménages d'1 pers.
Ménages sans famille
Couples sans enfant
Couples avec enfant(s)
Familles monoparentales
ORNE
29
1
31
21
8
CCVHS
34
1
31
25
7

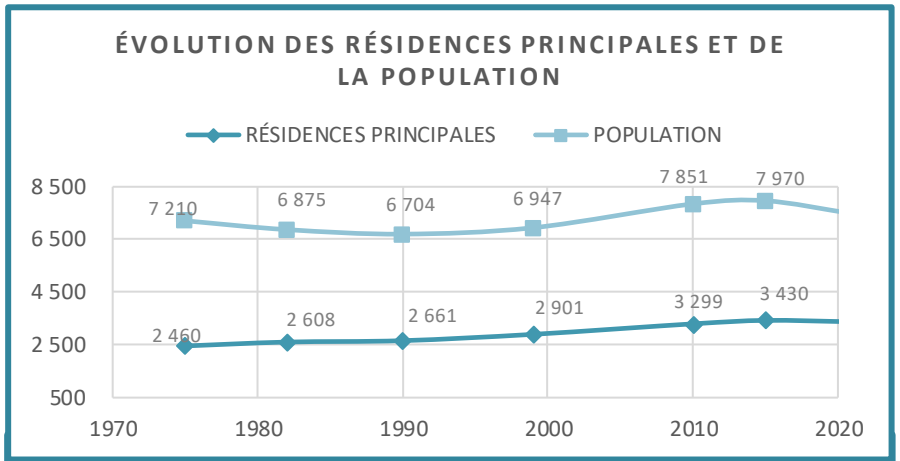
5 ANALYSE DE LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS ET DE LA STRUCTURE RESIDENTIELLE

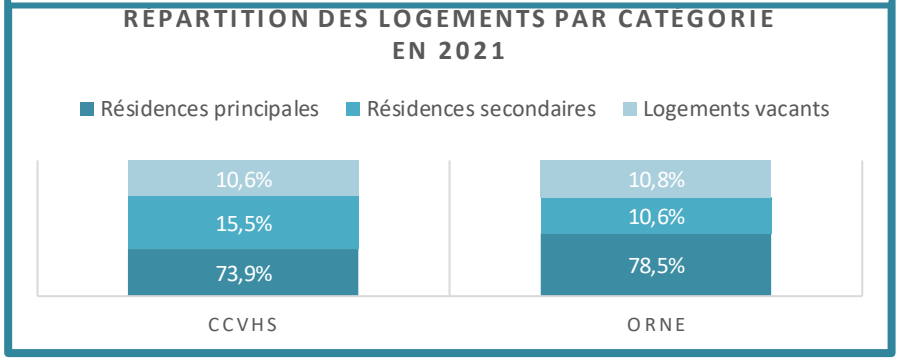
5.1 UN PARC DE LOGEMENTS DOMINE PAR LES RESIDENCES PRINCIPALES

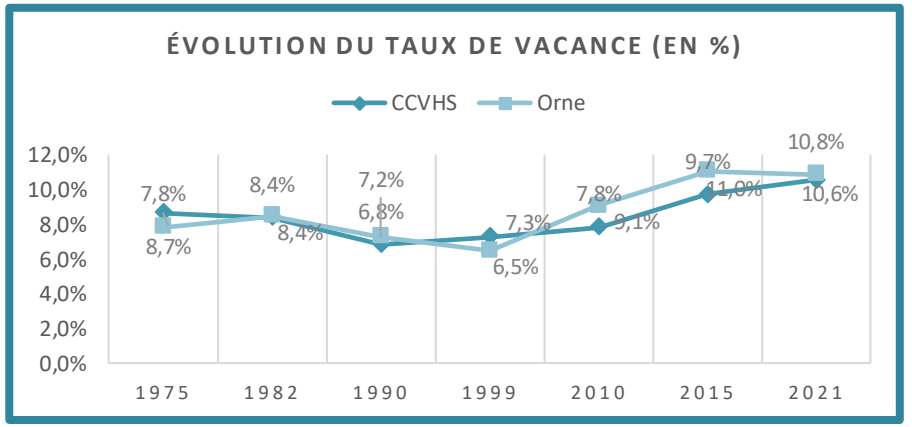
Depuis 1975, le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter, en lien avec la croissance de la population. En effet, le parc de résidences principales est passé de 2460 logements en 1975 à 3430 en 2021, soit un gain de 970 résidences principales.

Sur la communauté de communes, en 2021, le parc de logement est ventilé selon 3 catégories :

- Les résidences principales constituent la part majoritaire de l'ensemble des logements sur le territoire, soit 73,9%. Depuis 1975, la part des résidences principales **n'a cessé d'augmenter jusqu'en 2015 avant de connaitre une légère baisse jusqu'en 2021** en lien avec les variations démographiques intercommunales. Entre 2015 et 2021, l'intercommunalité enregistre une **perte de 53 résidences principales**, soit environ une dizaine d'unités supplémentaires par an en moyenne.
- Les résidences secondaires représentent une part réduite de 15,5% dans le parc de logement global en 2021. La part de ce type de résidence est supérieure à celle du département. En 2021, la communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe compte 708 résidences secondaires.
- Les logements vacants représentent 10,6% en 2021 de l'ensemble du parc (données INSEE). Cette part connait une augmentation constante depuis les années 2010.







5.2 UN RYTHME DE CONSTRUCTION FLUCTUANT

En observant les données Sitadel sur le nombre de logements commencés par an entre 2013 et 2023, montrent un rythme de production très fluctuant.

L'année 2019 est marquée par une production plus importante de logements, soit **23 logements commencés**.

Sur la période 2013-2023, **la CDC a produit 167 logements, soit 15 logements par an en moyenne**.

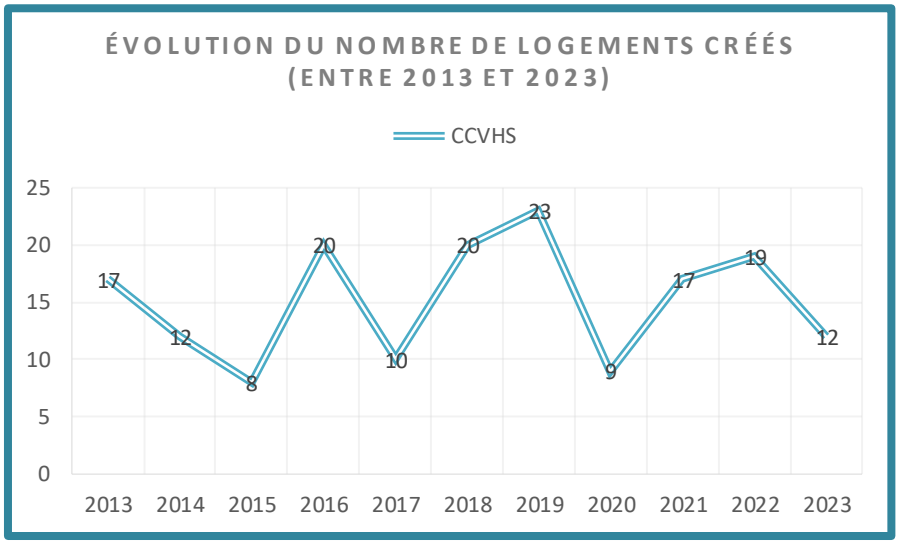
Sur l'ensemble des logements commencés sur le territoire communal entre 2013 et 2023, les données SITADEL indiquent qu'ils correspondent en grande majorité (80,8%) à du logement de type individuel (dont environ 21,9% à de l'individuel groupé). Le logement collectif représente 19,2% des logements créés.

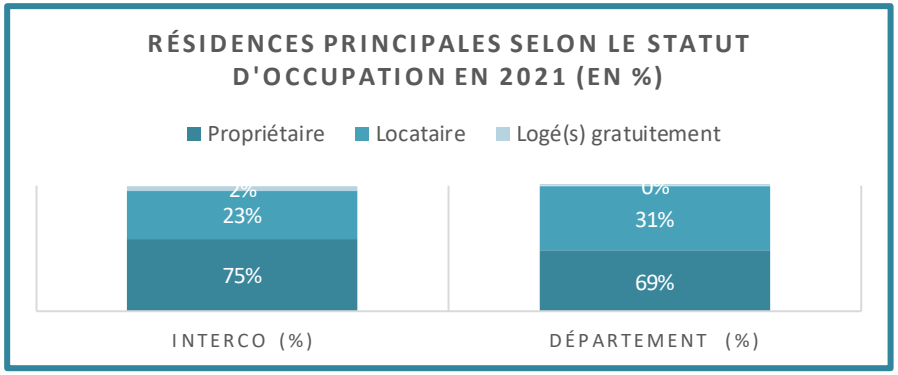
5.3 UN PARC DE LOGEMENT PEU DIVERSIFIE

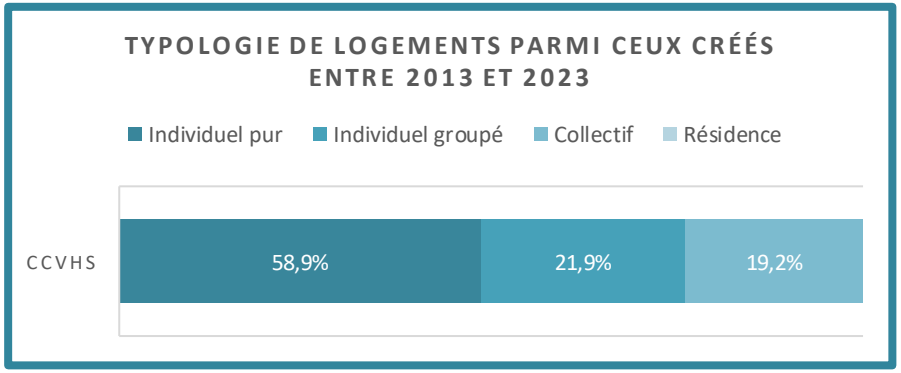
En 2021, sur l'ensemble des résidences principales du territoire, près de 75% sont occupés par des propriétaires. Ce résultat est supérieur à celui observé à l'échelle du département (69%). En ce qui concerne les résidences principales en locatif, elles représentent une part de plus de 23% sur le territoire.

Parmi les 23% de résidences principales en locatif sur l'intercommunalité, 9% correspondent à du logement HLM.

Le parc de logements est particulièrement homogène sur la communauté de communes. En 2021, près de 93,1% du parc de logement correspond à des maisons contre 5,8% pour les appartements. Sur le département, près de 19,5% correspond à des appartements.

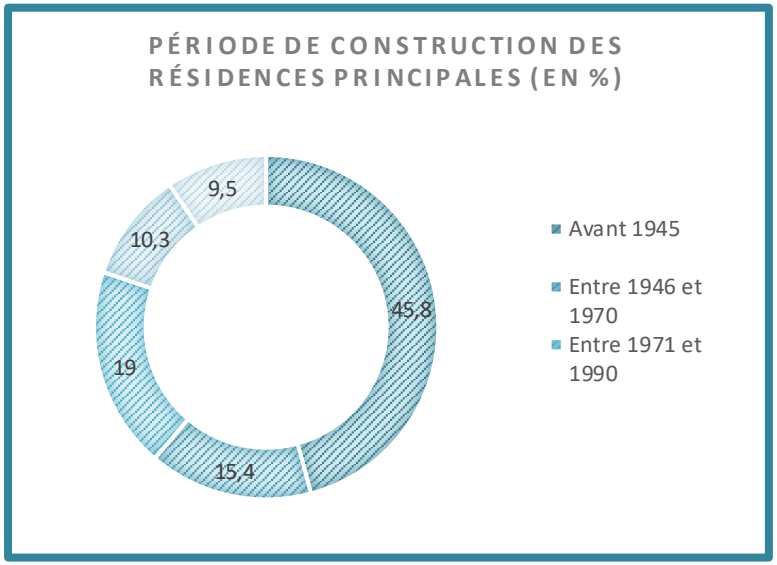


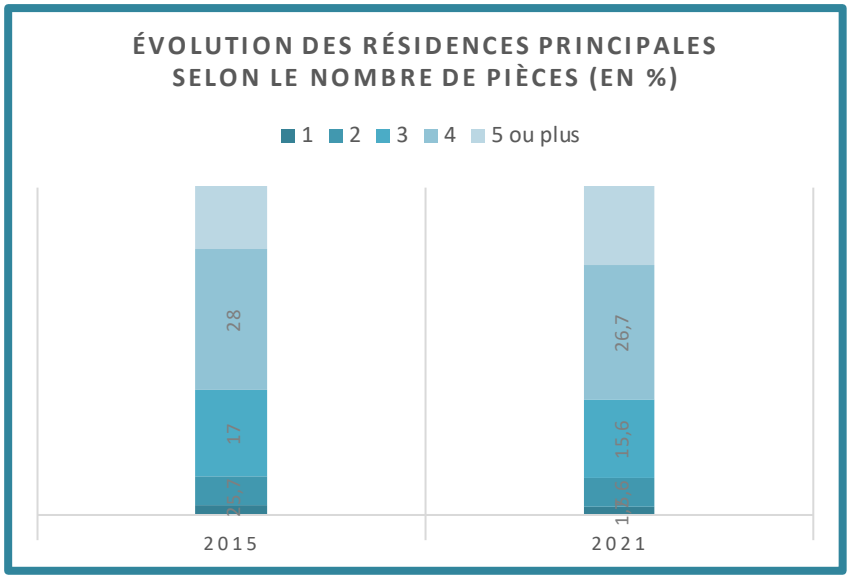




Sur le plan de la taille des logements, le caractère homogène est clairement visible. Près de 50,4% des résidences principales correspond à des logements de 5 pièces ou plus. La part des logements de petite taille (1 à 2 pièces) est de seulement 7,3% en 2021 alors qu'au moins 68% des ménages se composent de deux personnes ou moins.

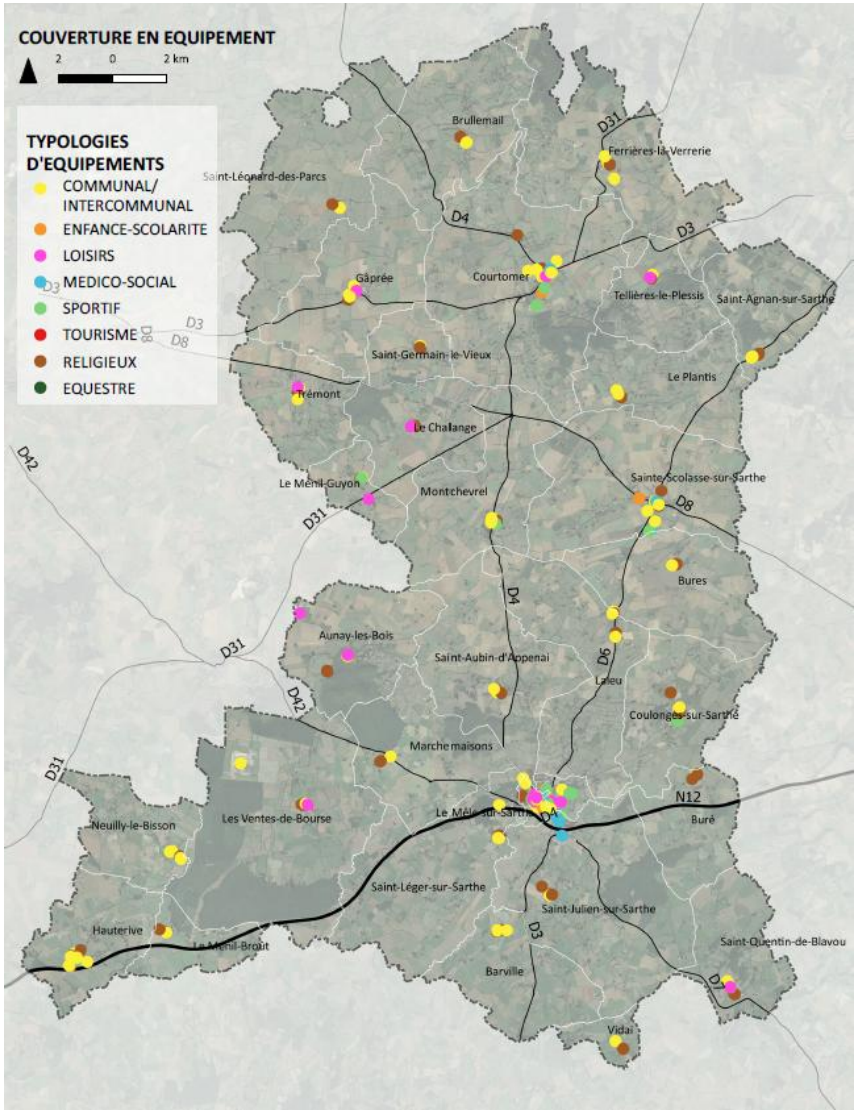
Les résidences principales construites après 1990 représentent près de 80,2% de l'ensemble du parc des résidences principales (sans compter les habitations construites depuis 2018) contre environ 61,4% pour les habitations d'avant 1970. Le parc des résidences principales est ainsi relativement ancien.





6 UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS CLASSIQUES, LOCALISEE SUR LES POLES DE L'INTERCOMMUNALITE

La Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe bénéficie d'un maillage territorial structuré en matière d'équipements communaux et intercommunaux. Le territoire compte ainsi 31 mairies, une douzaine de salles polyvalentes ou associatives, ainsi que plusieurs infrastructures essentielles au fonctionnement quotidien des communes : huit stations d'épuration, trois bureaux de poste et autant de casernes de pompiers situées au Mêle-sur-Sarthe, à Courtomer et à Sainte-Scolasse-sur-Sarthe. La gestion des déchets est assurée par deux déchetteries implantées au Mêle-sur-Sarthe et à Courtomer, ainsi qu'un centre d'enfouissement aux Ventes de Bourse. En matière de sécurité, le territoire dispose d'une gendarmerie et du siège de la communauté de communes, accompagné de ses locaux techniques. Ces équipements sont majoritairement concentrés dans les pôles structurants du Mêle-sur-Sarthe, de Courtomer et de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe, assurant ainsi un service de proximité aux habitants.



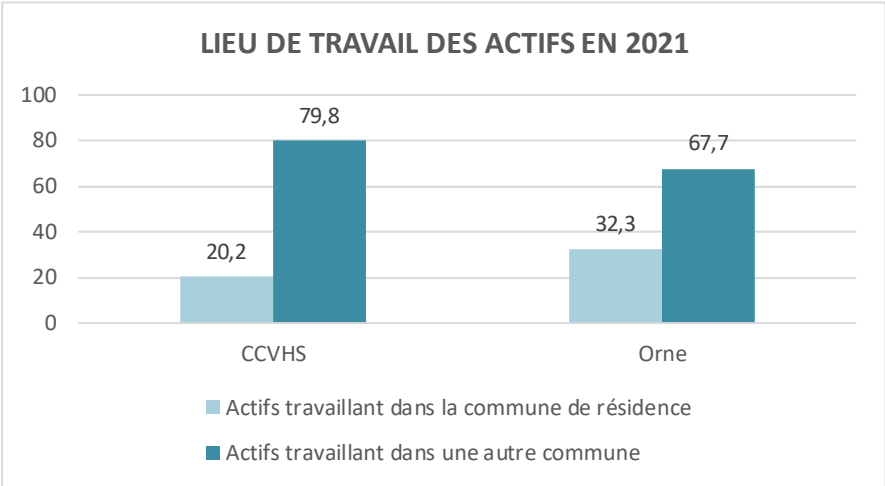
L'offre médico-sociale sur le territoire reste limitée mais compte plusieurs structures d'importance. Les personnes âgées peuvent bénéficier de services dédiés avec la Résidence des Périnettes à Sainte-Scolasse-sur-Sarthe et la Résidence Fleuris à Coulonges-sur-Sarthe, tandis qu'une maison de convalescence est en cours de réalisation sur cette dernière commune. Le territoire est également doté d'une maison de santé et d'un centre départemental de santé situés au Mêle-sur-Sarthe, ainsi que d'une clinique vétérinaire à Saint-Julien-sur-Sarthe. L'offre de soins repose sur la présence de praticiens essentiellement localisés dans les pôles structurants, avec des médecins généralistes, infirmiers, kinésithérapeutes et autres spécialistes à Le Mêle-sur-Sarthe, Courtomer et Sainte-Scolasse-sur-Sarthe. Enfin, les habitants peuvent accéder à deux pharmacies situées au Mêle-sur-Sarthe et à Courtomer, ainsi qu'à trois structures d'aide à domicile implantées sur ces mêmes communes, participant au maintien à domicile des populations les plus fragiles.

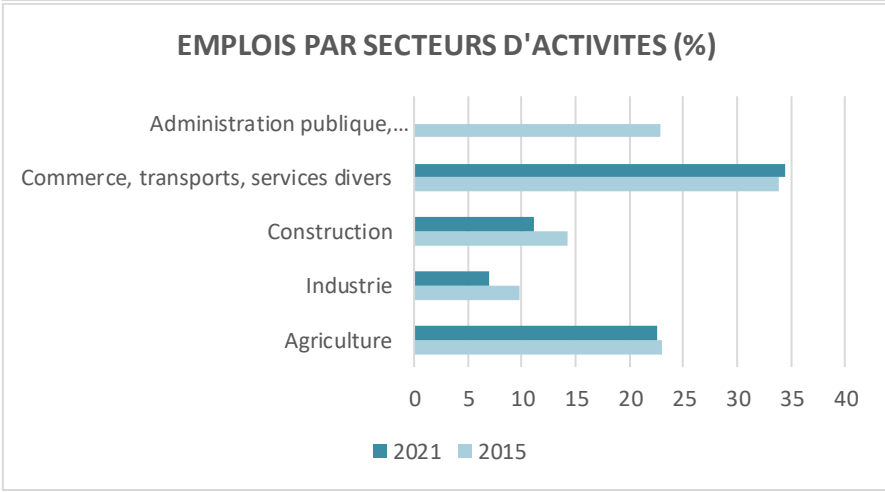
7 L'ACTIVITE ECONOMIQUE

7.1 UNE POPULATION ACTIVE EN PARTIE INFLUENCE PAR LES POLES D'EMPLOIS VOISINS

L'indicateur de Concentration d'Emploi (ICE) correspond au nombre d'emplois sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur le territoire. Sur la commune, l'ICE est en baisse sur les dix dernières années, il est de 53,1 en 2021, une baisse de 7 points par rapport à 2010. Cette évolution est directement liée à la baisse progressive du nombre d'emplois sur l'ensemble du territoire sur les 10 dernières années

De nombreux habitants de la communauté de communes partent travailler à l'extérieur du territoire (20,2% des actifs de la CDC travaillent sur l'intercommunalité et plus de 79% des actifs travaillent en dehors du territoire de la CDC).





7.2 UN ANCRAGE AGRICOLE FORT QUI APPUIE LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE

L'agriculture représente **22,6% des emplois locaux**, un poids conséquent en comparaison avec les territoires voisins et supra communaux (3 à 15%).

Le secteur de la construction représente un poids aussi important (**11,1%**).

Un tissu de proximité, porté par des entreprises de taille très modeste :

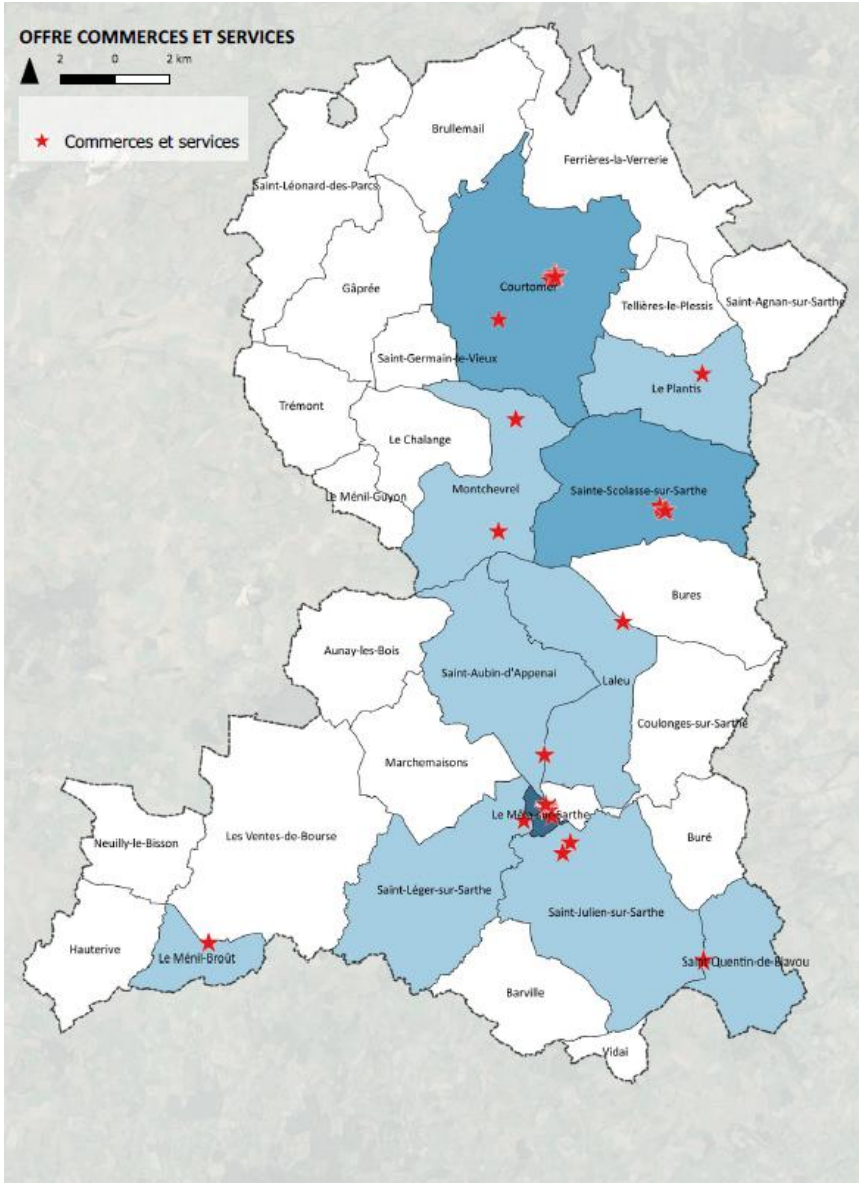
- **88,6% des établissements actifs de la CDC comptent moins de 10 salariés et 11,7% ne comptent aucun salarié ;**
- Une part réduite des établissements de plus 10 salariés **(11,4%)**

7.3 UN MAILLAGE COMMERCIAL CONTRASTE : 4 NIVEAUX D'OFFRE COMMERCIALE

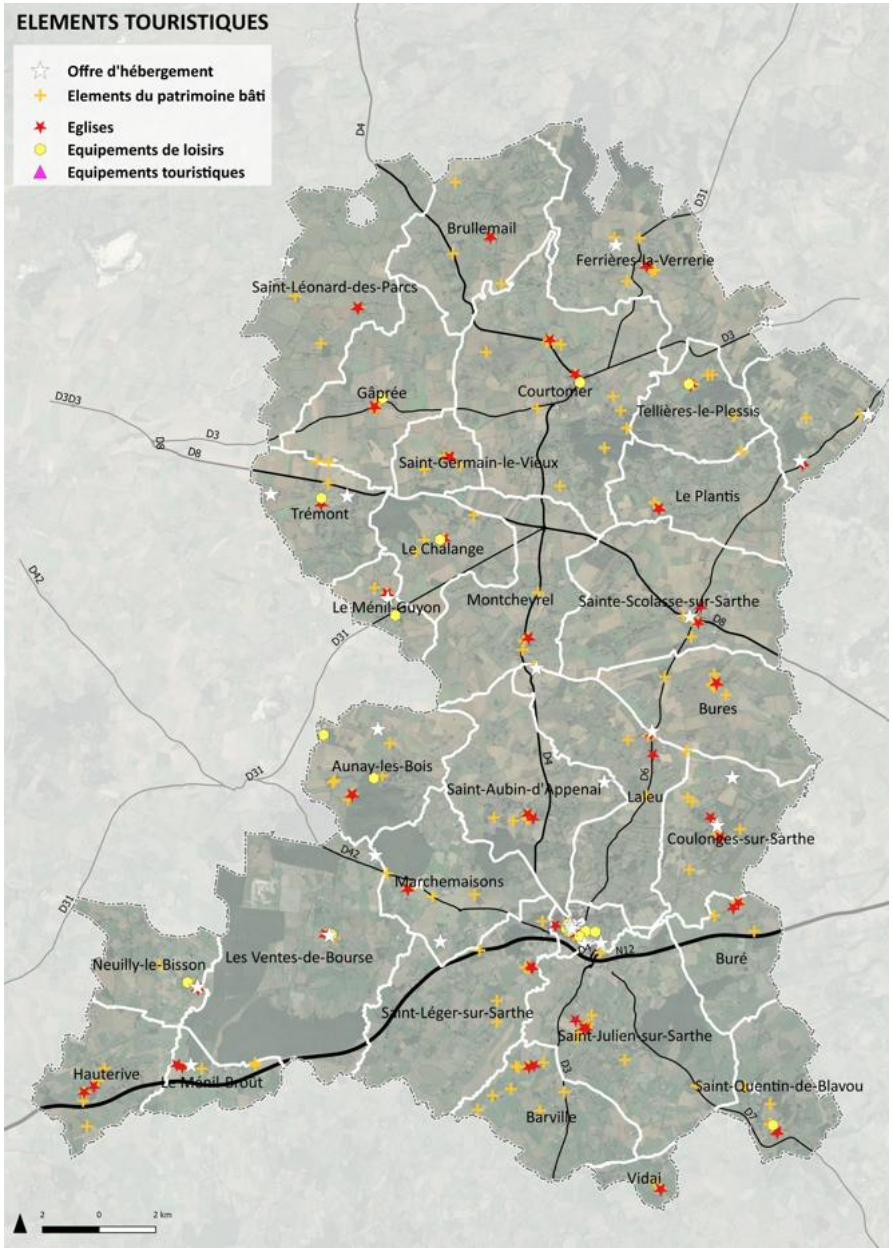
L'offre commerciale de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe se caractérise par une répartition inégale sur le territoire. Le Mêle-sur-Sarthe constitue le principal pôle commercial avec une trentaine de commerces et services, permettant de répondre aux besoins quotidiens des habitants. Courtomer, avec ses 11 commerces et services, ainsi que Sainte-Scolasse-sur-Sarthe, complètent cette offre en proposant une diversité de commerces de proximité. À l'inverse, certaines communes comme Laleu, Le Plantis, Montchevrel, Le Ménil-Brout ou encore Saint-Quentin-de-Blavou disposent d'une offre très limitée, se résumant à un ou deux commerces ou services, souvent un restaurant, une boutique ou un service de proximité. D'autres communes ne disposent d'aucune offre commerciale, obligeant leurs habitants à se déplacer vers les pôles structurants pour accéder aux commerces et services essentiels.

7.4 UNE ACTIVITE TOURISTIQUE TOURNEE VERS LA NATURE ET LA CULTURE LOCALE

La Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe mise sur un tourisme authentique, vert et durable, valorisant son patrimoine naturel et bâti. Deux offices de tourisme, situés au Mêle-sur-Sarthe et à Courtomer, accompagnent cette dynamique en promouvant les atouts du territoire. Le Mêle-sur-Sarthe, labellisé **Village-étape, Villes et Villages Fleuris, Station Verte et Station Pêche**, constitue un pôle touristique majeur grâce à sa base de loisirs et à la **Voie Verte Alençon-Condé**, qui attire amateurs de randonnées et cyclotouristes. Le territoire est également parcouru par de nombreux circuits de randonnée, offrant une diversité de paysages et un cadre propice aux activités de plein air.



L'identité équestre de la vallée est un autre atout touristique, avec la présence de nombreux haras et centres équestres favorisant les activités liées au cheval. L'offre d'hébergement s'adapte à cette attractivité avec **deux campings situés à Coulonges et aux Ventes de Bourse**, plusieurs hôtels au Mêle-sur-Sarthe et au Ménil-Brout, ainsi qu'un très grand nombre de gîtes et chambres d'hôtes répartis sur l'ensemble du territoire. Cette diversité d'infrastructures permet d'accueillir un tourisme de nature et de patrimoine, renforçant ainsi l'attractivité du territoire pour les visiteurs en quête d'authenticité.





Offre commerciale - Le Mêle sur Sarthe



Place du marché - Le Mêle sur Sarthe



Intermarché - Saint Julien sur Sarthe



Relais - Le Ménil Brout



Offre commerciale - Courtomer



Offre commerciale - Courtomer



Zone d'activités - Coulonges sur Sarthe



Offre commerciale - Le Mêle sur Sarthe



Charcuterie - Ste Scolasse sur Sarthe



Zone d'activités - Ste Scolasse sur Sarthe

7.5 ZOOM : LE POIDS DE L'AGRICULTURE

Diagnostic agricole 2020-2021 :

165 entreprises agricoles exploitent les terres de la CCVHS. La majorité ont leur siège sur le territoire intercommunal et environ 4% ont leur siège sur des communes voisines.

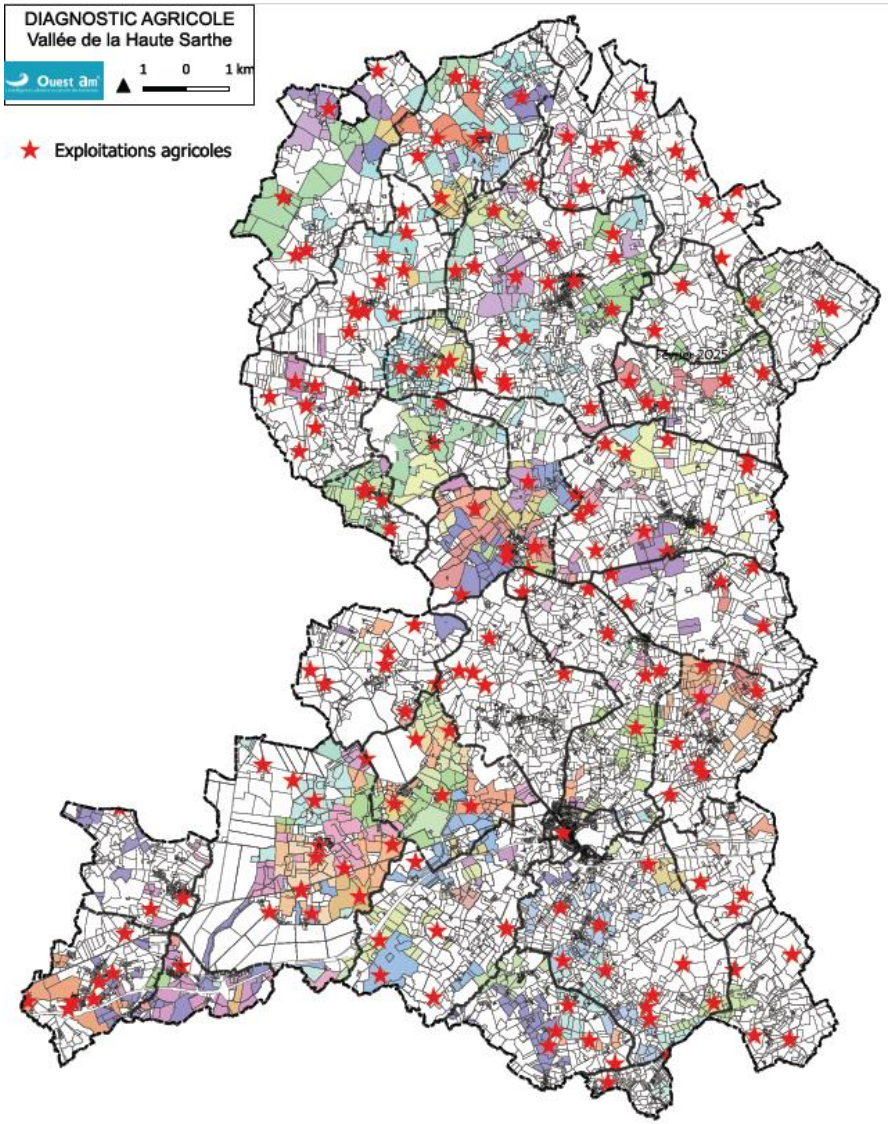
Les résultats statistiques se fondent sur le retour de 60 questionnaires (sur 165), soit un taux de retour de l'ordre de plus de 36%.

L'agriculture occupe une place prépondérante sur le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe, avec une **Surface Agricole Utile (SAU) de 7 180 hectares**, dont **88 % exploités sur le territoire intercommunal** (soit 6 326 hectares) et le reste sur des communes voisines. Le modèle agricole local se caractérise par une concentration progressive des exploitations : en **2010, la SAU moyenne était de 80 hectares**, contre **124 hectares en 2021**, une valeur nettement supérieure à la moyenne régionale (67 hectares). Cette évolution traduit une diminution du nombre d'exploitations au profit d'unités agricoles de plus grande taille.

Toutefois, des **disparités importantes** persistent dans la répartition des surfaces exploitées. **18 % des exploitations disposent d'une SAU supérieure à 200 hectares**, témoignant d'une agriculture de grande culture ou d'élevage extensif, tandis que **18 % des exploitations ont une SAU inférieure à 50 hectares**, souvent dédiées à des productions plus diversifiées ou à des modèles agricoles plus résilients. Cette diversité des structures agricoles illustre la coexistence de différents modes d'exploitation, entre intensification et maintien d'une agriculture à taille plus réduite.

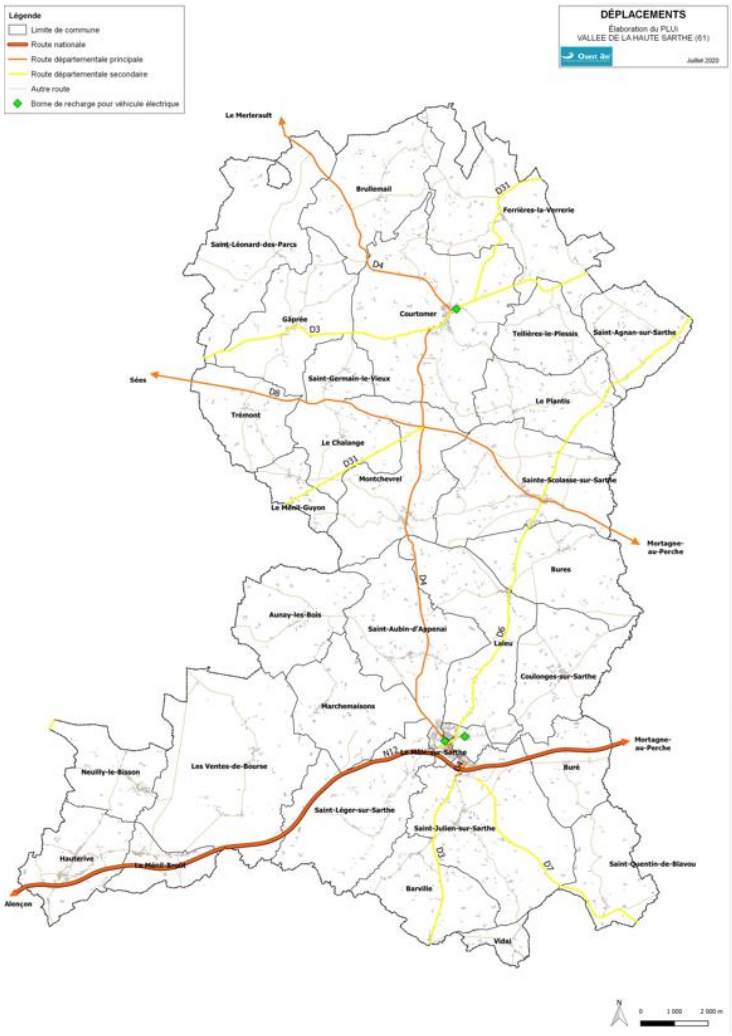
L'agriculture de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe est largement dominée par l'**élevage (88 % des exploitations)**, avec une prédominance du **bovin viande (44 %)** et du **bovin lait (27 %)**, suivis par l'**élevage équin (10 %), ovin (3 %), lapin (2 %) et caprin (2 %)**. La culture céréalière constitue la **seconde production principale (12 %)**. Cette forte spécialisation dans l'élevage se traduit par un engagement important des exploitants dans des **démarches qualité** : **80 % des exploitations adhèrent à des labels** tels que la charte de bonnes pratiques d'élevage, l'agriculture biologique ou encore le Label Rouge. Par ailleurs, **50 % des exploitations sont soumises à un Règlement Sanitaire Départemental (RSD), 37 % sont classées Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et 3 % relèvent des deux régimes à la fois**, traduisant des enjeux réglementaires forts en matière d'impact environnemental.

En termes de structure, l'agriculture locale repose sur un modèle varié, avec **47 % d'exploitations individuelles** et **43 % d'exploitations en groupement**, dont **23 % sous forme de GAEC et 20 % en EARL**, ainsi que **8 % en SCEA**. Toutefois, l'avenir des exploitations soulève des incertitudes : **l'âge moyen des chefs d'exploitation est de 47 ans, et un tiers d'entre eux ont 55 ans ou plus**. Dans **la moitié des cas, la transmission des exploitations est incertaine ou non prévue**, soulevant des enjeux majeurs de renouvellement des générations et de maintien de l'activité agricole sur le territoire.


DIAGNOSTIC AGRICOLE
Vallée de la Haute Sarthe
1 0 1 km
Exploitations agricoles
Ferme 2025

8 MOBILITES ET ACCESSIBILITE

L'essentiel des déplacements sont assurés en voiture. Les bassins d'emplois principaux correspondent aux bassins de vie d'Alençon.



8.1 LES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

Le **Mêle-sur-Sarthe** occupe une position centrale dans l'organisation des déplacements au sein de la **Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe**. La commune est au cœur du système de mobilité en desservant par plusieurs axes départementaux structurant la mobilité à l'échelle du territoire. **La RD438**, axe majeur reliant Alençon à Mortagne-au-Perche, traverse la commune du nord au sud et constitue un **itinéraire principal pour les déplacements de transit et domicile-travail**. **La RD26 et la RN12** complètent ce réseau en connectant Le Mêle-sur-Sarthe aux communes environnantes, facilitant ainsi l'accessibilité aux pôles d'emploi et de services.

Le réseau départemental est renforcé par un maillage dense de **voies communales**, assurant la desserte des hameaux et des zones d'habitat plus isolées. Cette organisation, associé à une offre de transport limitée, explique la **prédominance de la voiture comme mode de déplacement principal**, notamment pour les trajets domicile-travail.

8.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN: UNE OFFRE LIMITEE

Le réseau de transport interurbain de la **Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe** repose principalement sur le réseau **Nomad**, qui assure des liaisons en autocar vers les pôles urbains voisins. Cependant, l'offre en transports collectifs reste limitée sur le territoire, influençant fortement les habitudes de déplacement des habitants.

Le **Mêle-sur-Sarthe**, en tant que pôle central du territoire, bénéficie d'une desserte par plusieurs lignes d'autocars reliant notamment **Alençon, Mortagne-au-Perche et Sées**, permettant aux habitants d'accéder aux gares ferroviaires de ces communes. **Un réseau de transport scolaire** est également en place, facilitant les déplacements des élèves vers les établissements scolaires du territoire. Par ailleurs, un **service de transport à la demande** est proposé, offrant une solution alternative aux habitants les plus isolés ou ne disposant pas de véhicule personnel. Toutefois, l'absence de ligne ferroviaire directe et la faible fréquence des autocars expliquent la **place marginale des transports en commun dans les déplacements domicile-travail**, avec une part d'usagers bien inférieure à celle des territoires bénéficiant d'un réseau plus structuré.

8.3 DES LIAISONS DOUCES A VALORISER

Des continuités piétonnes sont remarquables au sein des espaces urbanisés de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe, notamment dans les bourgs structurants tels que Le Mêle-sur-Sarthe, Courtomer et Sainte-Scolasse-sur-Sarthe. Une partie des cheminements piétons est intégrée aux lotissements, permettant des connexions locales efficaces. Cependant, les liaisons entre les différentes communes du territoire restent limitées, renforçant la dépendance à la voiture.

Le Mêle-sur-Sarthe, bénéficie d'une bonne accessibilité piétonne vers ses commerces et équipements. Par ailleurs, le territoire est traversé par la Véloscénie, un itinéraire cyclable d'ampleur nationale reliant Paris au Mont-Saint-Michel. Cette véloroute représente un atout majeur pour le développement des mobilités douces et du tourisme vert, offrant aux habitants et visiteurs une alternative à la voiture pour parcourir le territoire. Plusieurs circuits de randonnées pédestres et cyclables viennent compléter cette offre, notamment autour des cours d'eau et des forêts locales.

8.4 L'INVENTAIRE DES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT

Le territoire de la Vallée de la Haute Sarthe compte environ 2687 places de stationnement.

Les places de stationnement sont principalement localisées sur l'agglomération du Mêle (30% de l'offre intercommunale), au niveau du parking Intermarché situé à Saint-Julien-sur-Sarthe mais aussi à Aunay-les-Bois en lien avec le circuit de karting.

L'offre de stationnement dans le tissu urbain de la commune est répartie en poche et de manière longitudinale le long de la chaussée. Les plus grandes poches de stationnement se trouvent à proximité des équipements communaux, notamment scolaires.




BURES
100
0
100 m


COULONGES SUR SARTHE
100
0
100 m

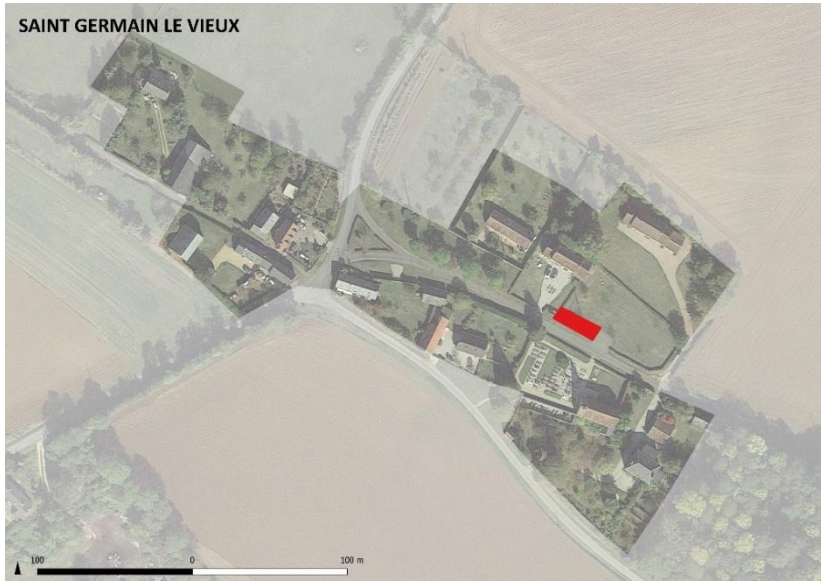

LE CHALANGE
100
0
100 m


AUNAY LES BOIS
100
0
100 m


BURE

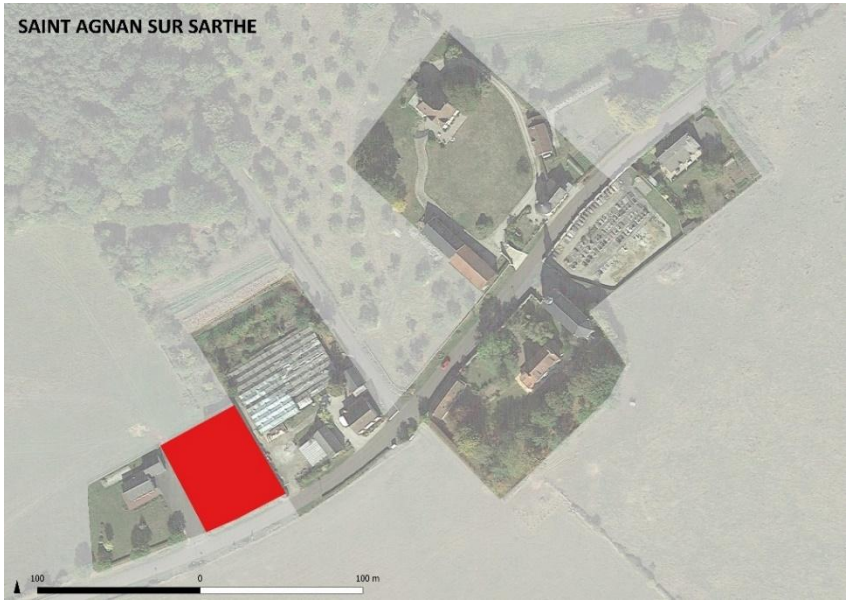

COURTOMER


BRULLEMAIL


SAINT GERMAIN LE VIEUX

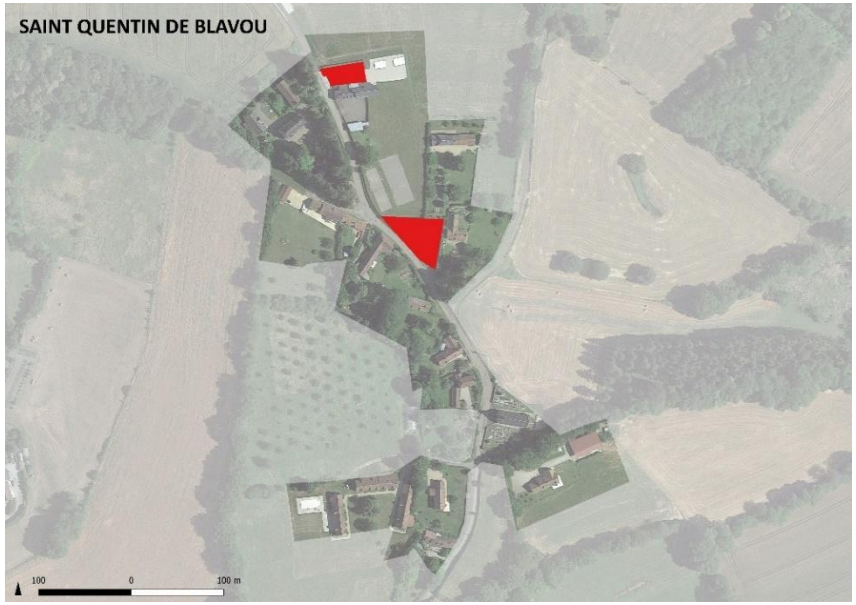

NEUILLY LE BISSON


GAPREE


SAINT AGNAN SUR SARTHE


HAUTERIVE

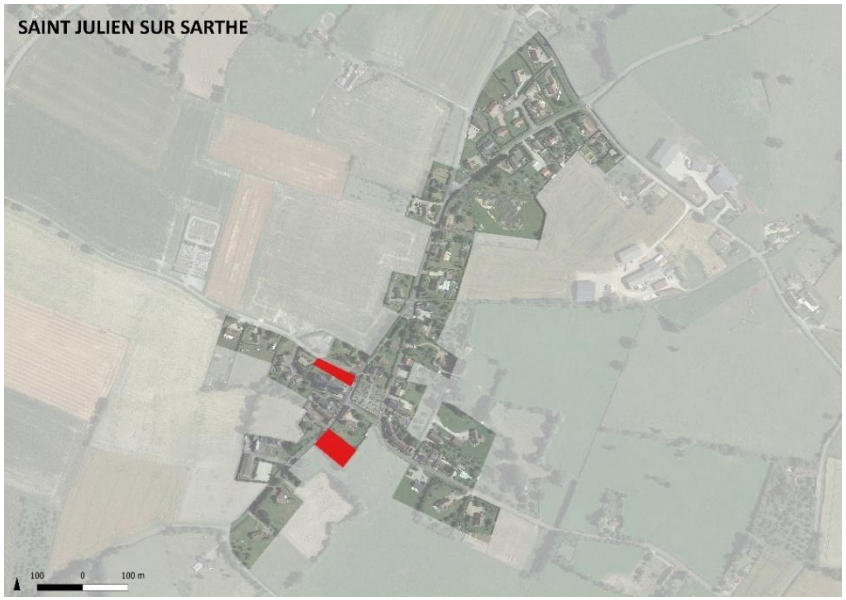

LE MENIL BROUT
100
0
100 m

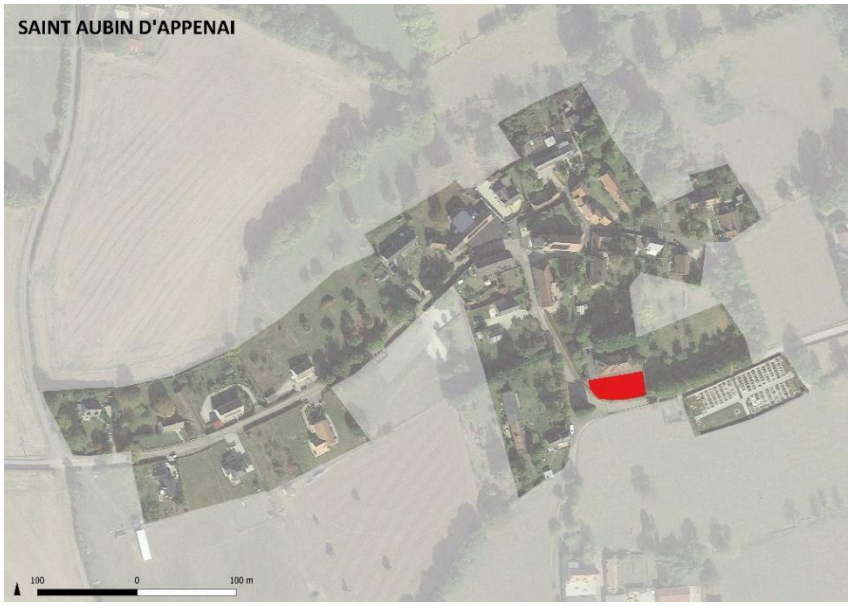

SAINT QUENTIN DE BLAVOU
100
0
100 m


MARCHEMAISONS
100
0
100 m

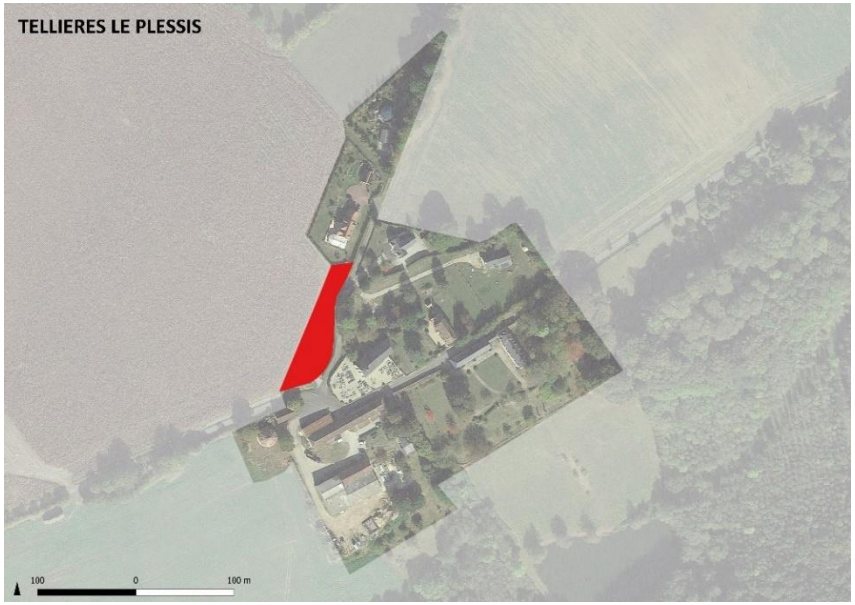

SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE
100
0
100 m


SAINT LEGER SUR SARTHE
100
0
100 m


SAINT JULIEN SUR SARTHE
100
0
100 m


SAINT AUBIN D'APPENAI
100
0
100 m


LE MELE SUR SARTHE
100
0
100 m


TELLIERES LE PLESSIS
100
0
100 m


MONTCHEVREL
100
0
100 m


VIDAI
100
0
100 m


SAINT LEONARD DES PARCS
100
0
100 m



Nombre de stationnement sur le territoire de la Vallée de la Haute-Sarthe	
COMMUNE	**NOMBRE DE PLACES**
AGGLOMÉRATION DU MELE	663
PARKING INTERMARCHÉ	200
AUNAY LES BOIS	691
BARVILLE	10
BURE	8
BURES	15
COULONGES SUR SARTHE	40
COURTOMER	136
GAPREE	12
HAUTERIVE	81
LALEU	50
LE CHALANGE	10
LE MENIL GUYON	40
LE MENIL-BROUT	81
LE PLANTIS	15
LES VENTES DE BOURSE	20
MONTCHEVREL	50
NEUILLY LE BISSON	18
SAINT AGNAN SUR SARTHE	40
SAINT AUBIN D'APPENAI	49
SAINT GERMAIN LE VIEUX	8
SAINT JULIEN SUR SARTHE	270
SAINT LEONARD DES PARCS	10
SAINT QUENTIN DE BLAVOU	50
SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	75
TELLIERES LE PLESSIS	20
TREMONT	20
VIDAI	5
TOTAL	2687

Département de l'Orne

Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DOSSIER D'ARRET

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné

1 rue des Cormiers - BP 95101

35651 LE RHEU Cedex

Tél : 02 99 14 55 70

rennes@ouestam.fr

NANTES

5, boulevard Ampère

44470 CARQUEFOU

Tél. : 02 40 94 92 40

nantes@ouestam.fr

Pièce 2.2

Etat initial de l'environnement

MARS 2025

Ouest am'

L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

1 LE MILIEU PHYSIQUE 4

1.1 TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE 4
1.2 GEOLOGIE & PEDOLOGIE 5
1.3 CLIMAT 6
1.3.1 Le type de climat 6
1.3.2 Le réchauffement climatique 7

2 LE DEVELOPPEMENT URBAIN 9

2.1 CARACTERISTIQUES DES TISSUS URBANISES 9
2.2 CONSOMMATION FONCIERE 13
2.3 ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION 15

3 UN PATRIMOINE NATUREL RICHE 25

3.1 LES SITES BENEFICIANT DE PROTECTION 25
3.2 LES SITES RECENSES AU TITRE DES INVENTAIRES SCIENTIFIQUE 26
3.3 LE PARC NATUREL REGIONAL (PNR) NORMANDIE-MAINE (1975) 26
3.4 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE) DE BASSE-NORMANDIE 27
3.5 LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS DU TERRITOIRE 29
3.6 TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE 31

4 PAYSAGES & PATRIMOINE 37

4.1 LES GRANDES UNITES PAYSAGERES 37
4.2 LES PRINCIPALES SOUS UNITES-PAYSAGERES 38
4.3 UN GRAND NOMBRE D'EDIFICES REMARQUABLES 39
4.4 LE PATRIMOINE BATI 41

5 LE CYCLE DE L'EAU 42

5.1 SDAGE ET SAGE 42
5.2 UNE RESSOURCE EN EAU VULNERABLE 43
5.3 EAUX USEES 44
5.3.1 Le système d'assainissement sur le territoire de la CCVHS 44
5.3.2 L'assainissement collectif 44
5.3.3 L'assainissement non collectif 44
5.3.4 Capacité et état des infrastructures 44

6 EVALUATION DE LA QUALITE DE L'AIR 45

6.1 UN AIR DE BONNE QUALITE SUR L'INTERCOMMUNALITE 45

7 RISQUES ET NUISANCES 47

7.1 LES RISQUES NATURELS 47
7.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES 47

8 LES DECHETS 48

8.1 OBJECTIFS PORTES PAR LE SRADDET 48
8.2 LE PLAN REGIONAL DE PREVENTION ET DE GESTION DES DECHETS 49
8.3 LA GESTION DES DECHETS AU NIVEAU LOCAL 49

1 LE MILIEU PHYSIQUE

1.1 TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE

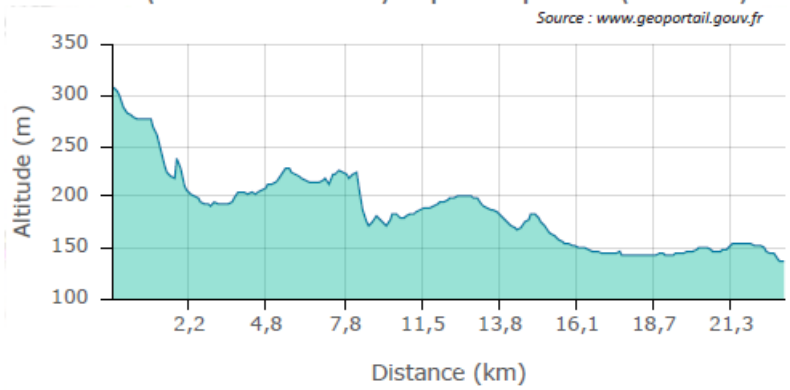
La Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe est traversée par un **réseau hydrographique dense**, structuré autour de la **Sarthe**, principal cours d'eau du territoire. Cette rivière joue un rôle majeur dans le **drainage des eaux** et constitue un axe écologique essentiel.

Plusieurs affluents viennent l'alimenter, participant au modelage du relief local. Parmi eux, on retrouve notamment les **ruisseaux de l'Hoëne, de l'Orthe, de la Bourse et de la Vaudelle**, qui assurent l'écoulement des eaux depuis les points hauts du territoire vers la Sarthe.

Le territoire de la **Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe (CCVHS)** présente un paysage contrasté, avec une **plaine marquée au sud** et un **relief plus chahuté au nord**. L'altitude varie entre **135 mètres NGF à Hauterive** et **307 mètres NGF à Ferrières-la-Verrerie**, illustrant cette transition topographique.

Profil altimétrique du territoire : du point le plus haut (Ferrières-la-Verrerie) au point le plus bas (Hauterive)

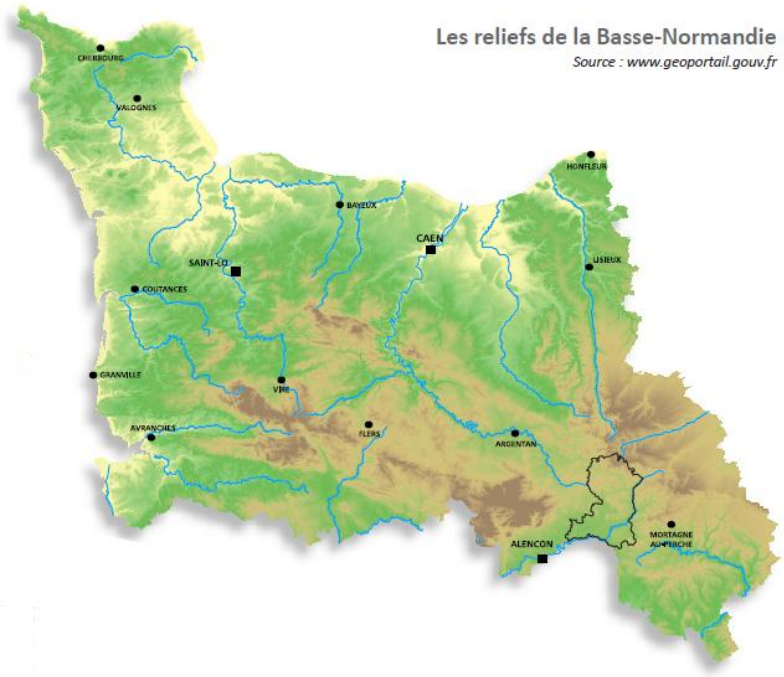
Source : www.geoportail.gouv.fr



Dénivelé positif : 166,9 m - Dénivelé négatif : -338,61 m
Pente moyenne : 2 % - Plus forte pente : 20 %

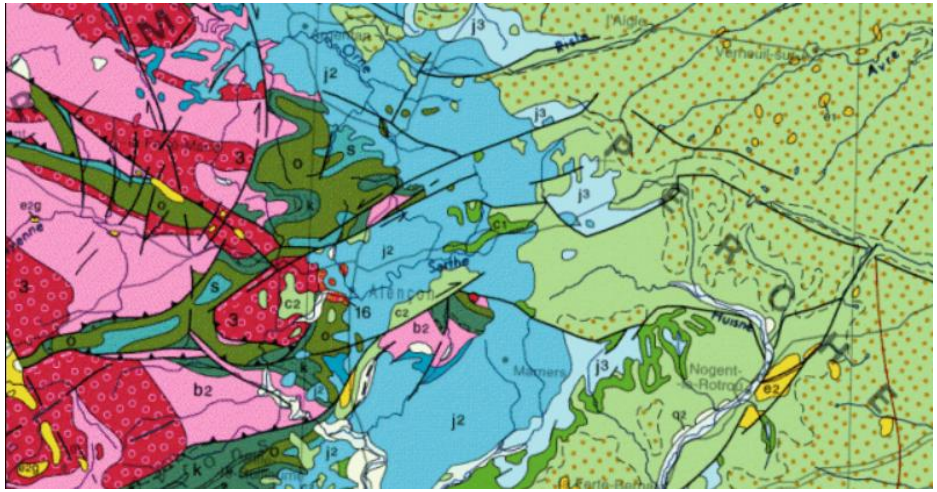
Les reliefs de la Basse-Normandie

Source : www.geoportail.gouv.fr



1.2 GÉOLOGIE & PEDOLOGIE

La Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe est située dans la partie méridionale du **Massif armoricain**, un territoire marqué par une **géologie variée**. Les sols y sont principalement composés de **grès paléozoïques, de roches métamorphiques et de granits**, témoignant de l'histoire géologique ancienne de la région.



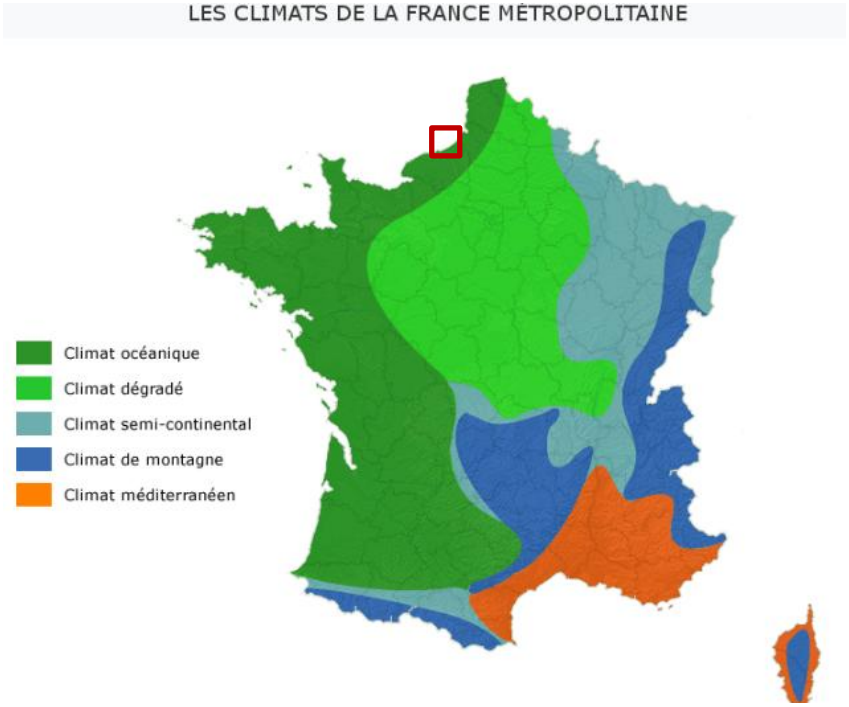
1.3 CLIMAT

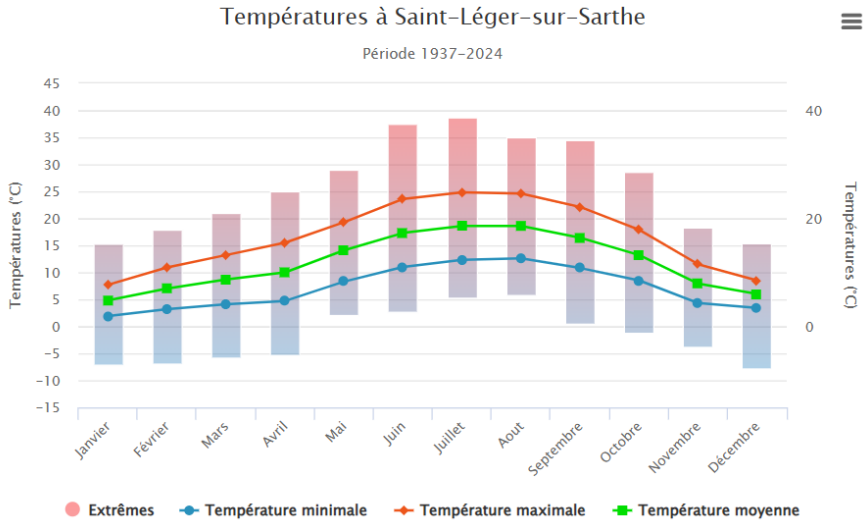
1.3.1 LE TYPE DE CLIMAT

La Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe est soumise à un climat océanique dégradé, marqué par des influences continentales. Les hivers peuvent être relativement froids, avec des gelées plus marquées au nord du territoire, tandis qu'au sud, les températures restent plus modérées. En été, la chaleur est bien présente et l'activité orageuse est fréquente, pouvant parfois s'étendre jusqu'au début de l'automne et à la fin du printemps.

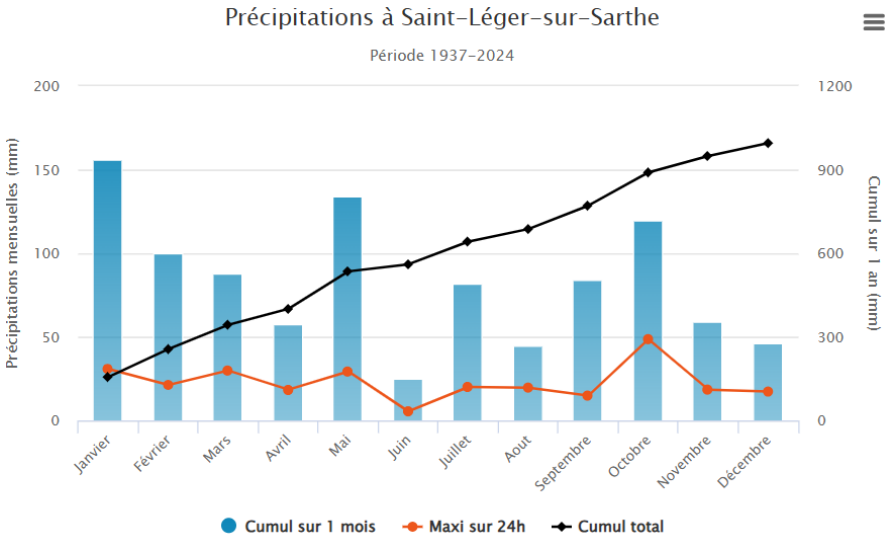
Les intersaisons sont généralement douces, bien que des épisodes tardifs de froid ou de chaleur puissent survenir. Les précipitations, moins abondantes que dans un climat océanique classique, restent régulières tout au long de l'année. Elles tombent sous forme d'averses orageuses en été et de pluies plus continues en hiver. Enfin, l'ensoleillement est plus important au sud du territoire qu'au nord, où l'influence climatique se rapproche de celle de la région parisienne et de l'est des Hauts-de-France.

La station météorologique de Saint-Léger-Sur-Sarthe située sur le territoire intercommunal permet d'obtenir des données sur son climat. Sur la période de 1937 à 2024, les températures ont connu une amplitude relativement importante s'étendant de -7,9°c (17 décembre 2022) à 38,6°c (le 18 juillet 2022). La température moyenne se situe aux environs des 11,9°c.



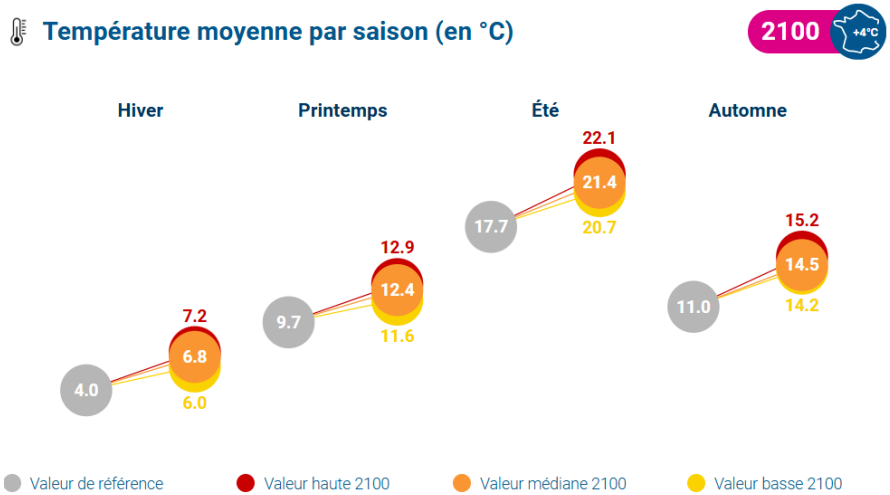


Les précipitations se mesurent en hauteur d'eau tombée au sol rapportée à une unité de surface (millimètre par m²). Ainsi, sur cette même période, les précipitations maximales en 24h avoisinent les 48,6mm (le 9 octobre 2024). Les précipitations moyennes représentent 6,8mm.

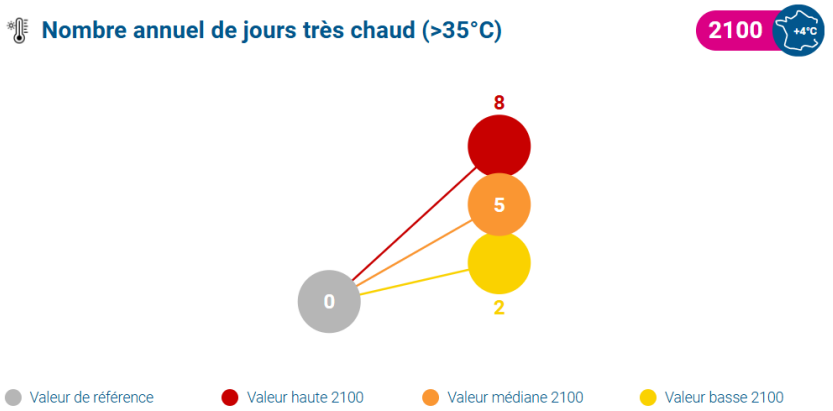


1.3.2 LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Dans le contexte actuel de changement climatique, les phénomènes météorologiques extrêmes tendent à se multiplier et le climat à se réchauffer. Les schémas suivants permettent de comparer une valeur de référence établie sur une moyenne des valeurs de la période allant de 1976 à 2005 à des projections pour l'année 2100. Les températures vont globalement augmenter de 3,5°c, ce réchauffement sera d'ailleurs plus marqué l'été que l'hiver.

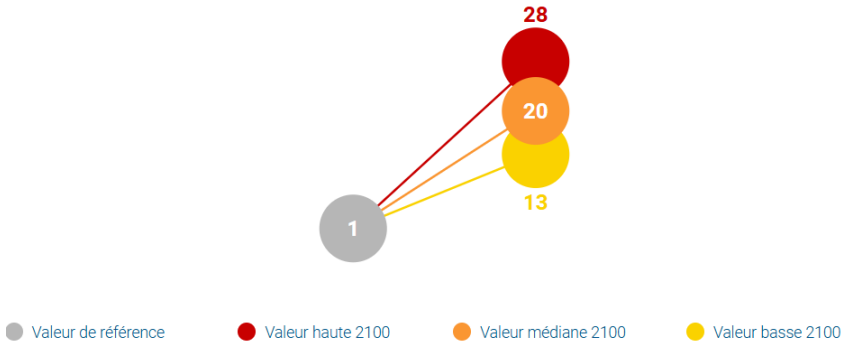


Le nombre de jours très chauds (température dépassant les 35°c) augmentera fortement induisant un accroissement des risques sanitaires.



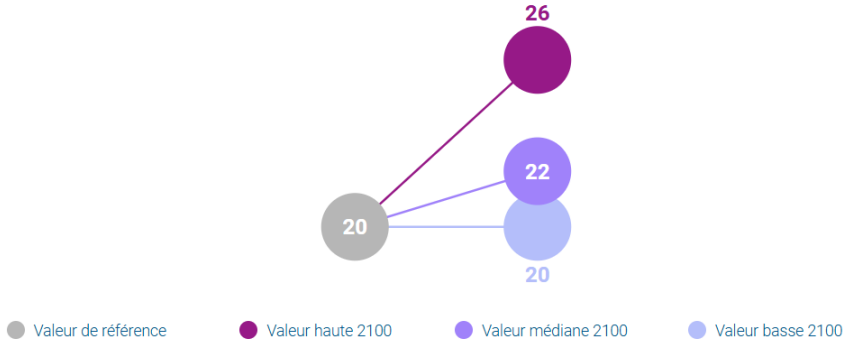
Conjointement à cela, le nombre de jours en vagues de chaleur va également augmenter. Un jour est considéré en vague de chaleur s'il s'inscrit dans un épisode, se produisant l'été, d'au moins cinq jours consécutifs pour lesquels la température maximale quotidienne excède la normale de plus de cinq degrés.

Nombre annuel de jours en vague de chaleur 2100 +4°C



Les cumuls de précipitations quotidiennes remarquables augmenteront de manière modérée. Cette légère augmentation est tout de même à prendre en compte car il s'agit d'une aggravation potentielle du risque d'inondation par ruissellement.

Cumul de précipitations quotidiennes remarquables (en mm) 2100 +4°C



2 LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

2.1 CARACTÉRISTIQUES DES TISSUS URBANISÉS

Le territoire intercommunal peut être décomposé en plusieurs tissus :

L'urbanisation ancienne de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe s'est développée autour des bourgs historiques, souvent implantés à proximité des principaux axes de communication et des points de franchissement des cours d'eau, notamment la Sarthe et ses affluents. Ces noyaux anciens se sont généralement formés autour d'édifices religieux, comme les églises paroissiales, et de places centrales, avant de s'étendre le long des routes principales.

L'architecture traditionnelle se caractérise par un bâti dense et continu, composé de constructions mitoyennes d'un ou deux niveaux (R+1 à R+2, soit environ 7 à 8 mètres de hauteur), édifiées en pierre locale et souvent couvertes d'ardoises ou de tuiles. Les bâtiments sont implantés à l'alignement des voies, sur des parcelles étroites et en lanières, reflétant l'organisation historique du tissu urbain. Les limites des espaces privés sont souvent marquées par des murs en pierre, renforçant le caractère homogène du bâti.

Au sein de ces tissus anciens, la présence de détails architecturaux tels que des encadrements en pierre de taille, des corniches ou des façades avec encorbellements apporte une certaine variété tout en conservant une unité d'ensemble. C'est également dans ces quartiers que se concentrent aujourd'hui la plupart des commerces, services et équipements.

L'interface entre le tissu ancien et les extensions plus récentes est marquée par des constructions édifiées à la fin du XIXe et au début du XXe siècle. Celles-ci se distinguent par des volumes plus imposants, une implantation en retrait par rapport à la voie publique et la présence de clôtures maçonnées ou de grilles, affirmant ainsi une transition progressive entre l'urbanisation traditionnelle et les développements contemporains.









Les quartiers périphériques de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe contrastent avec le tissu ancien par une densité plus faible et une organisation plus aérée. Ils sont principalement constitués de quartiers pavillonnaires issus d'opérations d'ensemble sous forme de lotissements, implantés en continuité des bourgs historiques et le long des axes de circulation structurants.

Les premières opérations se sont généralement développées en bordure des routes principales, avant que l'urbanisation ne se poursuive en retrait, formant des quartiers résidentiels plus récents. Ces secteurs se distinguent par des voies de desserte aux emprises plus larges, adaptées à la circulation automobile, et une vocation quasi exclusivement résidentielle. Les constructions, souvent implantées au centre de leur parcelle ou avec un recul marqué par rapport à la voie publique, privilégient un cadre de vie plus aéré.

Ces espaces présentent une architecture plus contemporaine, caractérisée par des volumes simples, des enduits lisses et des teintes claires. Certaines opérations d'ensemble intègrent des espaces verts ou des squares de tailles variables, renforçant l'attractivité et le cadre de vie des quartiers. Une attention particulière est portée à la végétalisation, avec l'aménagement de parcs urbains, la plantation de haies le long des voies et l'intégration de bandes paysagères servant de transition entre l'espace public et les habitations.









La Communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe présente de nombreux **hameaux et habitats isolés en campagne.** Il présente une implantation diffuse, héritée d'une tradition rurale où l'habitat s'organise en lien étroit avec l'activité agricole. Ce bâti épars est principalement constitué de fermes et de hameaux, parfois regroupés autour d'un carrefour, d'un cours d'eau ou à proximité des zones de bocage et des plateaux agricoles.

Les constructions anciennes se caractérisent par l'utilisation de matériaux locaux, comme la pierre et la tuile, et s'intègrent harmonieusement au paysage. Ces bâtiments sont souvent disposés autour d'une cour centrale, délimitée par des murs en pierre ou des haies bocagères, renforçant l'identité paysagère de ces secteurs ruraux.

L'évolution des pratiques agricoles et des modes de vie a également conduit à la réhabilitation d'anciennes fermes en habitations, conservant ainsi le patrimoine bâti tout en favorisant une nouvelle occupation des lieux.









Les bâtiments d'activités industrielles et artisanales dans la Vallée de la Haute Sarthe peuvent avoir un impact visuel significatif sur le paysage rural et les bourgs. Une partie de ces activités est implantée en milieu rural, souvent en lien avec l'agriculture ou l'artisanat local, tandis que d'autres se concentrent dans les zones d'activités dédiées.

Ces constructions se distinguent par leur forte emprise au sol et leurs volumes imposants, adaptés aux besoins logistiques et fonctionnels des entreprises. Leur architecture se caractérise par des formes simples et un traitement minimaliste des façades, privilégiant l'efficacité et la rationalité des espaces. Leur insertion paysagère dépend souvent de la présence de haies bocagères ou d'aménagements végétalisés destinés à atténuer leur impact visuel dans un territoire marqué par un cadre naturel et bâti traditionnellement plus intégré.



2.2 CONSOMMATION FONCIÈRE

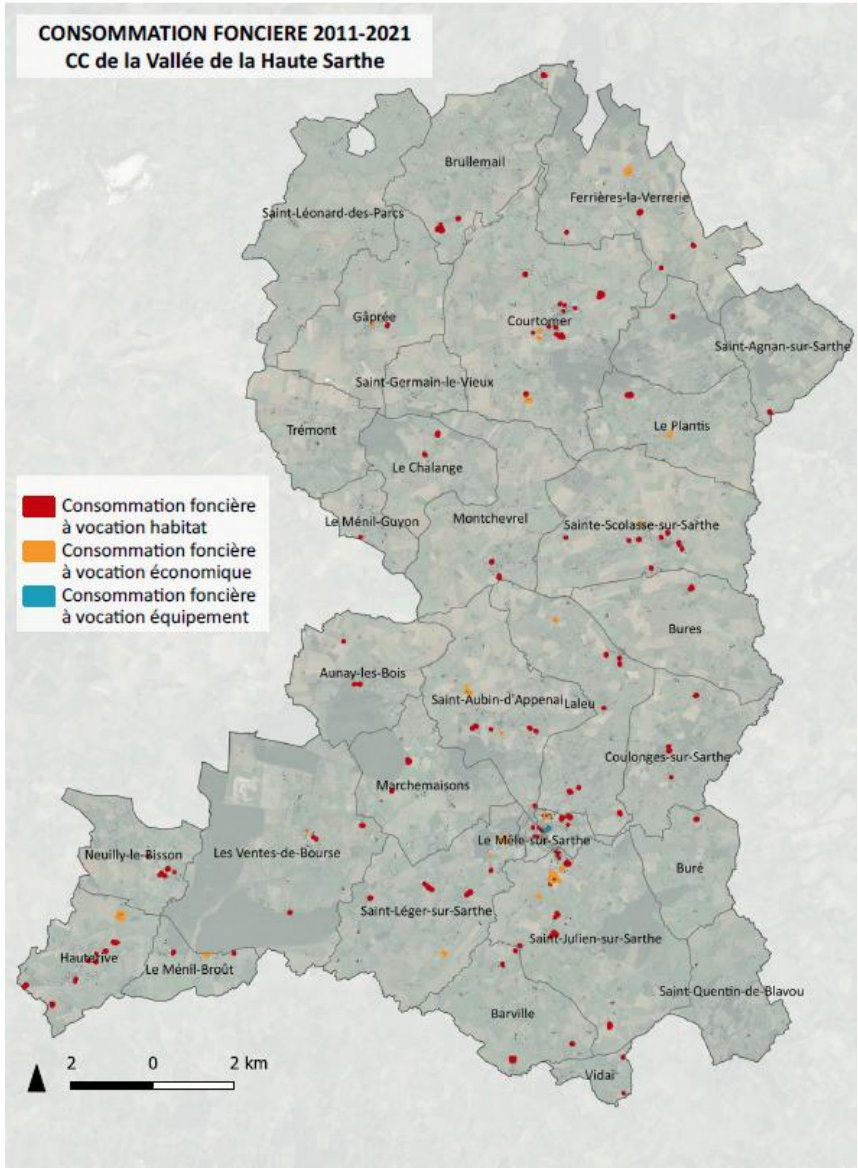
Selon les données MAJIC, le territoire intercommunal enregistre une consommation foncière totale sur les 10 dernières années (entre 2011 et 2021) représentant **47,3 hectares**, soit une consommation annuelle moyenne d'environ 4,7 hectares répartis sur la Communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe. Entre 2011 et 2021, **68,8%** de la consommation foncière s'est faite à vocation habitat, soit **32,55 ha**. 29,9% de la consommation foncière intercommunale représente les constructions à vocation économique (14,2 ha). Enfin, seulement **0,62ha** ont été consommé pour la création d'équipements, soit 1,3% de la consommation d'espace totale depuis 2011.

Concernant la répartition de cette consommation foncière sur les différentes communes qui composent la Vallée de la Haute Sarthe, des disparités importantes apparaissent. En effet, la consommation d'espace des 10 dernières années se concentre principalement sur 3 communes :

Saint-Julien sur Sarthe enregistre plus de 15% de la consommation foncière totale de l'intercommunalité avec 3,3 ha à vocation habitat et 4 ha à vocation économique entre 2011 et 2021.

Hauterive observe une consommation d'espace à vocation d'habitat de 2,7 ha et à vocation économique de 2,3 ha, soit au total une part de 10,6% de la consommation foncière intercommunale des 10 dernières années.

Courtomer enregistre près de 10% de la consommation foncière totale de l'intercommunalité avec 3,4 ha à vocation habitat et 1,1 ha à vocation économique entre 2011 et 2021.

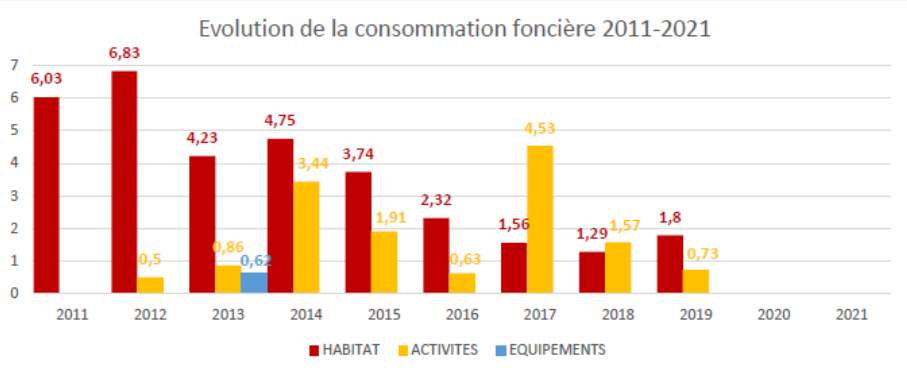


On note aussi la commune de **Saint Léger sur Sarthe** qui observe une consommation foncière non négligeable (2,2ha à vocation habitat et 2,7 à vocation économique) à l'échelle intercommunale (8,2%). Les 27 autres communes de l'EPCI observent des parts de consommation foncière comprises entre 0 et 7%. Les communes de Saint Germain le Vieux, Saint Léonard des Parcs, Saint Quentin de Blavou et Trémont ont une consommation foncière nulle depuis 2011.

Le graphique ci-dessous témoigne de la baisse progressive de la consommation foncière sur le territoire intercommunal à vocation habitat entre 2011 et 2021, en lien notamment avec les variations démographiques enregistrées sur les dernières décennies. En effet, la consommation foncière à vocation habitat de 2011 est trois fois plus élevée que celle observée sur l'année 2019.

En ce qui concerne la consommation d'espace économique, le traitement des données MAJIC témoigne de fortes variations en fonction des années, en lien avec l'évolution des besoins du territoire en termes d'activités : l'année 2017 est marquée par une consommation foncière économique plus élevée, soit 4,5 hectares consommés.

COMMUNE	HABITAT	ACTIVITES	EQUIPEMENTS	TOTAL	REPARTITION CONSOMMATION
AUNAY LES BOIS	0,55			0,55	1,2%
BARVILLE	1,55			1,55	3,3%
BRULLEMAIL	1,95			1,95	4,1%
BURE	0,38			0,38	0,8%
BURES	0,58			0,58	1,2%
LE CHALANGE	0,83			0,83	1,8%
COULONGES SUR SARTHE	2,25	0,99		3,24	6,8%
COURTOMER	3,43	1,14		4,57	**9,7%**
FERRIERES LA VERRERIE	1,66	1,42		3,08	6,5%
GAPREE	0,26	0,16		0,42	0,9%
HAUTERIVE	2,73	2,3		5,03	**10,6%**
LALEU	1,8	0,24		2,04	4,3%
MARCHEMAISONS	0,94			0,94	2,0%
LE MELE SUR SARTHE	0,28		0,62	0,9	1,9%
LE MENIL BROUT	0,45	0,73		1,18	2,5%
LE MENIL GUYON	0,12			0,12	0,3%
MONTCHEVREL	0,7			0,7	1,5%
NEUILLY LE BISSON	1,06			1,06	2,2%
LE PLANTIS	0,91	0,41		1,32	2,8%
SAINT AGNANT SUR SARTHE	0,35			0,35	0,7%
SAINT AUBIN D'APPENAI	1,28	0,74		2,02	4,3%
SAINT GERMAIN LE VIEUX				0	0,0%
SAINT JULIEN SUR SARTHE	3,29	4,02		7,31	**15,4%**
SAINT LEGER SUR SARTHE	2,22	1,67		3,89	8,2%
SAINT LEONARD DES PARCS				0	0,0%
SAINT QUENTIN DE BLAVOU				0	0,0%
SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	1,72	0,26		1,98	4,2%
TELLIERES LE PLESSIS	0,25			0,25	0,5%
TREMONT				0	0,0%
LES VENTES DE BOURSE	0,74	0,09		0,83	1,8%
VIDAI	0,27			0,27	0,6%
TOTAL	32,55	14,17	0,62	47,34	100,0%



2.3 ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION

Le Code de l'Urbanisme impose une analyse de la capacité et de densification du tissu urbain existant lors de l'élaboration du PLU. Cette analyse est effectuée au sein des enveloppes urbaines, qui correspondent à la limite actuelle de l'espace urbanisé (espaces artificialisés en tissu continu).

Les résultats de l'étude du potentiel de gisement foncier réalisé sont représentés sous la forme de cartes et d'un tableau statistique.

Les cartes : elles mettent en avant les potentiels fonciers identifiés sur le territoire en fonction du niveau de faisabilité (simple, moyen, complexe, non exploitable). Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, contraintes réglementaires (règlement, servitudes…), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition…) :

- **Simple** : L'aménagement du gisement foncier est simple (exemple : le terrain est bien situé, ne présente pas de contrainte technique et dispose d'une accessibilité immédiate).
- **Moyenne** : La faisabilité du gisement foncier est moyenne (exemple : le terrain présente une difficulté technique, un problème en termes d'acquisition ou de desserte).
- **Complexe** : La faisabilité du gisement foncier est complexe (exemple : le terrain présente plusieurs difficultés à la fois techniques, en termes d'acquisition et de desserte).
- **Non exploitable** : La réalisation d'une ou plusieurs constructions sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons. Cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure du gisement foncier pour diverses raisons : parking, terrain de sport, espace public...

Les enveloppes urbaines sont représentées par un contour rouge. Chaque emprise disposant d'un potentiel foncier est identifiée par un numéro permettant de se référer au tableau statistique.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un premier repérage des gisements fonciers du territoire a été réalisé, puis affiné par les élus communaux qui ont travaillé sur cette analyse afin de définir le niveau de faisabilité de chaque gisement foncier en vue de connaître le potentiel de logements réalisables au sein des enveloppes urbaines définies.

Les résultats de l'étude du potentiel de gisement foncier réalisé sont représentés sous la forme d'une carte et d'un tableau statistique.

Le tableau statistique : Le tableau permet de synthétiser l'ensemble des caractéristiques de chacun des gisements fonciers identifiés.

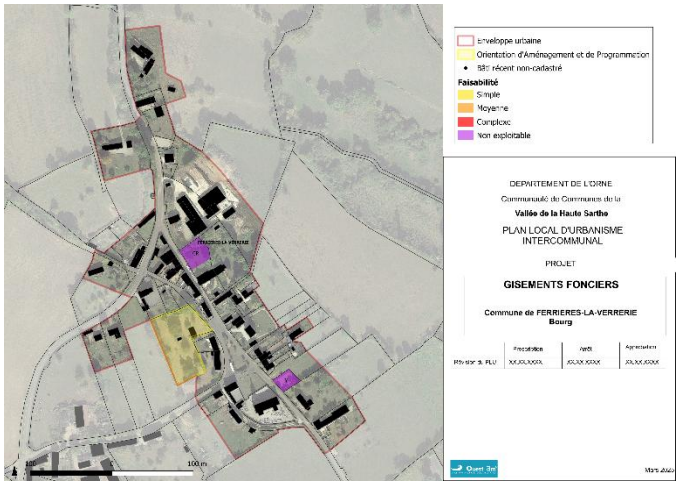
- La première colonne correspond au numéro du gisement renvoyant à la carte pour faciliter sa localisation sur le territoire.
- La seconde colonne renseigne la surface en hectare du gisement.
- La troisième colonne donne le niveau de faisabilité évalué pour chaque gisement.
- La quatrième colonne permet de justifier le choix du niveau de faisabilité du gisement foncier identifié dans la colonne précédente.

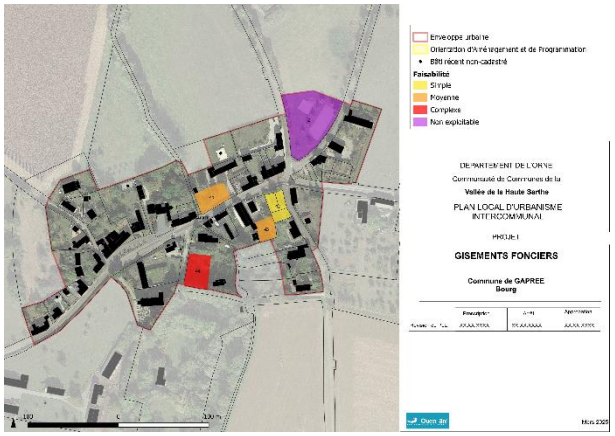
Parmi ce potentiel identifié :

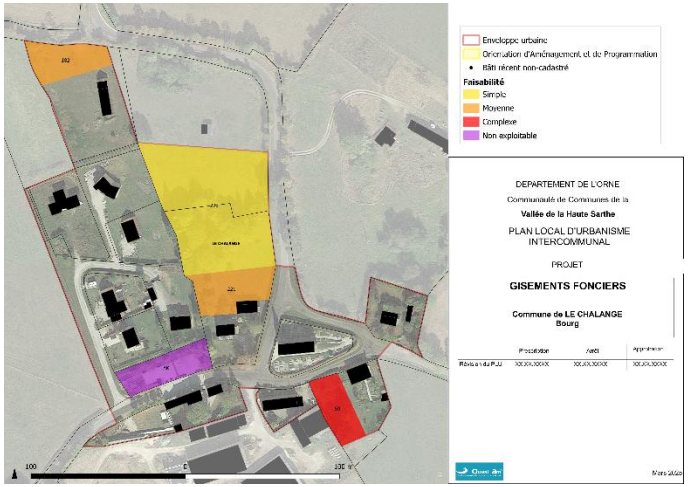
- 79 gisements disposent d'une faisabilité simple.
- 129 des gisements disposent d'une faisabilité moyenne.
- 123 des gisements disposent d'une faisabilité qualifiée de « complexe ».
- 33 secteurs de plus de 2500m².

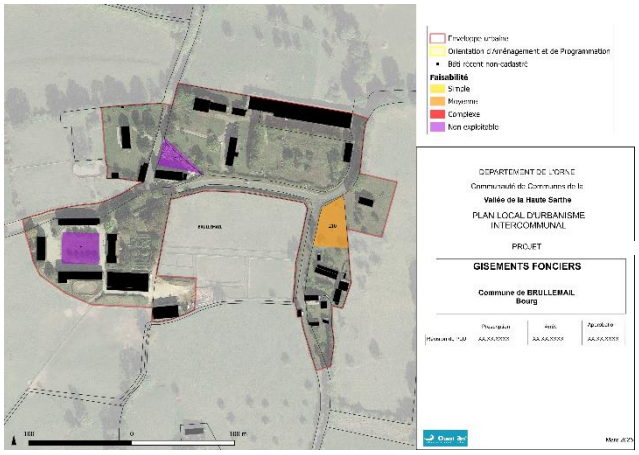
	Gisements hors OAP		OAP en densification		
	Logements (potentiel théorique)	**Logements (potentiel pratique)**	Superficie (ha)	Logements (potentiel théorique)	**Logements (potentiel pratique)**
Aunay Les Bois	2	**1**	0,2	3	**2**
Barville	2	**1**	0,0	0	**0**
Brullemail	1	**0**	0,0	0	**0**
Buré	0	**0**	0,3	5	**4**
Bures	5	**1**	0,0	0	**0**
Coulonges sur Sarthe AGGLO	0	**0**	0,0	0	**0**
Coulonges Sur Sarthe	9	**3**	0,0	0	**0**
Courtomer	19	**5**	2,0	38	**10**
Ferrières La Verrerie	0	**0**	0,0	0	**0**
Gaprée	4	**2**	0,0	0	**0**
Hauterive	19	**6**	1,2	30	**14**
Laleu	8	**3**	0,0	0	**0**
Le Chalange	0	**0**	0,0	0	**0**
Le Mêle Sur Sarthe	9	**5**	0,0	48	**0**
Le Ménil Brout	12	**3**	2,0	0	**7**
Le Ménil Guyon	4	**1**	0,0	0	**0**
Le Plantis	5	**3**	0,0	9	**0**
Les Ventes de Bourse	4	**2**	0,6	0	**4**
Marchemaisons	3	**2**	0,0	0	**0**
Montchevrel	5	**3**	0,0	0	**0**
Neuilly Le Bisson	8	**4**	0,0	0	**0**
Saint Agnan Sur Sarthe	12	**3**	0,0	0	**0**
Saint Aubin d'Appenai AGGLO	1	**0**	0,0	0	**0**
Saint Aubin d'Appenai	0	**0**	0,0	0	**0**
Saint Germain Le Vieux	20	**9**	0,0	0	**0**
Saint Julien Sur Sarthe AGGLO	5	**4**	0,0	0	**0**
Saint Julien Sur Sarthe	0	**0**	0,0	0	**0**
Saint Léger Sur Sarthe	7	**3**	0,0	0	**0**
Saint Léonard Des Parcs	6	**4**	0,0	0	**0**
Saint Quentin de Blavou	0	**0**	0,0	0	**0**
Sainte Scolasse Sur Sarthe	1	**0**	0,0	0	**0**

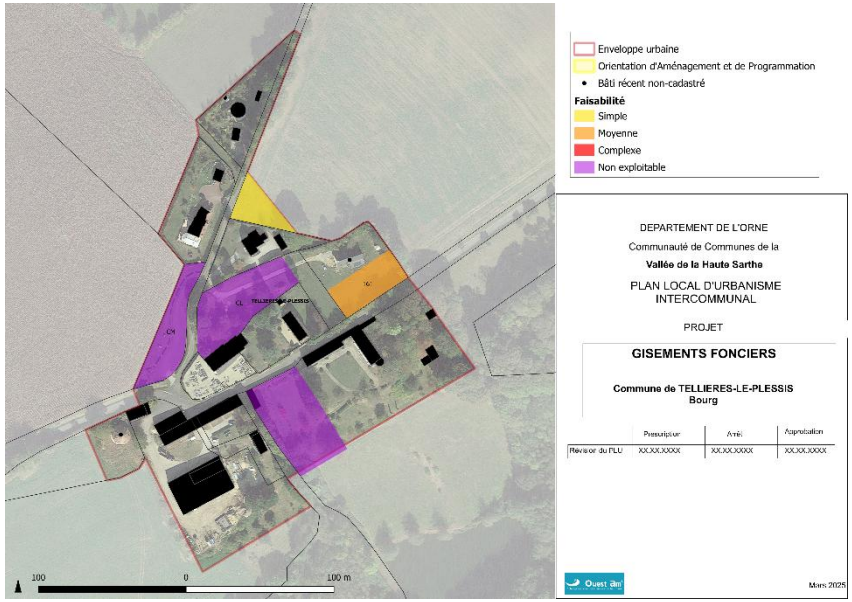
Tellières Le Plessis	24	**10**	0,0	0	**0**
Tremont	8	**4**	0,0	0	**0**
Vidai	12	**3**	0,0	133	**0**
Total	1	**0**	0,0	0	**0**

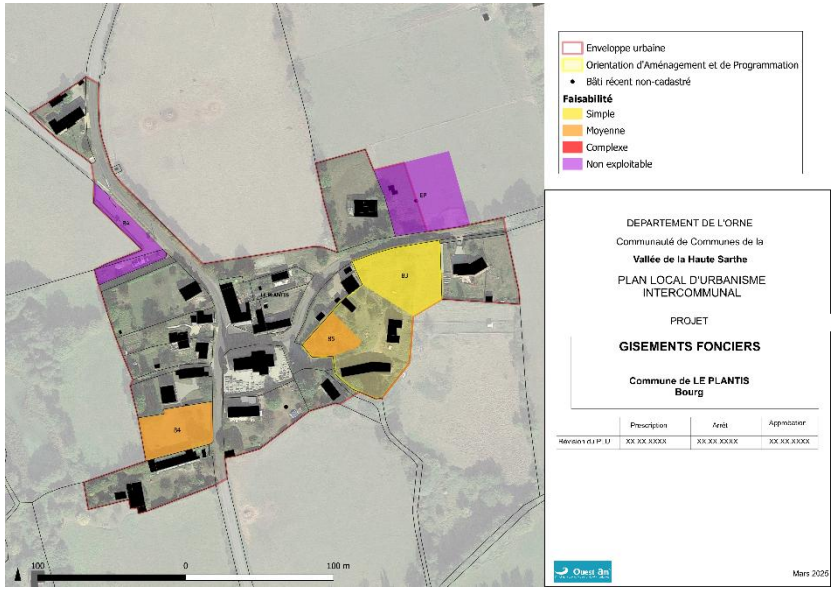


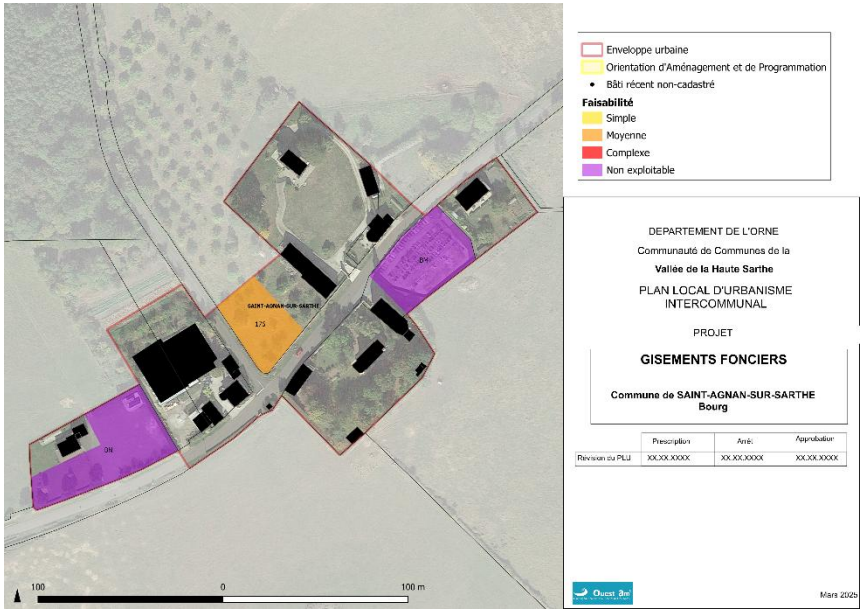


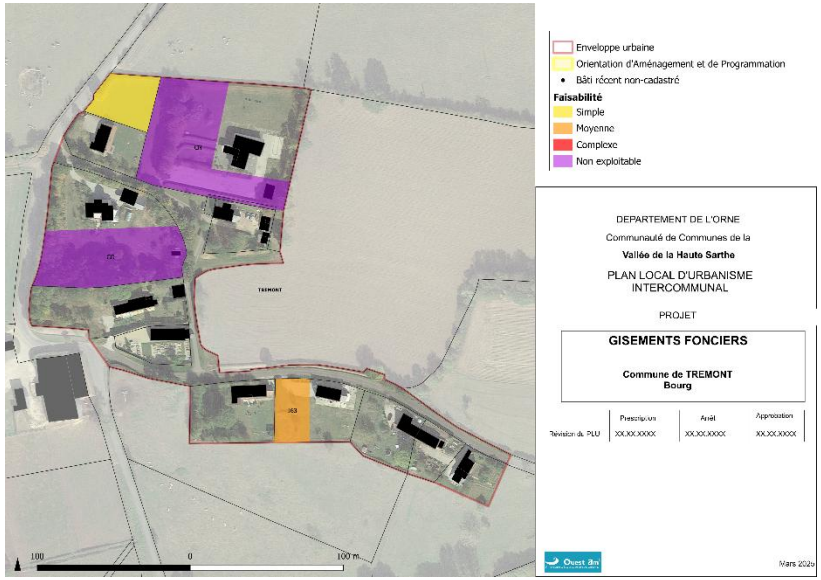


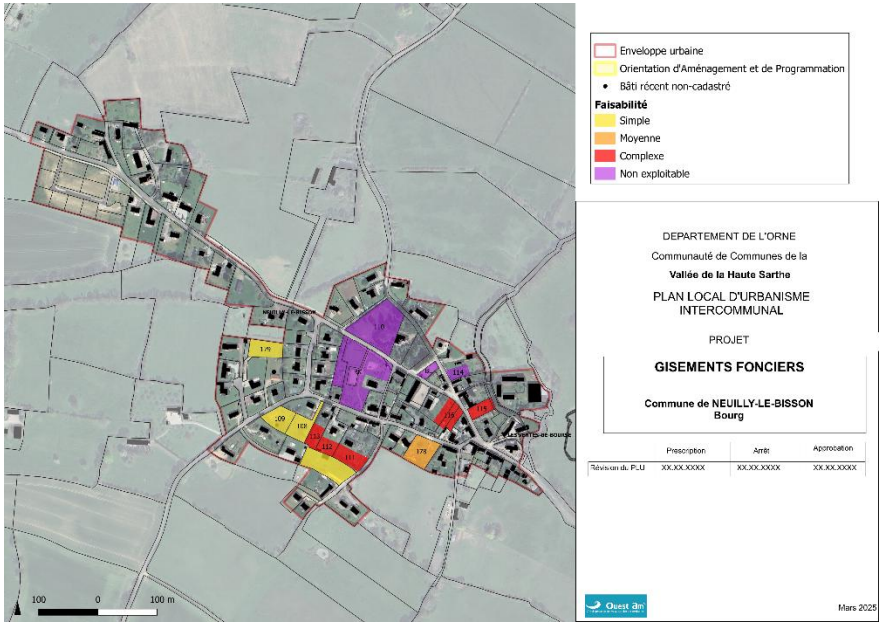


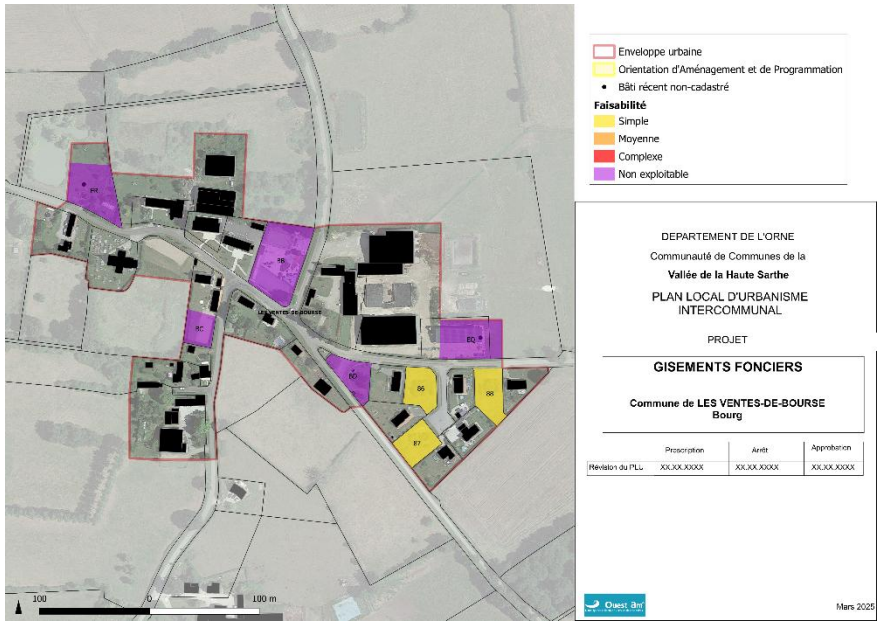

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de TELLIERES-LE-PLESSIS
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Revision du PLU
XX.XX.XXXX
XX.XX.XXXX
XX.XX.XXXX
100
0
100 m
Mars 2025

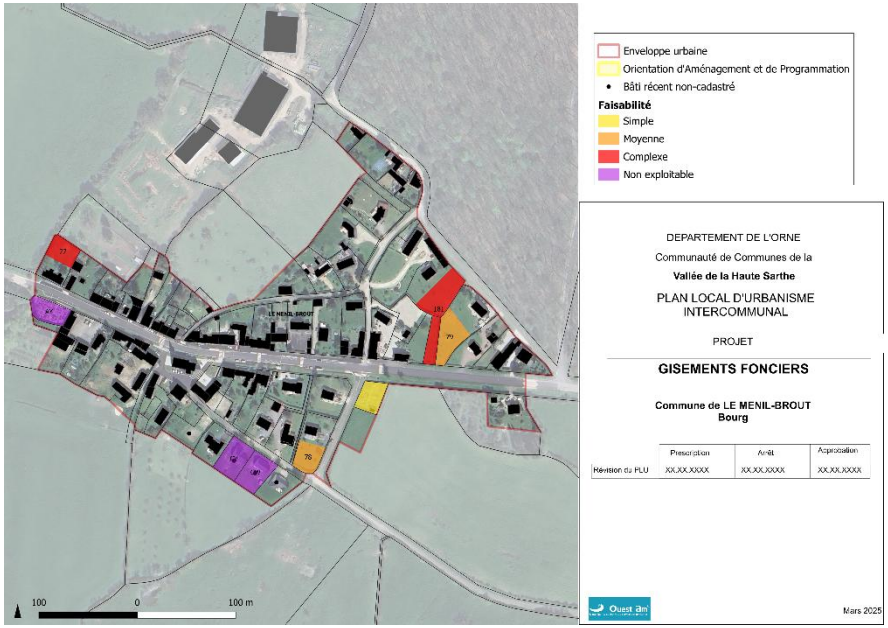

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de LE PLANTIS
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
100
0
100 m
Mars 2025

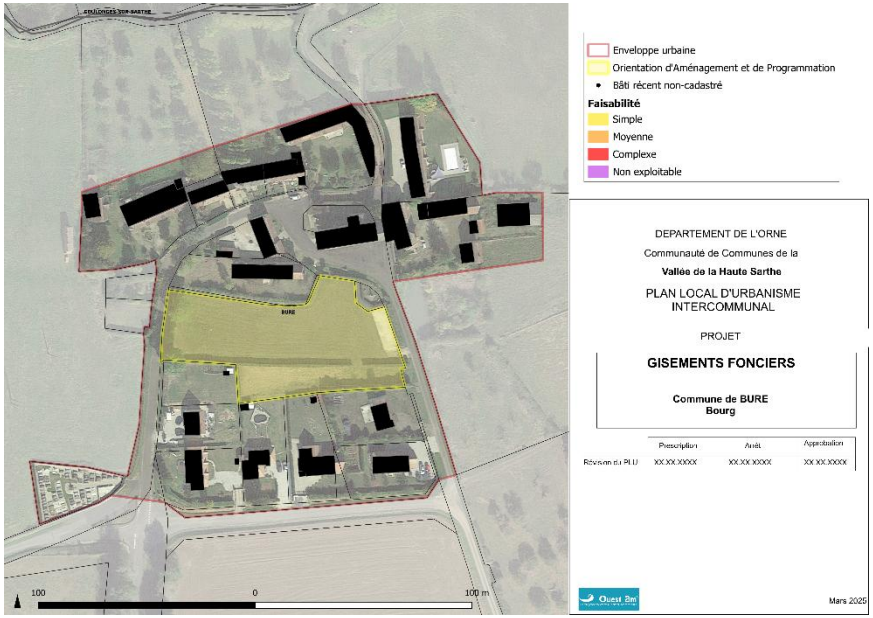

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de SAINT-AGNAN-SUR-SARTHE
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Revision du PLU
XX.XX.XXXX
XX.XX.XXXX
XX.XX.XXXX
100
0
100 m
Mars 2025

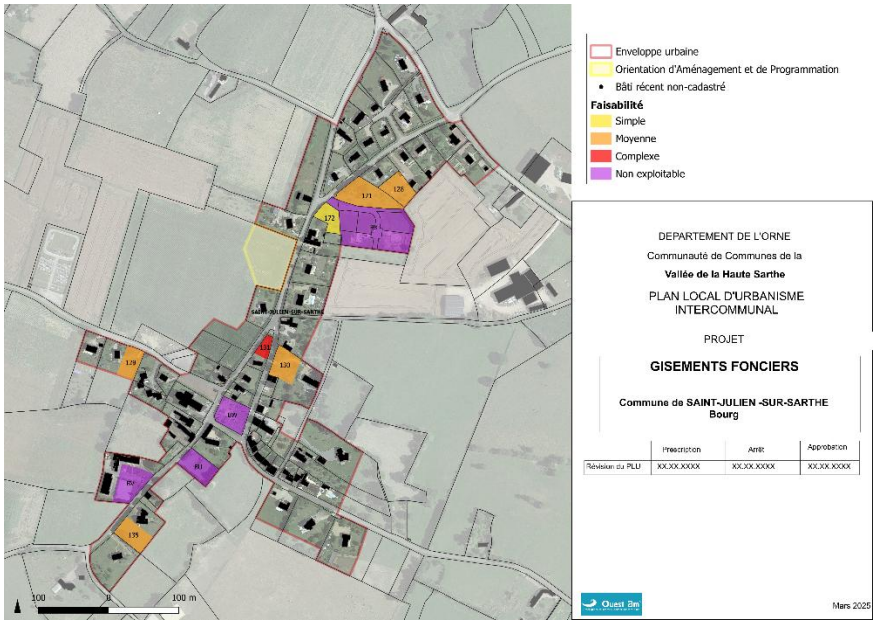

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de TREMONT
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Revision du PLU
XX.XX.XXXX
XX.XX.XXXX
XX.XX.XXXX
100
0
100 m
Mars 2025

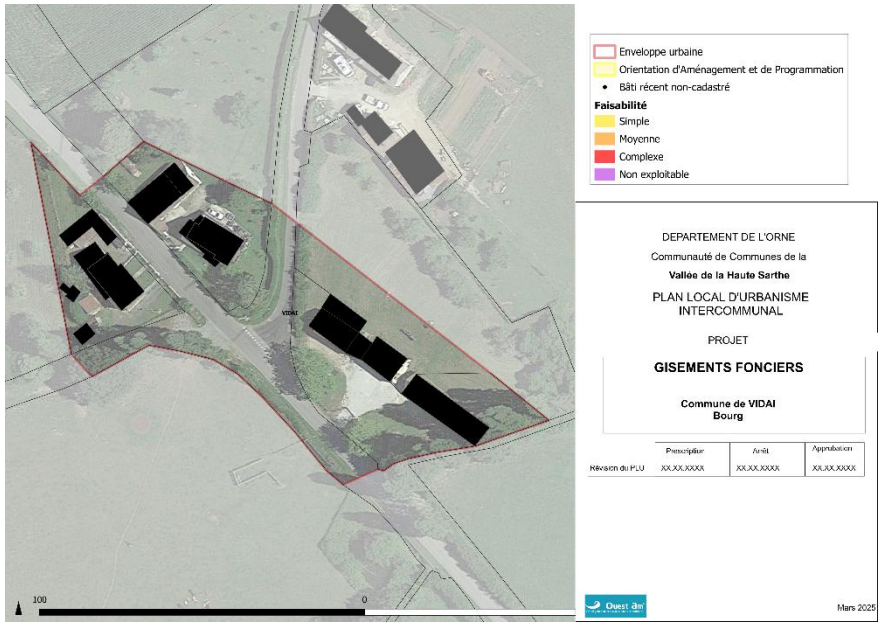

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de NEUILLY-LE-BISSON
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
100 0 100 m
Mars 2025

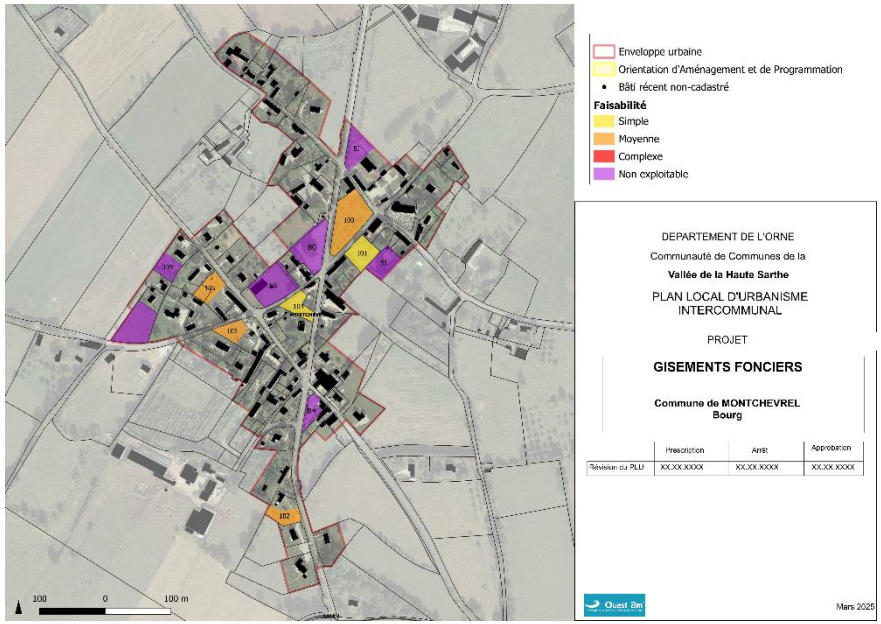

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de LES VENTES-DE-BOURSE
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
100 0 100 m
Mars 2025

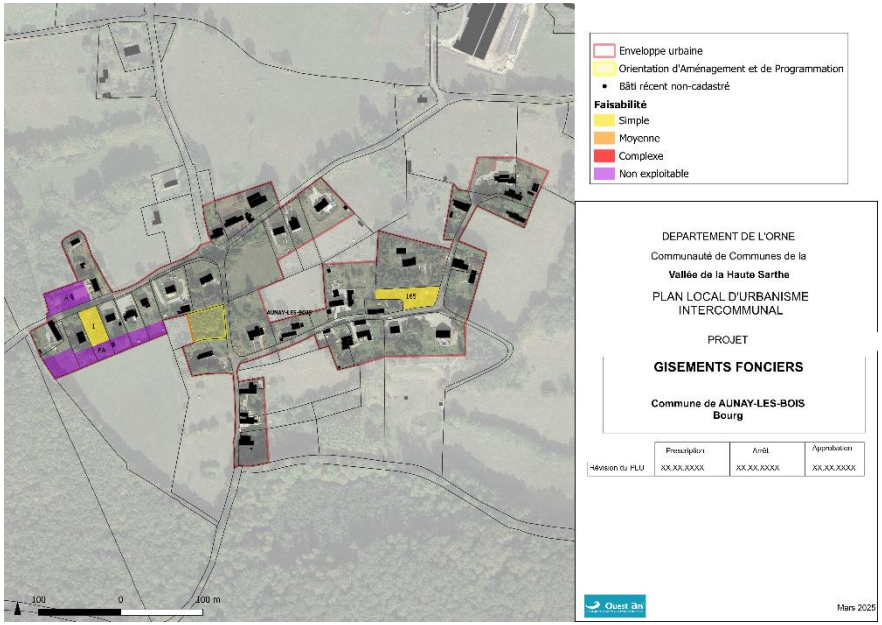

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de LE MENIL-BROUT
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
100 0 100 m
Mars 2025

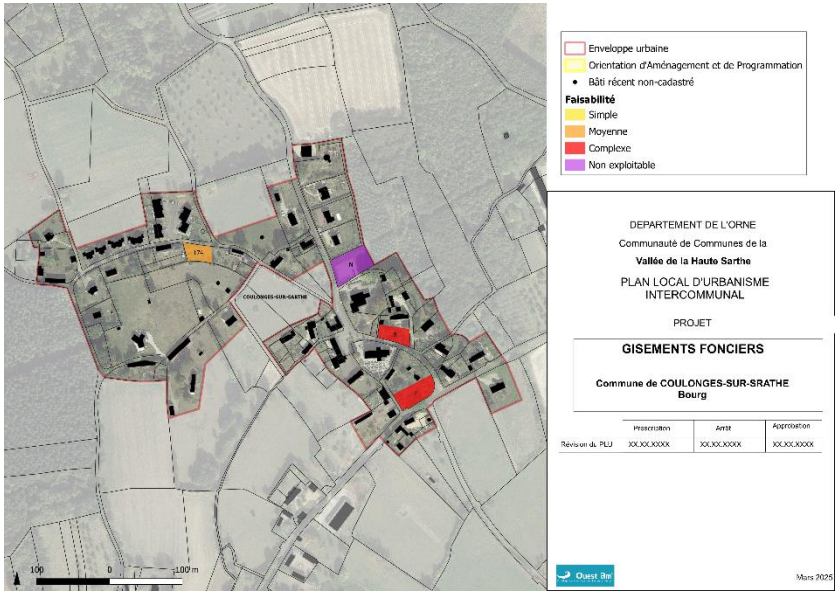

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de BURE
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
100 0 100 m
Mars 2025

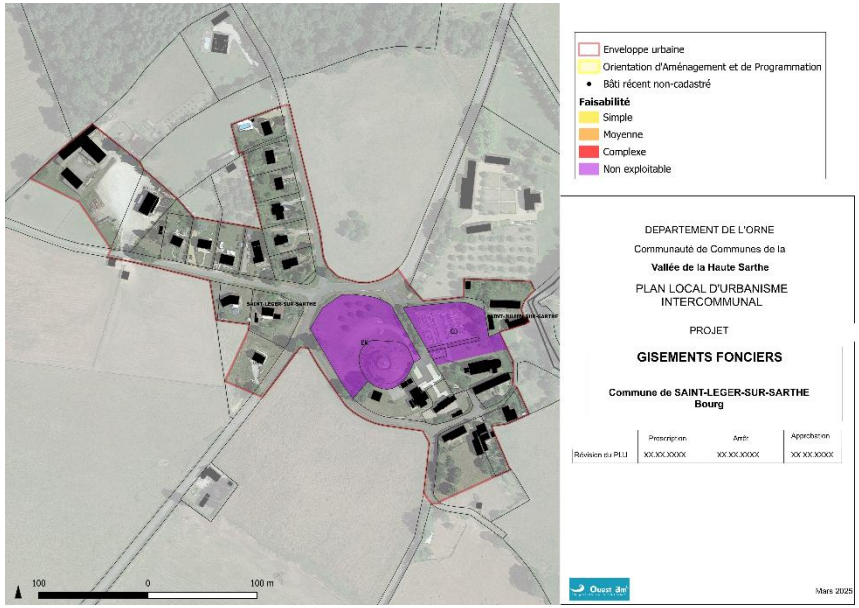

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de SAINT-JULIEN -SUR-SARTHE
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
Mars 2025
100
0
100 m

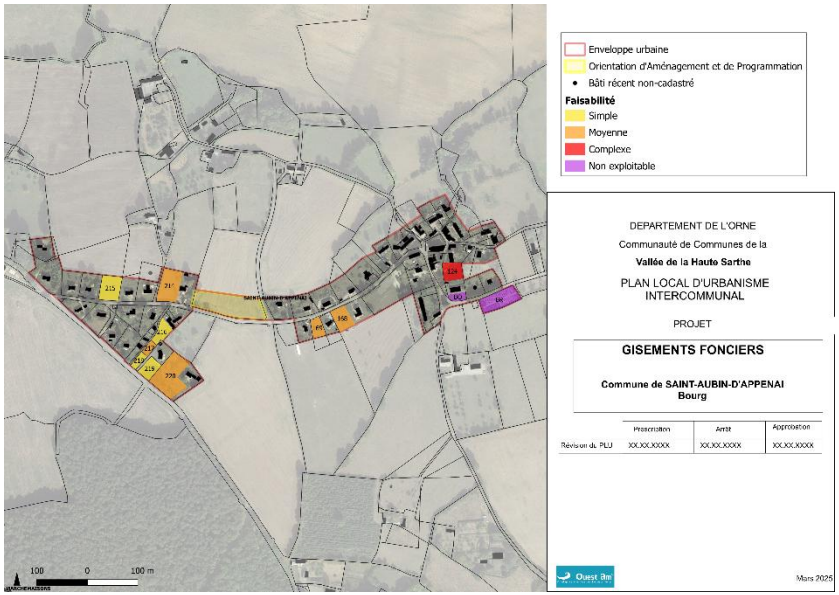

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de VIDAI
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
Mars 2025
100
0

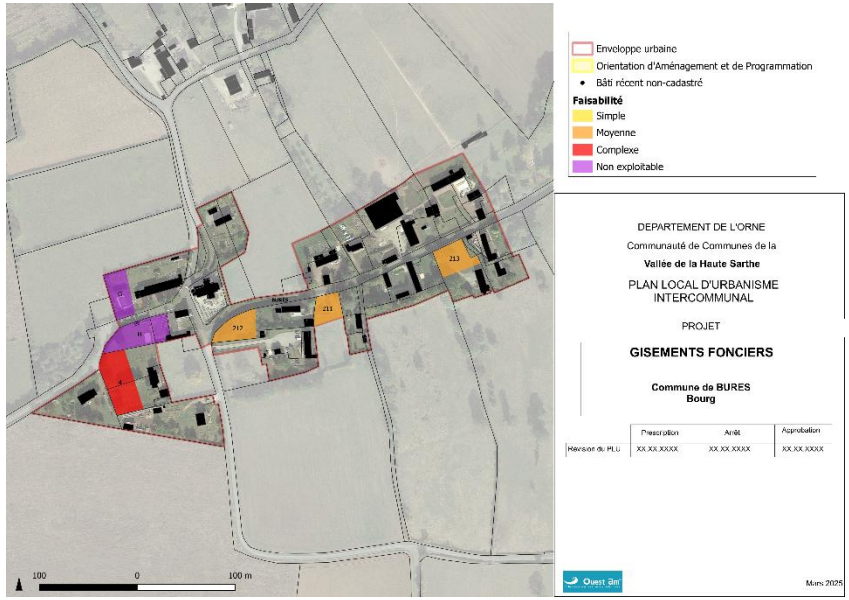

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de MONTCHEVREL
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
Mars 2025
100
0
100 m

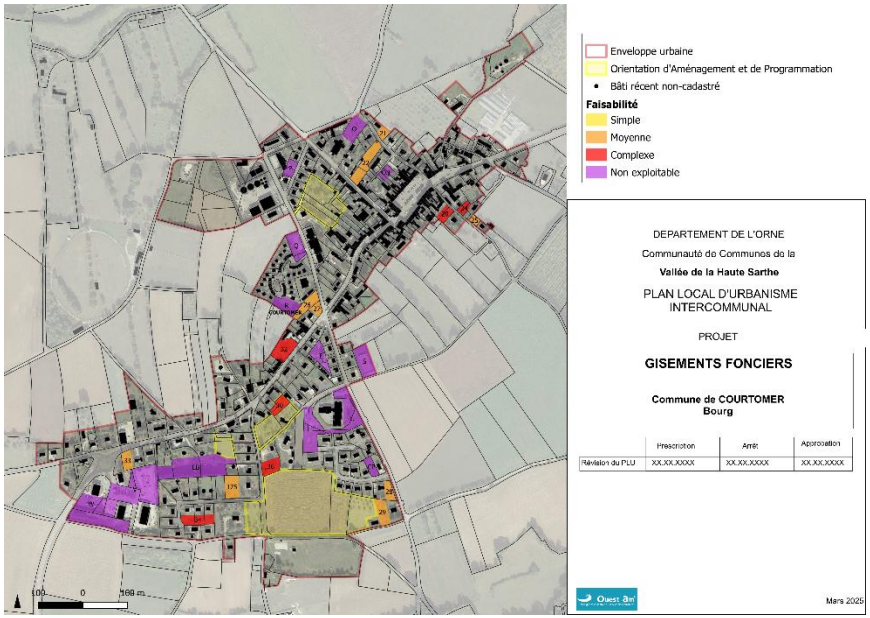

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de AUNAY-LES-BOIS
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
Mars 2025
100
0
100 m

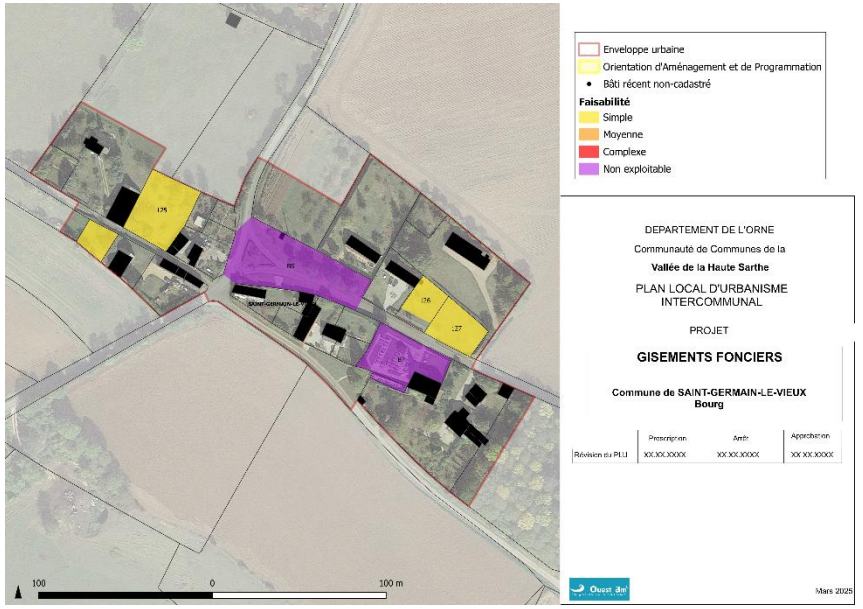

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de COULONGES-SUR-SRATHE
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
Mars 2025

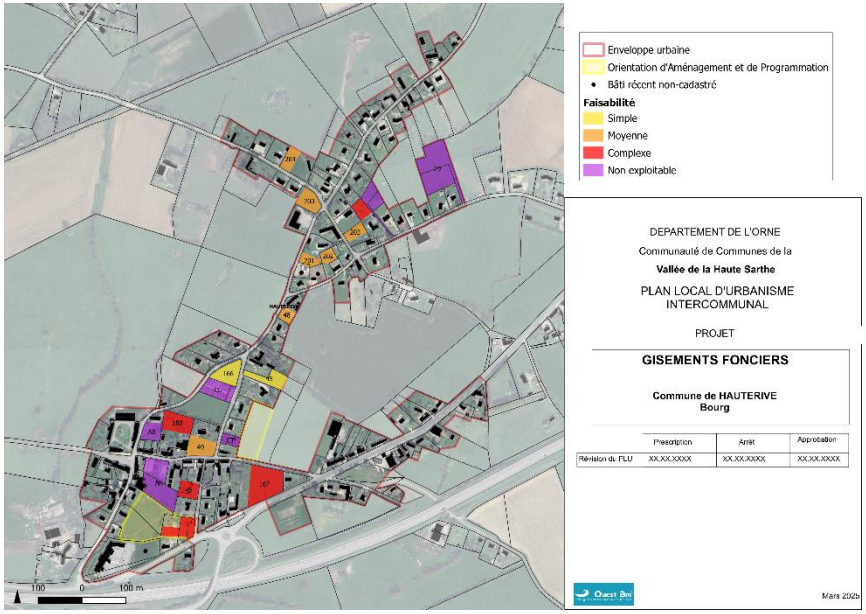

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de SAINT-LEGER-SUR-SARTHE
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
Mars 2025

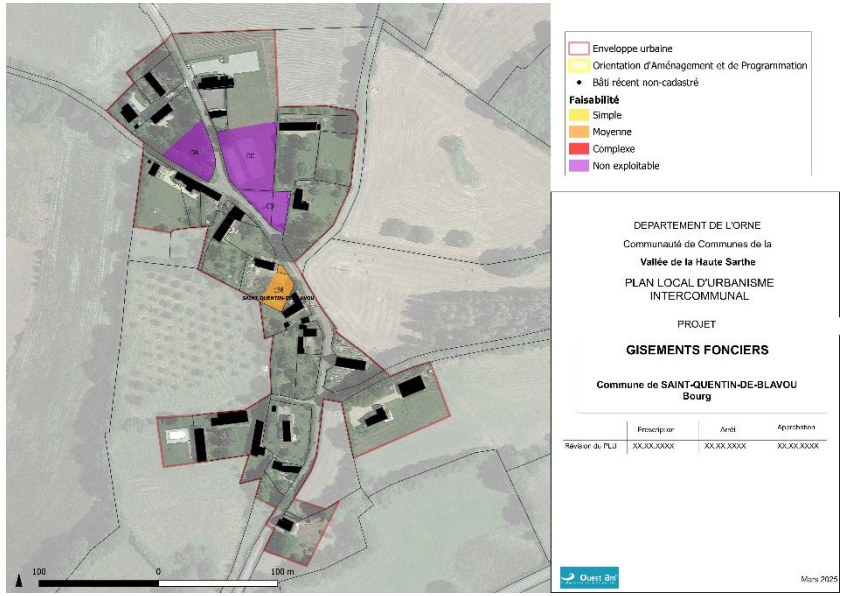

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de SAINT-AUBIN-D'APPENAI
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
Mars 2025

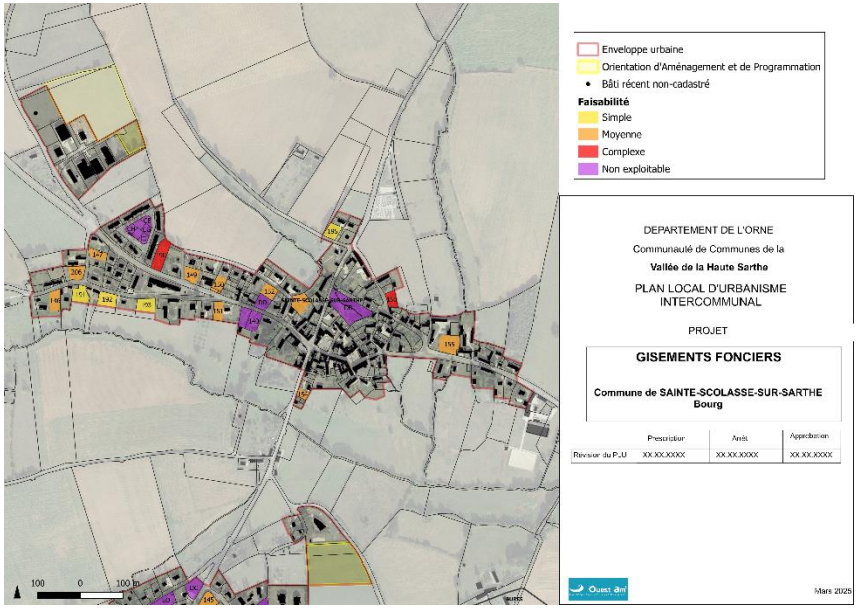

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de BURES
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
Mars 2025

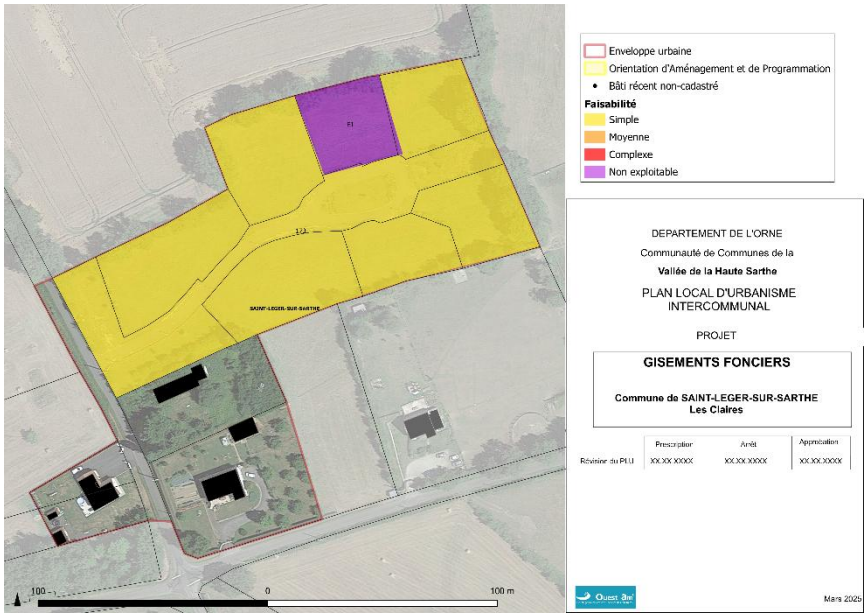

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de COURTOMER
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
Mars 2025

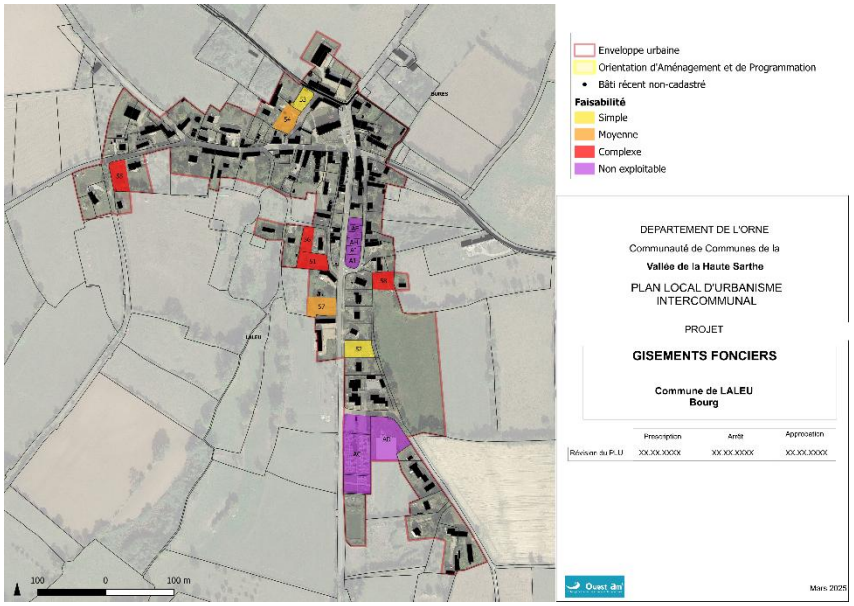

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de SAINT-GERMAIN-LE-VIEUX
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
Mars 2025

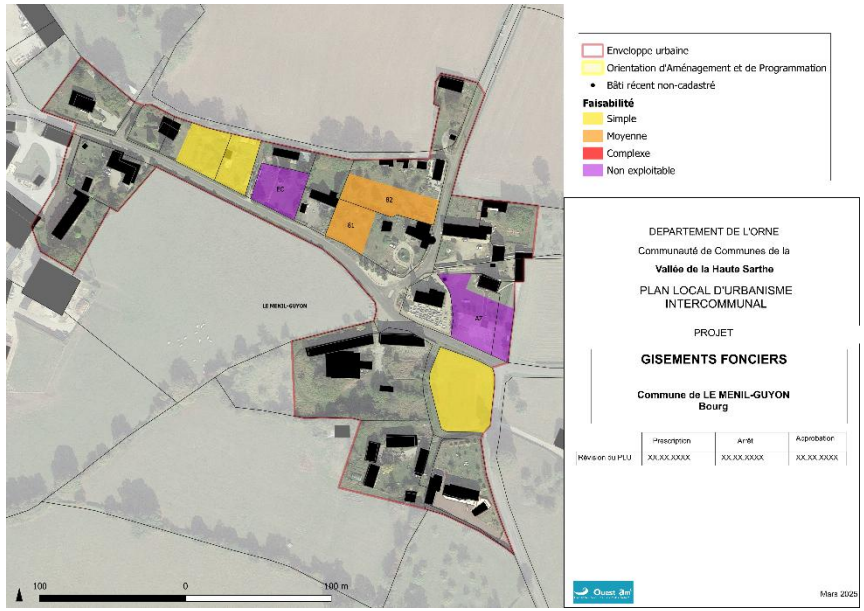

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communaulé de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de HAUTERIVE
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
Mars 2025

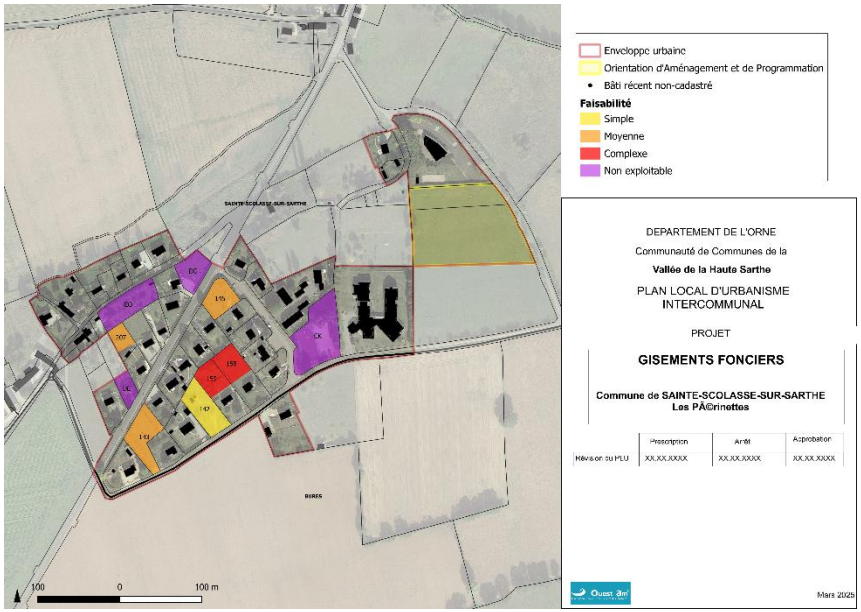

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de SAINT-QUENTIN-DE-BLAVOU
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
Mars 2025

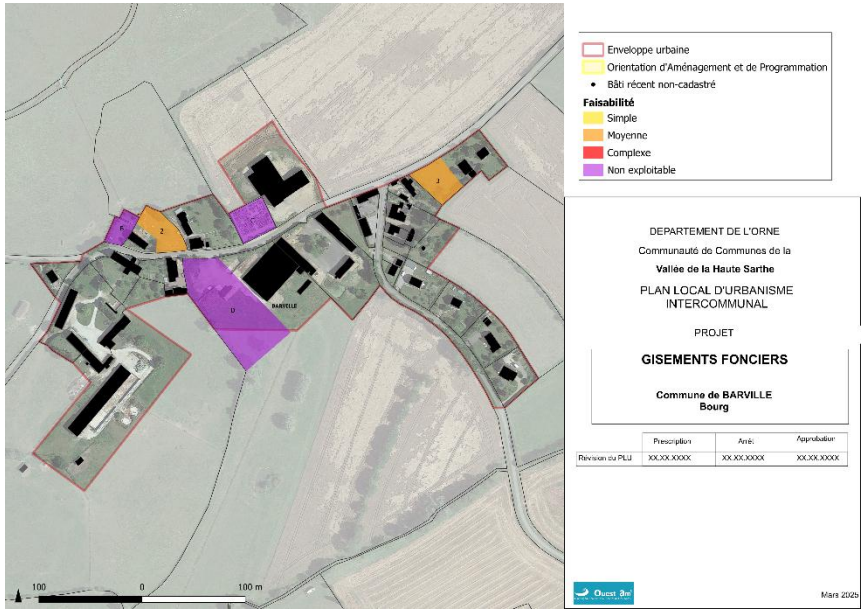

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
Mars 2025

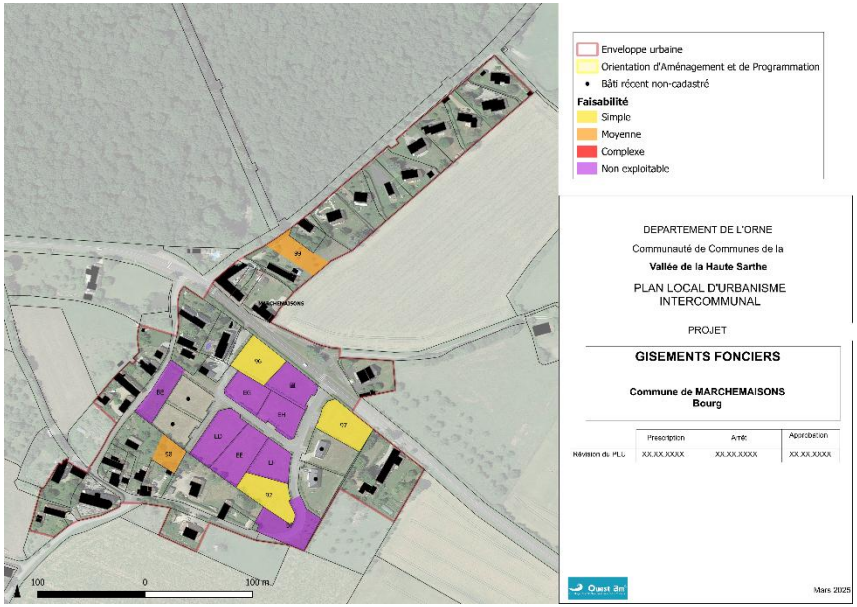

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de SAINT-LEGER-SUR-SARTHE
Les Claires
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
Mars 2025

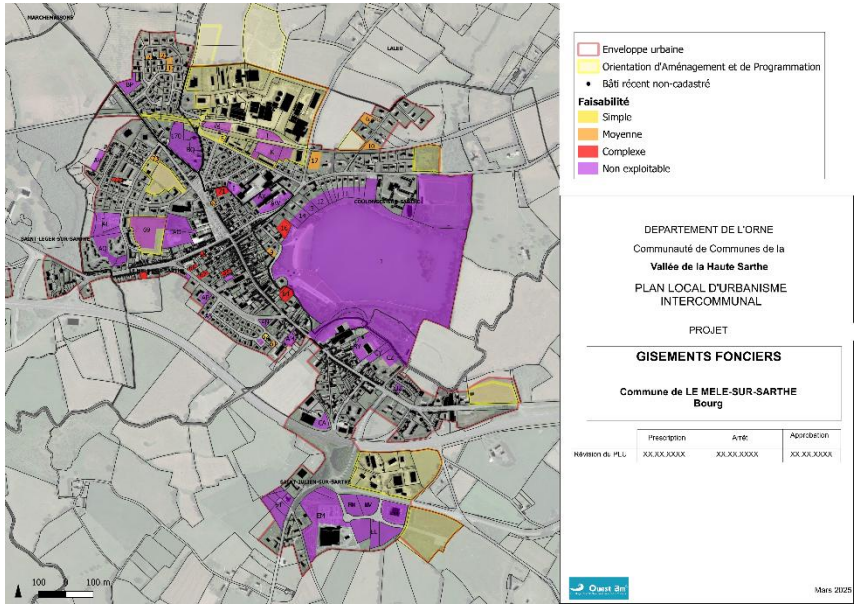

Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de LALEU
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
Mars 2025


Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de LE MENIL-GUYON
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
Mars 2025


Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE
Les PÃ©rinettes
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
100
0
100 m
Mars 2025


Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de BARVILLE
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
100
0
100 m
Mars 2025


Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de MARCHEMAISONS
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
100
0
100 m
Mars 2025


Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré
Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
DEPARTEMENT DE L'ORNE
Communauté de Communes de la
Vallée de la Haute Sarthe
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET
GISEMENTS FONCIERS
Commune de LE MELE-SUR-SARTHE
Bourg
Prescription
Arrêt
Approbation
Révision du PLU
XX.XX.XXXX
100
100 m
Mars 2025

3 UN PATRIMOINE NATUREL RICHE

3.1 LES SITES BENEFICIANT DE PROTECTION

Le territoire de la **Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe** bénéficie d'une **protection environnementale et patrimoniale reconnue**, à travers plusieurs dispositifs réglementaires de conservation.

Le réseau Natura 2000

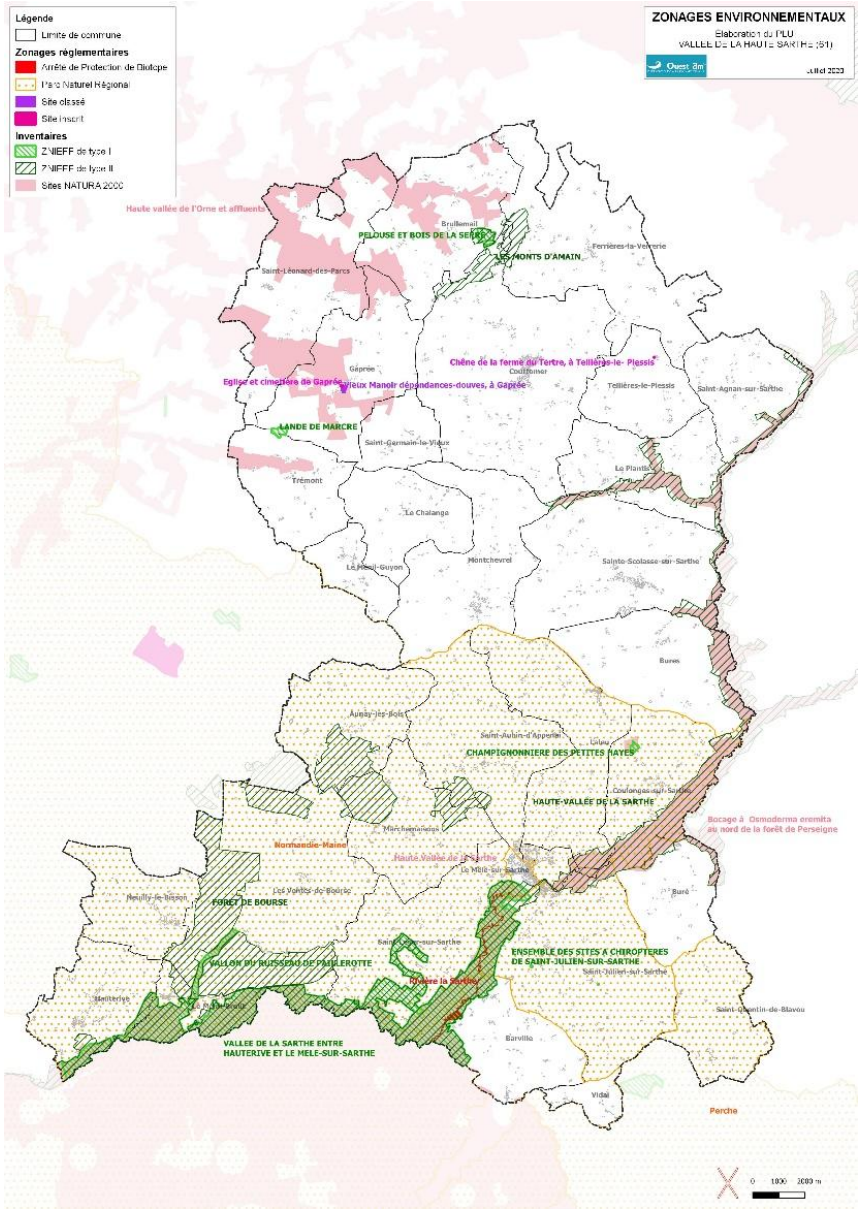
- Ce réseau vise à **préserver la biodiversité à l'échelle européenne** en protégeant des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Le site **FR2500107 « Haute Vallée de la Sarthe »**, couvrant une partie du territoire, se compose principalement de **prairies semi-naturelles humides et mésophiles améliorées (80%)**, ainsi que de **marais, bas-marais et tourbières (10%)**. Ces milieux jouent un rôle essentiel dans le maintien de la biodiversité locale et la préservation des corridors écologiques.

L'Arrêté de Protection de Biotope (APB)

- L'APB vise à **préserver les habitats écologiques d'espèces protégées**. Sur le territoire intercommunal, il concerne le **site de la rivière de la Sarthe**, situé au sud de la **commune de Barville**. Cet arrêté contribue à la **conservation des milieux aquatiques et de la faune associée**, notamment les espèces inféodées aux zones humides.

Les sites classés et inscrits

- Le territoire compte également plusieurs **sites protégés pour leur valeur patrimoniale et paysagère** :
- **Le vieux manoir (dépendances et douves) de Gâprée**, classé en **1944**, témoigne du riche passé architectural local.
- **L'église et le cimetière de Gâprée**, inscrits en **1943**, protègent un ensemble bâti et paysager remarquable.



- **Le chêne de la ferme du Tertre, à Tellières-le-Plessis**, inscrit en **1931**, illustre la protection d'arbres remarquables à forte valeur écologique et culturelle.

Ces différentes mesures de protection témoignent de la **richesse environnementale et patrimoniale du territoire**, nécessitant une gestion adaptée pour concilier **préservation des milieux naturels et développement local durable**.

3.2 LES SITES RECENSES AU TITRE DES INVENTAIRES SCIENTIFIQUE

Le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe abrite plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), qui témoignent de la richesse écologique locale et de la nécessité de préserver ces espaces sensibles.

Les ZNIEFF de type I

Les ZNIEFF de type I désignent des espaces de fort intérêt écologique, abritant des espèces ou des habitats rares ou remarquables. Sur le territoire, six sites sont identifiés :

- Vallon du ruisseau de Paillerotte : un espace caractérisé par des milieux humides favorables à la biodiversité.
- Vallée de la Sarthe entre Hauterive et Le Mêle-sur-Sarthe : une zone essentielle pour la continuité écologique de la vallée.
- Pelouse et bois de la Serre : un site associant pelouses sèches et formations boisées.
- Lande de Marche : un espace typique des paysages de landes, habitat précieux pour de nombreuses espèces.
- Ensemble des sites à chiroptères de Saint-Julien-sur-Sarthe : des gîtes essentiels pour les populations de chauves-souris.
- Champignonnière des Petites Hayes : un site souterrain offrant un refuge privilégié pour plusieurs espèces cavernicoles.

Les ZNIEFF de type II

Les ZNIEFF de type II concernent des ensembles naturels plus vastes, jouant un rôle structurant pour les écosystèmes régionaux :

- Haute Vallée de la Sarthe : un corridor écologique majeur, garant de la continuité des milieux humides et forestiers.
- Forêt de Bourse : une grande zone boisée abritant une biodiversité importante.
- Les Monts d'Amain : un espace naturel marqué par une diversité de paysages et d'habitats, essentiel à la trame verte et bleue locale.

L'identification de ces zones sensibles souligne la nécessité de préserver ces milieux naturels face aux pressions anthropiques, en intégrant leur protection dans les stratégies d'aménagement et de gestion du territoire.

3.3 LE PARC NATUREL REGIONAL (PNR) NORMANDIE-MAINE (1975)

Le **Parc Naturel Régional (PNR) Normandie-Maine** s'étend sur plusieurs départements, dont l'Orne, et couvre une partie du territoire de la **Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe**. Son objectif principal est de **protéger et mettre en valeur de grands espaces ruraux habités**, en conciliant préservation des milieux naturels, développement économique et qualité de vie des habitants.

Le PNR s'appuie sur une **charte** (2008-2023) définissant les grandes orientations du territoire autour de **trois axes stratégiques** :

- **Favoriser la biodiversité** en protégeant les habitats naturels et les espèces remarquables du territoire, notamment dans les vallées, forêts et zones humides.
- **Responsabiliser, former et informer pour une gestion durable** en accompagnant les acteurs locaux (agriculteurs, collectivités, entreprises) vers des pratiques respectueuses de l'environnement.

- **Promouvoir les productions et les activités respectueuses du territoire**, en valorisant les savoir-faire locaux, l'agriculture durable et l'écotourisme.

Le Parc joue un rôle clé dans la **gestion équilibrée du territoire**, notamment à travers l'accompagnement des collectivités dans leurs politiques d'aménagement, la préservation des paysages et la sensibilisation du public aux enjeux environnementaux. Il constitue un véritable **levier pour le développement local**, en soutenant les filières agricoles et artisanales engagées dans une démarche durable, tout en renforçant l'attractivité touristique du territoire.

Le PNR a porté un **Atlas de Biodiversité Communale (ABC)** sur dix communes de la Vallée de la Haute Sarthe : Aunay-les-Bois, Coulonges-sur-Sarthe, Hauterive, Laleu, Le Mêle-sur-Sarthe, Le Ménil-Brout, Les Ventes-de-Bourse, Marchemaisons, Saint-Aubin-d'Appenai et Saint-Léger-sur-Sarthe. Cet atlas a permis :

- D'améliorer les connaissances de la richesse écologique du territoire ;
- De comprendre comment les habitants voient leur territoire : un territoire marqué par son caractère vert et naturel, paisible et agréable à vivre ;
- De sensibiliser les acteurs.

Au total, 2 711 taxons (espèces et sous-espèces) ont été observés.

3.4 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE) DE BASSE-NORMANDIE

Adopté par **arrêté préfectoral le 29 juillet 2014**, le **SRCE** définit les grandes orientations stratégiques pour préserver les continuités écologiques à l'échelle régionale. Pour la **Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe (CCVHS)**, plusieurs enjeux majeurs sont identifiés :

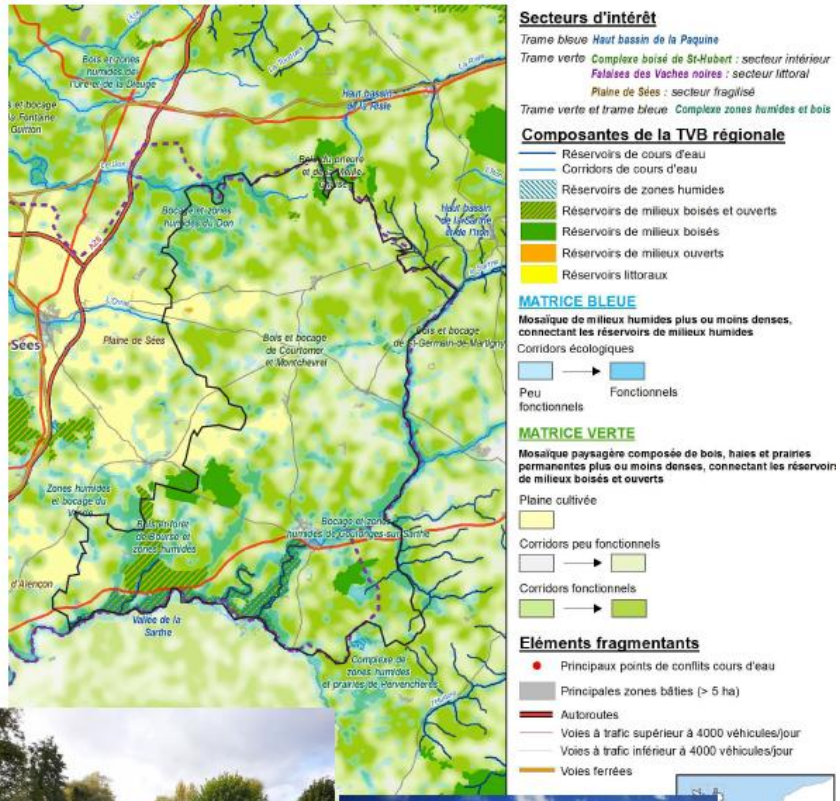
- **L'importance écologique de la Sarthe et de ses abords**, essentiels pour la biodiversité aquatique et les zones humides associées.
- **La tête du bassin-versant du Don**, dont la préservation est cruciale pour la qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques.
- **La présence de réservoirs de biodiversité d'envergure régionale**, notamment les massifs boisés comme la **forêt domaniale de Bourse**, le **bois de Montgoubert**, le **bois du Prieuré** et le **bois de la Vieille Chaise**. Ces espaces naturels jouent un rôle fondamental en assurant des continuités écologiques vers la **forêt de Bellême** au sud et les **massifs boisés de l'Orne** au nord-est.
- **Le maillage bocager dense**, qui fait partie d'une **grande continuité écologique européenne** allant de la Sarthe à la Belgique.
- **La RN12, principal élément de fragmentation**, qui coupe les continuités écologiques et représente un obstacle aux déplacements de la faune.

Trois actions prioritaires pour la TVB

Face à ces enjeux, le SRCE recommande trois actions majeures pour renforcer la Trame Verte et Bleue sur le territoire :

1. **Améliorer la connectivité écologique au niveau de la RN12**, en identifiant un **passage à faune inefficace** et en envisageant la création d'un **nouveau passage adapté** sur une infrastructure existante.
2. **Préserver et restaurer les continuités écologiques** entre la **forêt de Bourse et la forêt d'Écouves**, notamment en **renforçant le bocage** pour améliorer les corridors écologiques.
3. **Soutenir une gestion durable des paysages bocagers**, en maintenant une trame bocagère cohérente et connectée à l'échelle régionale.

Ces actions s'inscrivent dans une politique de long terme visant à **réduire la fragmentation des habitats**, améliorer la résilience des écosystèmes et maintenir la richesse écologique du territoire.




La Sarthe, principale continuité écologique


La RN12, principale rupture écologique

3.5 LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS DU TERRITOIRE

La **Trame Verte et Bleue (TVB)** est un réseau national de **continuités écologiques** visant à enrayer la perte de biodiversité. Elle favorise les déplacements et la migration des espèces en préservant et restaurant les connexions entre les milieux naturels. Cette approche permet de garantir des écosystèmes fonctionnels et de lutter contre la fragmentation des habitats.

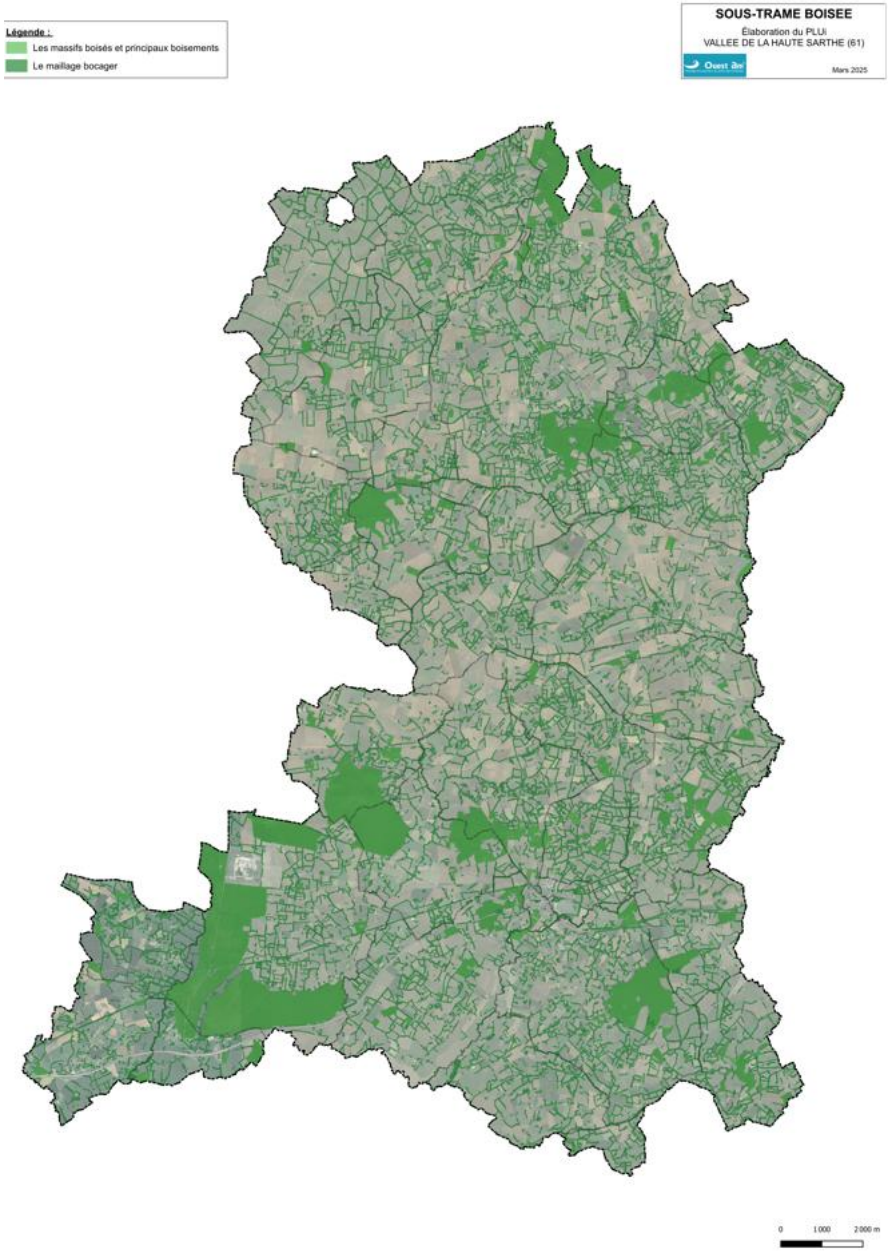
- **Les milieux boisés**

Afin de préserver les milieux boisés et les continuités écologiques, les documents d'urbanisme locaux peuvent mobiliser plusieurs outils de protection, notamment le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) dans les PLU. Cette disposition permet de protéger en priorité :

- Les boisements de petite taille (inférieurs à 1 hectare), particulièrement vulnérables,
- Les boisements situés à proximité immédiate des espaces urbanisés,
- Les ripisylves et boisements situés le long des cours d'eau, qui jouent un rôle essentiel pour la biodiversité et la qualité des eaux.

En complément, des zonages de type Nf (permettant l'élaboration de plans simples de gestion) ou des protections au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme peuvent être mis en place pour préserver les boisements présentant un intérêt paysager ou écologique.

Les milieux boisés du territoire se concentrent principalement dans la partie sud de la CCVHS, en lien avec les massifs forestiers structurants (forêt domaniale de Bourse, bois de Montgoubert, bois du Prieuré et de la Vieille Chaise). Les boisements accompagnent également les principaux cours d'eau, notamment la Sarthe et ses affluents, renforçant ainsi la trame verte et bleue du territoire.



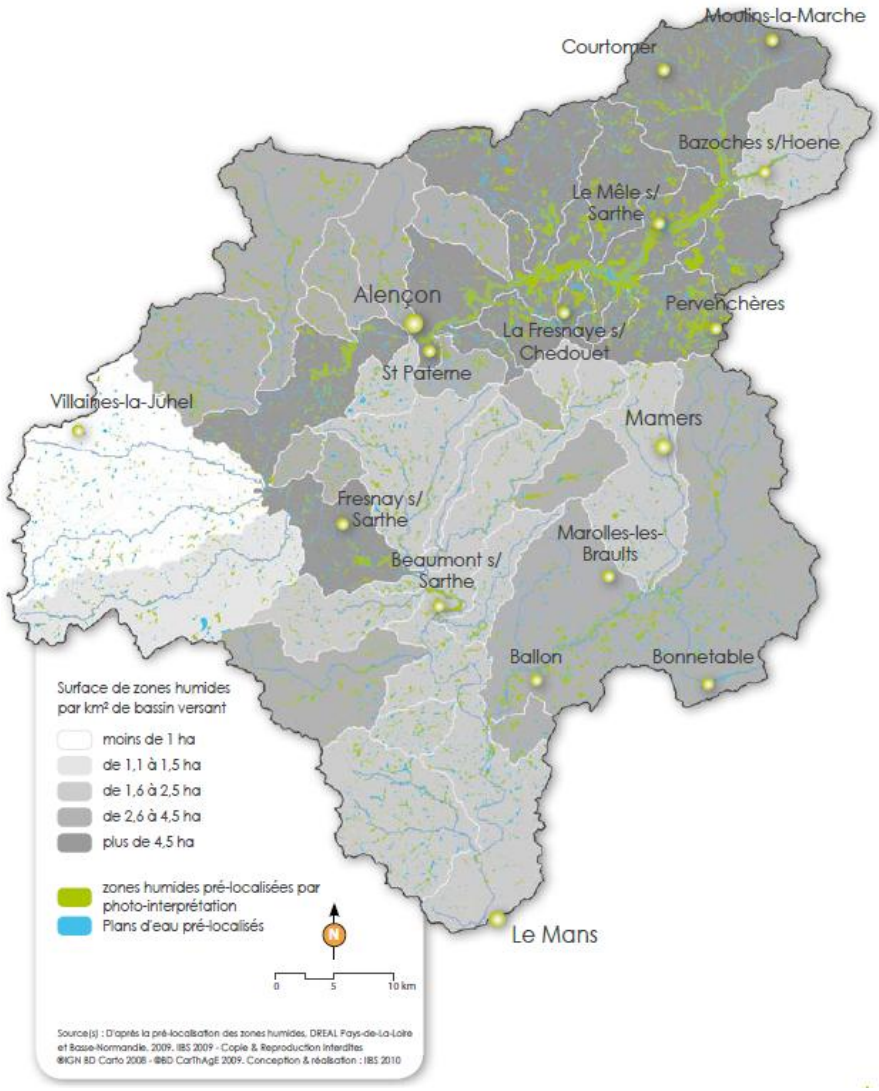
- **Les milieux humides**

Un repérage des zones humides a été réalisé par le SAGE Sarthe Amont en 2021, par photo-interprétation. Ce travail permet de mettre en lumière une importance de secteurs en zone humide en lien notamment avec la présence de la Sarthe sur le territoire. Les cours d'eau s'étendent sur plus de 390 km linéaires.

Le territoire présente des milieux aquatiques remarquables, concentrés sur la moitié nord du bassin-versant. Une forte présence de zones humides est identifiable, particulièrement dans la partie ornaise du bassin-versant ainsi qu'au nord de la partie mayennaise, représentant environ 6 % de la superficie totale. Cependant, ces milieux sont soumis à diverses pressions anthropiques qui altèrent la continuité hydrologique des cours d'eau, fragilisant leur rôle écologique et pouvant conduire à leur disparition.

L'état fonctionnel des cours d'eau est contrasté.

La qualité des cours d'eau varie de médiocre à moyen, selon les contextes piscicoles. La Sarthe constitue un axe majeur pour la reproduction du brochet, avec de nombreux sites propices sur l'ensemble de son linéaire, à l'exception de sa tête de bassin. Seul un secteur en bon état fonctionnel a été identifié en contexte cyprinicole (carpe, tanche) : sur la Sarthe, depuis l'amont d'Alençon jusqu'à sa confluence avec l'Hoëne.



- **Les milieux urbanisés** où l'on retrouve des écosystèmes à proximité des habitations : jardins, murs, trottoirs, terrains vagues…







- **Les cours d'eau**

L'hydrographie du territoire est **essentiellement dominée par la Sarthe**, qui façonne les paysages et influence les milieux naturels. La grande majorité des cours d'eau, rivières et ruisseaux de la CCVHS sont des **affluents de la Sarthe**, contribuant ainsi à l'alimentation de ce bassin-versant. Toutefois, une exception existe dans la **partie nord-ouest du territoire**, qui appartient au bassin-versant de l'Orne, soulignant la diversité hydrologique du secteur.

- **Le réseau bocager**

Pendant de nombreuses décennies, l'agriculture avait façonné le paysage traditionnel de champs séparés par des haies et des talus : le bocage. Le Remembrement conduit à partir des années 1950, a profondément détruit cette organisation. Aujourd'hui, le réseau bocager de la CCVHS s'étend sur près de 1700 km linéaires. Il s'agit d'un maillage de haies important, dont la fonction écologique et paysagère est à conserver.

Les principaux rôles du bocage sont les suivants :

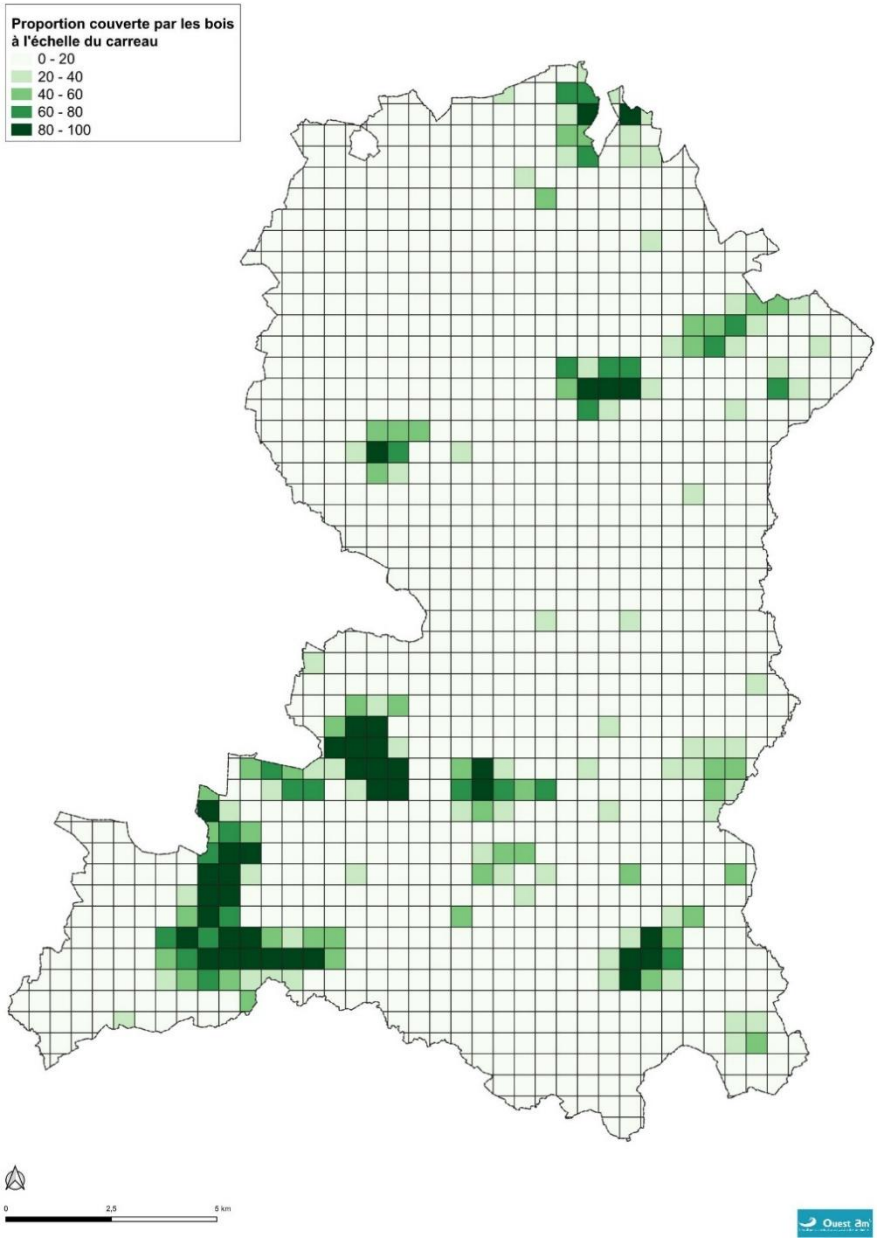
- Climatique : Les rôles brise-vent et d'échangeur thermique de la haie créent un microclimat favorable à la production agricole.
- Agronomiques
- Fonction paysagère et écologique (structuration du paysage, corridors écologiques, habitat…)
- Rôle hydraulique, hydrochimique et antiérosif

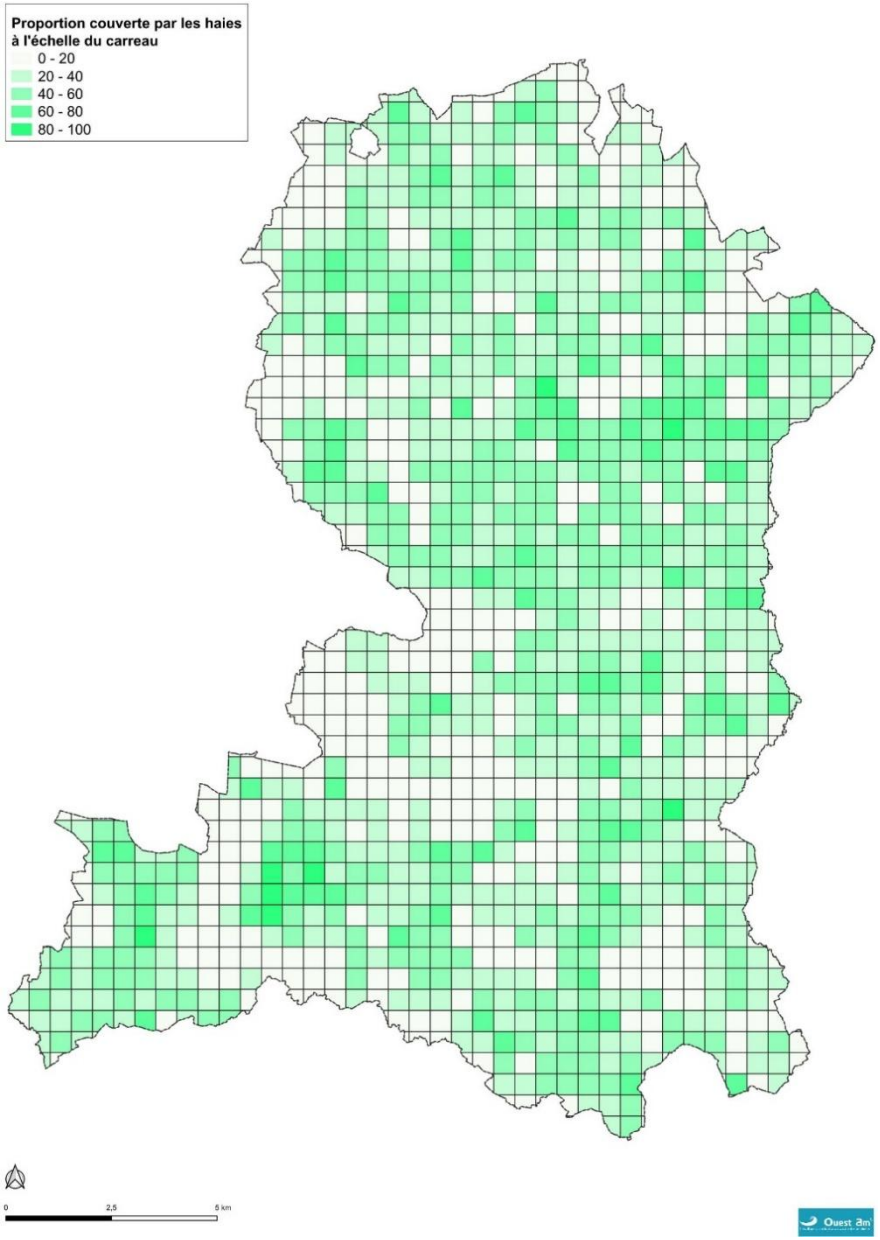
Les haies et talus font partie des aménagements considérés comme des « zones tampons » ou « protection aval » pour lutter contre les transferts de polluants (pesticides, phosphore, nitrate…) au même titre que les bandes enherbées, les fossés et les zones humides.

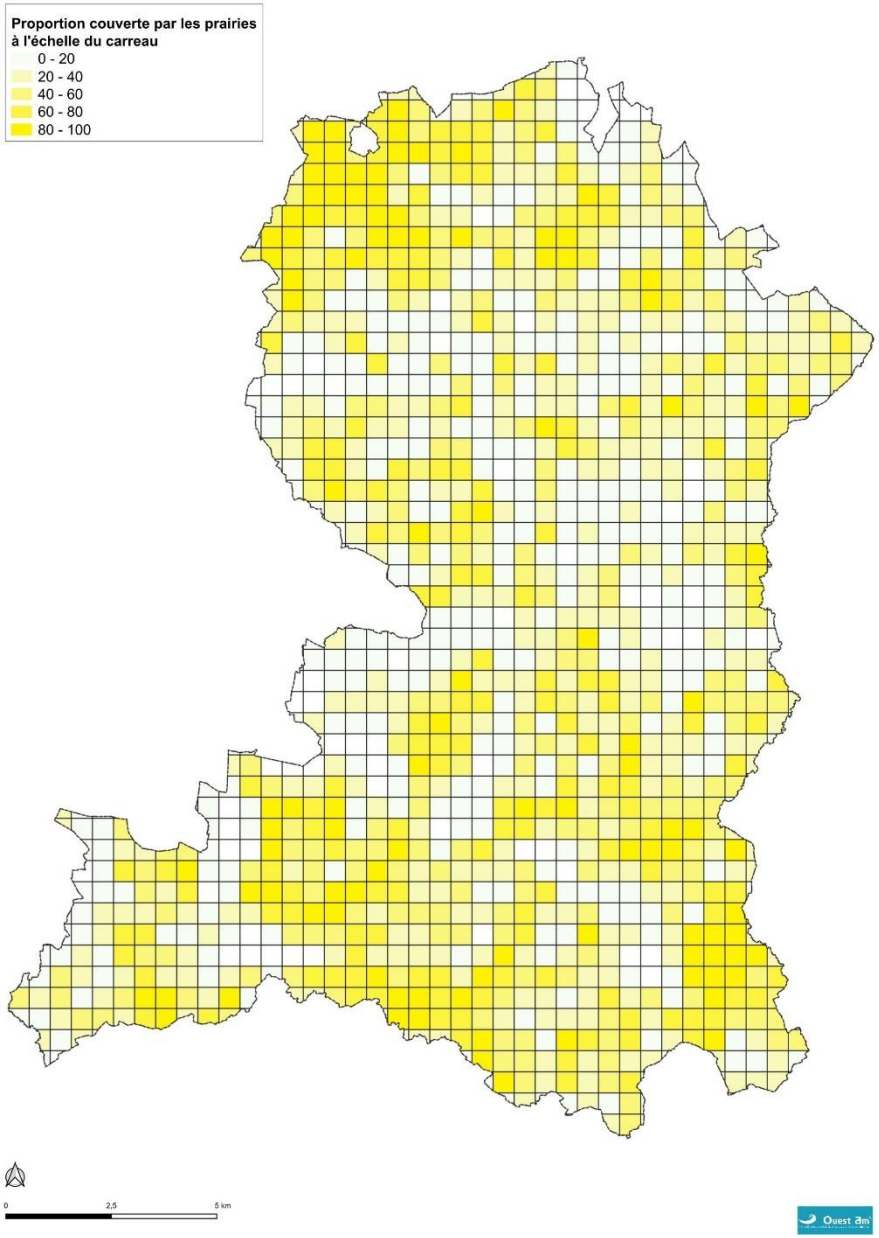
Un inventaire des haies a été réalisé par la Chambre d'Agriculture (juin 2021). Il figure en annexe du Rapport de présentation (Pièce 2.10).

3.6 TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

Une évaluation des **niveaux de sensibilité au titre de la Trame verte** peut être opérée par la méthode des carroyages (découpage du territoire en carreaux de 500 m x 500 m). Les trois premières cartes ci-après identifient le niveau de concentration des boisements (carte 1), des haies (carte 2) et des prairies permanentes (carte 3). L'intensité de couleur indique une plus forte concentration par carreau, sur la base de la proportion de carreau couverte par les boisements, les haies ou les prairies permanentes.


Proportion couverte par les bois
à l'échelle du carreau
0 - 20
20 - 40
40 - 60
60 - 80
80 - 100
0
2,5
5 km


Proportion couverte par les haies
à l'échelle du carreau
0 - 20
20 - 40
40 - 60
60 - 80
80 - 100
0
2,5
5 km



Il en résulte une répartition très dispersée des boisements, permettant d'identifier les grands ensembles : forêt domaniale des Ventes-de-Bourse au sud-ouest du territoire (à cheval sur les Ventes-de-Bourse, Aunay-les-Bois et Marchemaisons), secteur du Breuil (à l'est de la forêt domaniale des Ventes-de-Bourse), le bois de Montgoubert au sud-est du territoire (sur Saint-Juline-sur-Sarthe), Bois d'Ecuenne au centre-nord du territoire (au sud du bourg de Courtomer).

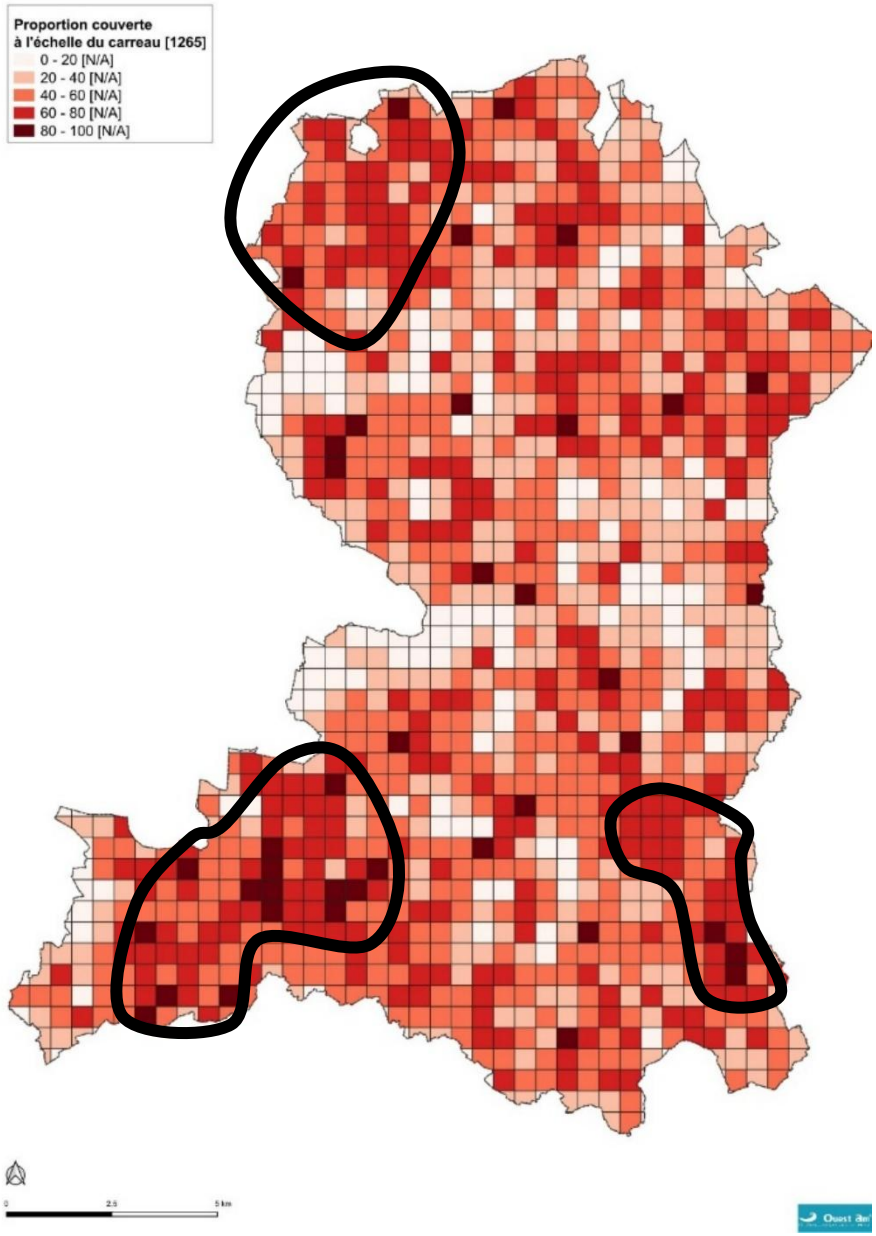
Le maillage bocager est très présent, de manière globalement homogène sur le territoire, d'autant plus si l'on croise avec la carte des boisements (les « trous » de la carte du maillage bocager correspondent généralement aux boisements).

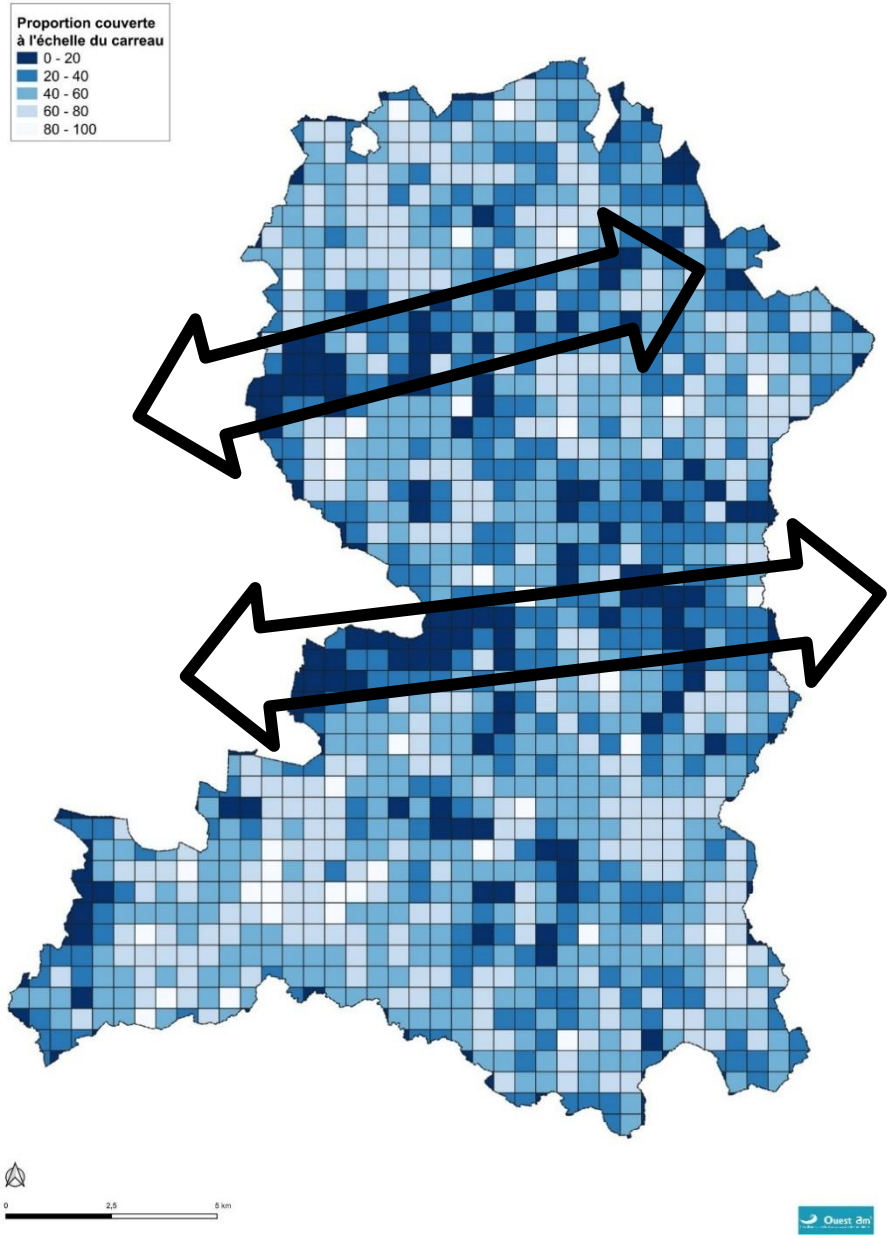
Les prairies sont également réparties de manière relativement homogène, avec toutefois une plus forte intensité au niveau de la vallée de la Sarthe et au niveau de l'unité paysagère des bocages d'embouche (au nord-ouest du territoire).

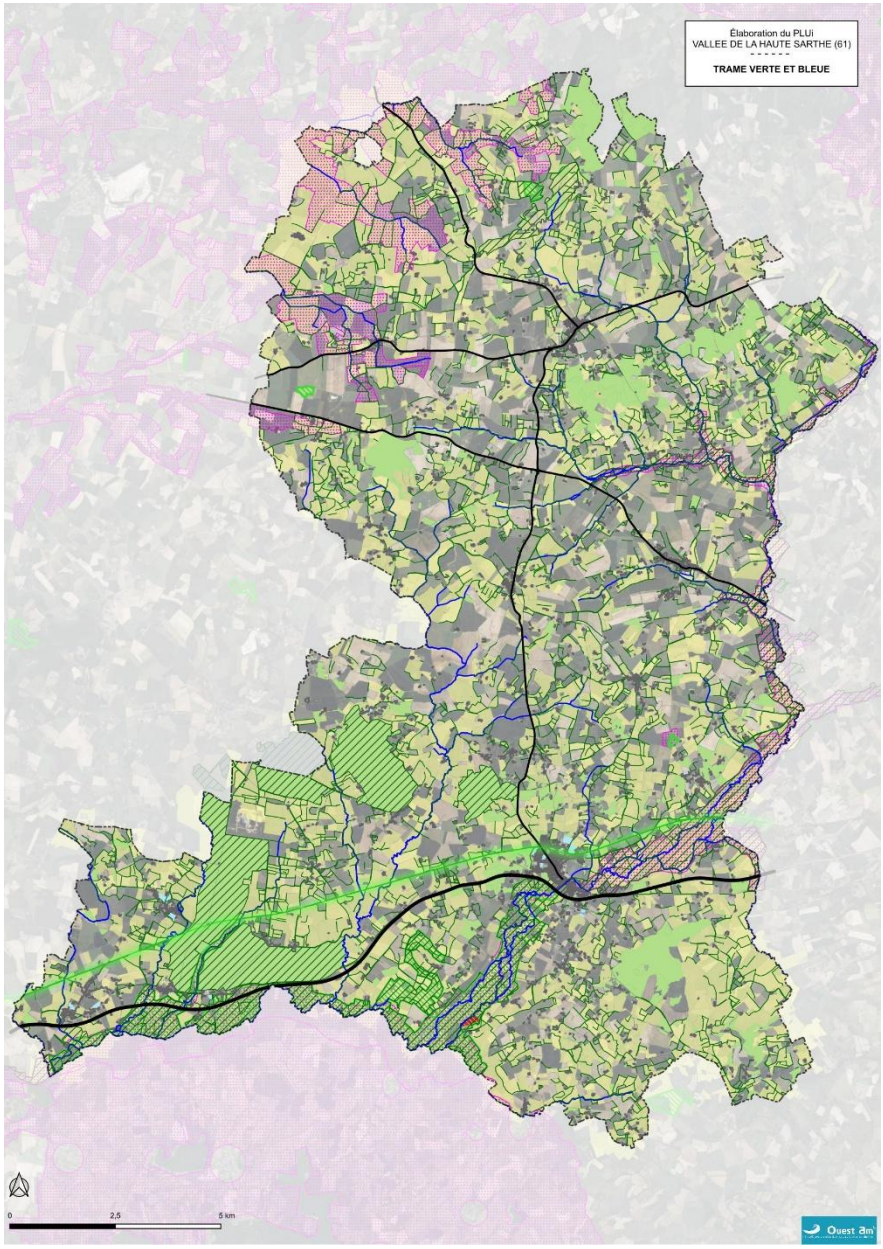
La compilation de ces trois cartes permet de réaliser une carte de synthèse (carte 4 avec les dégradés de rouge), et donc d'identifier les secteurs sur lesquels les éléments constitutifs de la Trame verte se concentrent : ces secteurs sont les espaces de plus forte connectivité de la Trame verte. Par effet d'inversion, on peut identifier les espaces de plus faible connectivité de la Trame verte (carte 5 avec les dégradés de bleu).

Ces cartes permettent surtout de repérer :

- **Trois poches de forte connectivité**, repérées sur la carte 4 : au nord-ouest du territoire (autour de Saint-Léonard-des-Parcs et de Brullemail), au sud-ouest (autour des Ventes-de-Bourse) et à l'est (Coulonges-sur-Sarthe et Buré) ;
- **Deux axes de moindres connectivité**, repérés sur la carte 5 : dans la partie nord du territoire (axe nord-est/sud-ouest de Tellières-le-Plessis à Trémont) et dans la partie centrale (axe est/ouest allant du sud de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe au nord d'Aunay-les-Bois).


Proportion couverte
à l'échelle du carreau [1265]
0 - 20 [N/A]
20 - 40 [N/A]
40 - 60 [N/A]
60 - 80 [N/A]
80 - 100 [N/A]


Proportion couverte
à l'échelle du carreau
0 - 20
20 - 40
40 - 60
60 - 80
80 - 100



Espaces protégés
- NATURA 2000
- Arrêté de Protection de Biotope
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2

Sous-trame milieux ouverts
- Prairies permanentes

Sous-trame humide
- Cours d'eau
- Zones humides

Sous-trame boisée
- Voie verte
- Haie
- Boisement

Ruptures écologiques
- Zone urbanisée
- Route nationale
- Route départementale principale

La compilation des données précédentes permet de dresser une cartographie « brute » de la Trame verte et bleue intercommunale (ci-contre).

La définition de la Trame verte et bleue à l'échelle intercommunale vise à hiérarchiser les données, selon ce qui a été identifié à chaque étape d'identification des éléments constitutifs de cette trame, permettant de produire une cartographie « finale » (cf. ci-après).

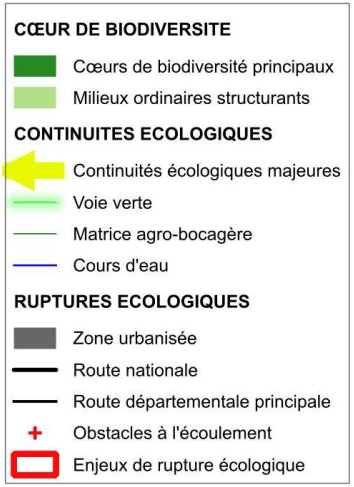
Dans ce cadre, on distingue d'une part les cœurs de biodiversité (principaux et secondaires), et d'autre part les continuités écologiques :

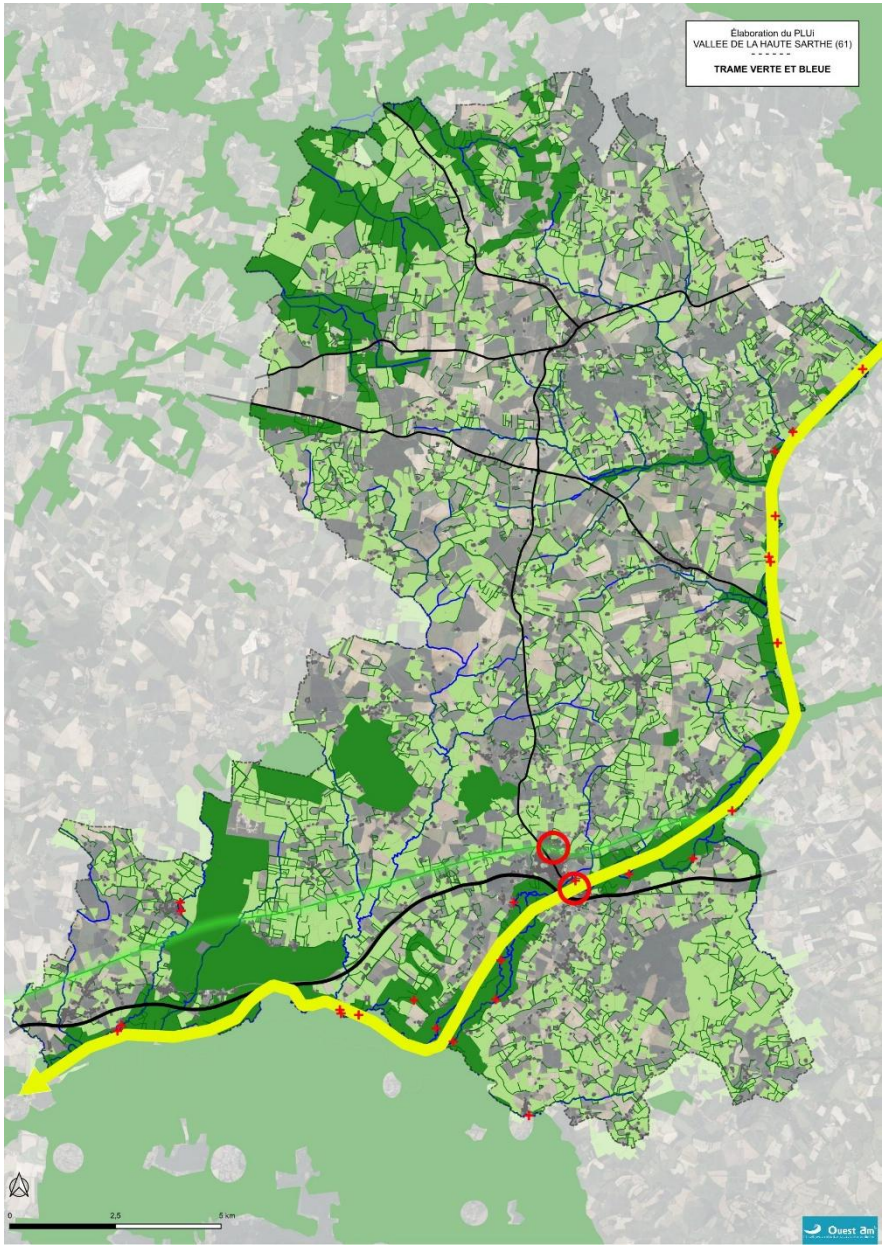
- Les **cœurs de biodiversité principaux** : espaces protégés par la législation, ayant fait l'objet d'un ou de plusieurs inventaires scientifiques (Natura 2000, ZNIEFF de type 1, APPB...)
- Les **cœurs de biodiversité secondaires (ou milieux naturels structurants)** : milieux naturels de bonne qualité et de surface suffisante pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.

- Les **continuités écologiques** : espaces souvent linéaires, constitués par les espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie afin de relier deux réservoirs (ou cœurs) de biodiversité.

L'identification de la Trame verte et bleue de la Vallée de la Haute Sarthe met notamment en avant :

- Au titre des cœurs de biodiversité principaux : l'APPB « Rivière la Sarthe » et les sites Natura 2000 (Haute Vallée de la Sarthe au sud et en limite est du territoire, Haute vallée de l'Orne et affluents au nord-ouest du territoire), ainsi que les ZNIEFF de type 1 et 2 ;
- Au titre des milieux ordinaires structurants : les boisements et prairies permanentes qui se trouvent en-dehors des cœurs de biodiversité principaux ;
- Au titre des continuités écologiques majeures : la Sarthe, principal cours d'eau ;
- Au titre des principaux enjeux de rupture écologique : le pôle du Mêle-sur-Sarthe (à la fois au niveau de la Sarthe et au niveau de la voie verte / ZI de Coulonges), la RN12, ainsi que les obstacles à l'écoulement connus sur le réseau hydrographique.





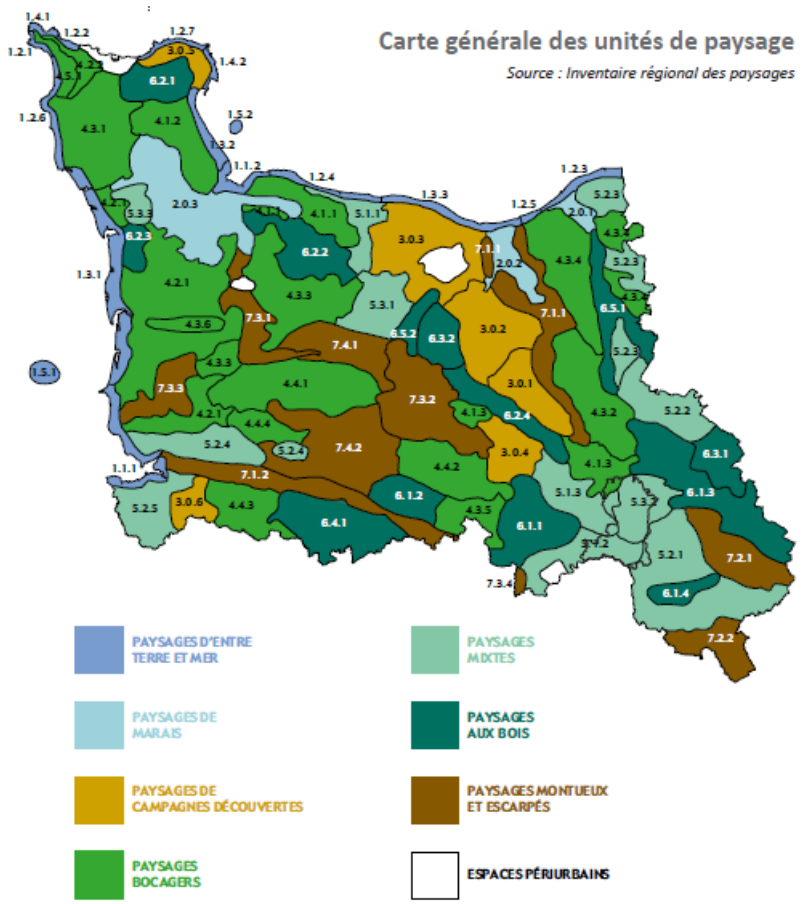
4 PAYSAGES & PATRIMOINE

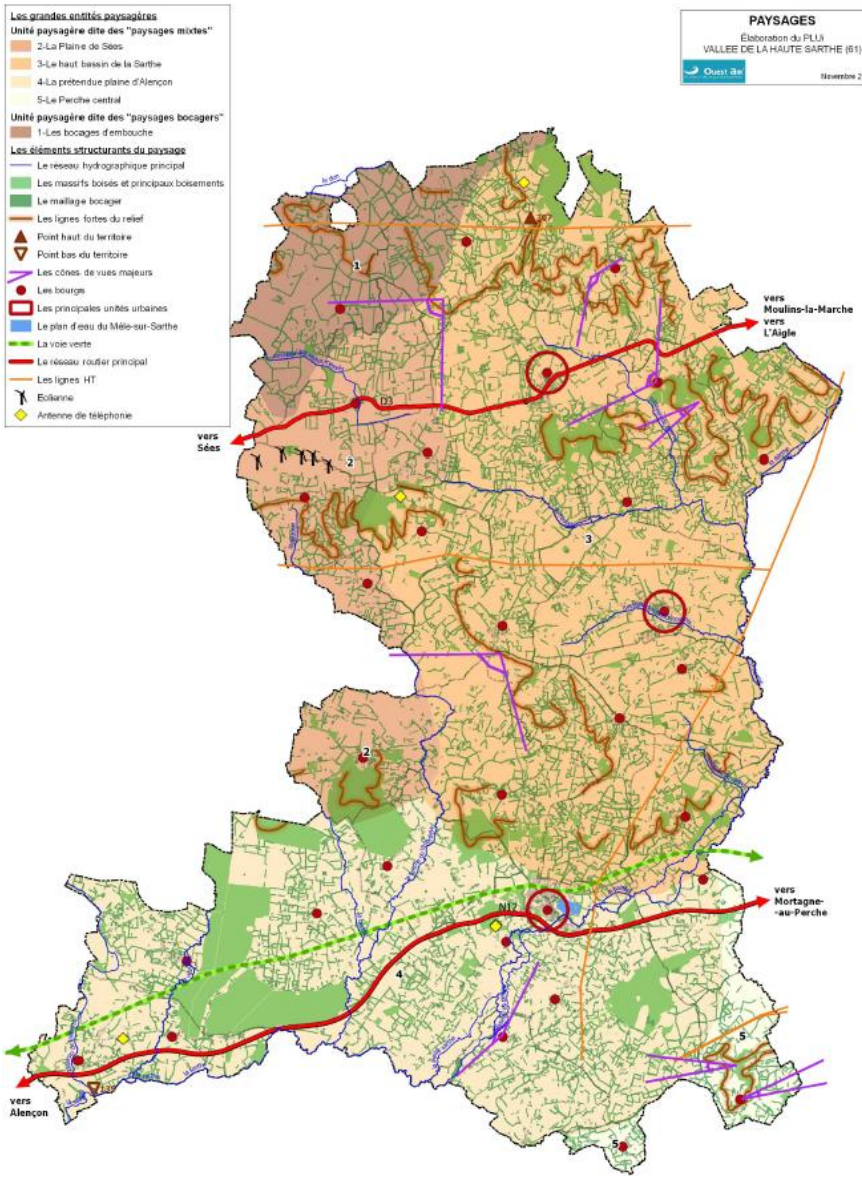
4.1 LES GRANDES UNITÉS PAYSAGÈRES

L'inventaire régional des paysages, réalisé en **2004** à l'échelle de la **Basse-Normandie**, a permis d'identifier les grandes unités paysagères du territoire de la **Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe (CCVHS)**.

Le territoire appartient principalement à l'unité des **« paysages mixtes »**, caractérisée par une alternance entre prairies, cultures et boisements, reflétant la diversité des usages agricoles et naturels. Cependant, certaines zones présentent des spécificités paysagères distinctes :

- **Les paysages bocagers**, présents notamment sur les communes de **Saint-Léonard-des-Parcs et Brullemail**, où le maillage de haies et de talus marque fortement l'identité locale.
- **Les paysages aux bois**, couvrant une surface plus restreinte (moins de **15 km²** sur **Ferrières-la-Verrerie**), où les massifs forestiers prennent une place prépondérante dans la structure paysagère.





4.2 LES PRINCIPALES SOUS UNITÉS-PAYSAGÈRES

- **Les bocages d'embouche à parcelles de forme irrégulière**





- **La Plaine de Sées**









- **Le haut bassin de la Sarthe**













- **La prétendue plaine d'Alençon**





- **Le Perche central**



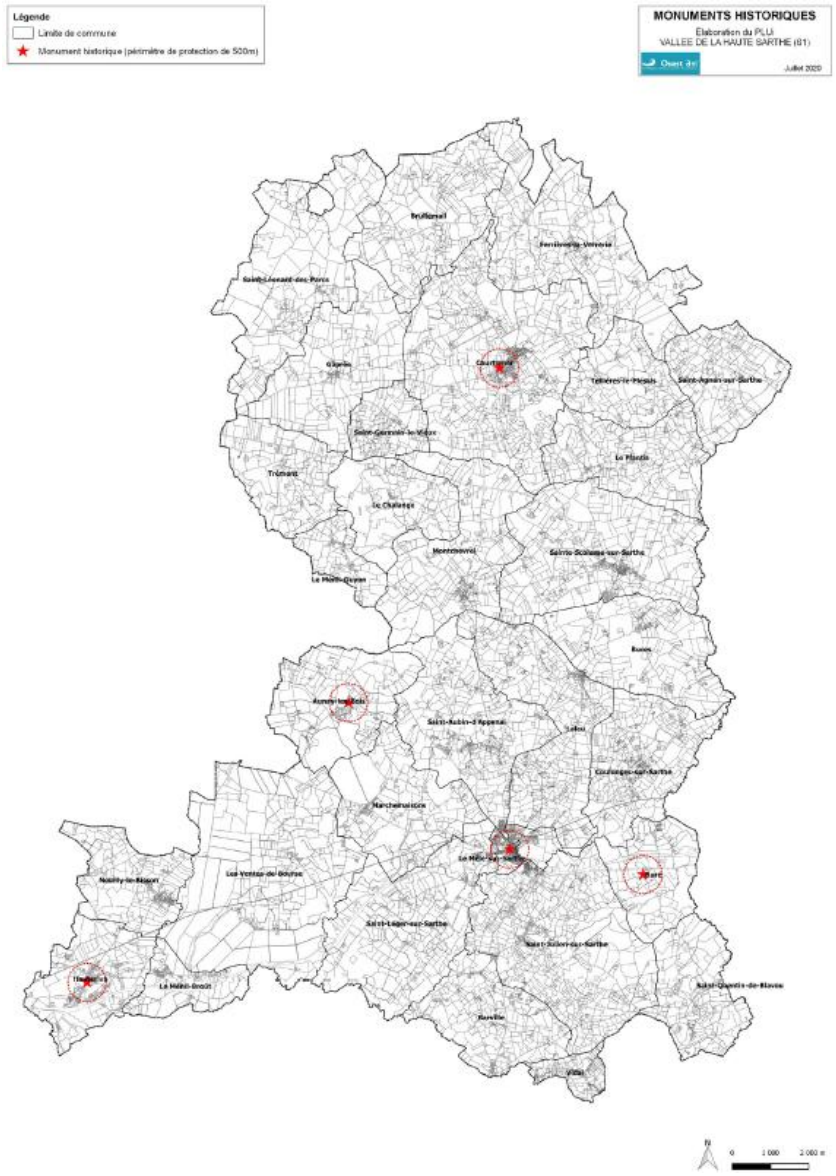


4.3 UN GRAND NOMBRE D'EDIFICES REMARQUABLES

La communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe est concernée par de cinq monuments classés et inscrits au titre des Monuments Historiques, témoignant de la qualité de son patrimoine bâti. Un périmètre de protection de 500 mètres est distingué autour de ces monuments. Il n'empêche pas la réalisation d'opérations d'urbanisation mais les soumet à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut notamment imposer certaines contraintes.

- L'église Notre-Dame-de-l'Assomption de la commune de Le Mêle-sur-Sarthe, inscrite aux MH par arrêté du 29 octobre 1975. L'édifice, érigé en 1847, présente un plan basilical rectangulaire orienté, de manière inhabituelle, vers l'ouest. L'ensemble, de style néo-classique toscan est établi autour d'une double symétrie axiale et transversale.
- Le château et temple protestant de Courtomer, inscrits par arrêté du 29 mars 1967. Les éléments protégés correspondent aux façades et toitures, à l'escalier d'honneur avec sa rampe et au parquet de marqueterie du fumoir. L'ancien temple protestant date du second quart du 17e siècle tandis que le château est du troisième quart du 18e siècle.
- Le Moulin de la commune de Buré avec l'ensemble de son outillage intérieur a été inscrit par arrêté du 1er juin 1995.
- Le Château des Loges localisé sur la commune de Hauterive a été partiellement inscrit aux MH par arrêté du 12 juillet 1995. Les éléments protégés correspondent à l'allée d'accès, le château, les façades et toitures des dépendances de la cour d'honneur et de l'avant-cour, colombier, jardin, l'ensemble des douves, l'assiette de la cour d'honneur avec ses murs de clôture et ses piliers. Ce château, caractéristique des édifices du début du 17e siècle, a subi des transformations au 18e siècle.
- Le château d'Aunay-les-Bois, inscrit depuis le 22 juillet 1971. Le château présente un donjon presque carré, flanqué de quatre étroits pavillons d'angle carrés et coiffés de lanternons. L'édifice était entouré de larges fossés.

Outre ces édifices, le patrimoine local est particulièrement riche.

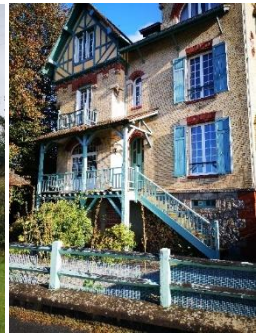


4.4 LE PATRIMOINE BÂTI

Le territoire intercommunal dispose d'un certain nombre de sites et bâtiments possédant une qualité architecturale forte.





5 LE CYCLE DE L'EAU

5.1 SDAGE ET SAGE

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a mis en place deux outils de la gestion des eaux par bassin : les SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et leur déclinaison à l'échelle locale, les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de 6 ans :

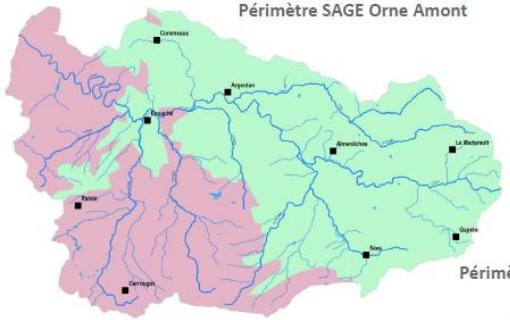
- les grandes orientations pour garantir une gestion visant à assurer la préservation des milieux aquatiques et la satisfaction des différents usagers de l'eau,
- les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, chaque plan d'eau, chaque nappe souterraine, chaque estuaire et chaque secteur du littoral,
- les dispositions nécessaires pour prévenir toute détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Le SDAGE est complété par un programme de mesures qui précise, territoire par territoire, les actions techniques, financières, réglementaires, à conduire pour atteindre les objectifs fixés. Sur le terrain, c'est la combinaison des dispositions et des mesures qui doit permettre d'atteindre les objectifs.Le territoire de la **Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe (CCVHS)** est concerné par plusieurs documents de planification en matière de gestion de l'eau. La grande majorité du territoire relève du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne**, approuvé le **25 novembre 2015**, qui définit les grandes orientations pour la gestion des ressources en eau et des milieux aquatiques. À l'échelle locale, la CCVHS est intégrée au **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sarthe Amont**, approuvé le **16 décembre 2011**, visant à préserver la qualité des eaux et à garantir une gestion équilibrée des usages de la Sarthe et de ses affluents.

Une partie nord-ouest rattachée au bassin Seine-Normandie
La **frange nord-ouest du territoire** dépend du **SDAGE du bassin Seine-Normandie**, et est concernée par **deux SAGE** :

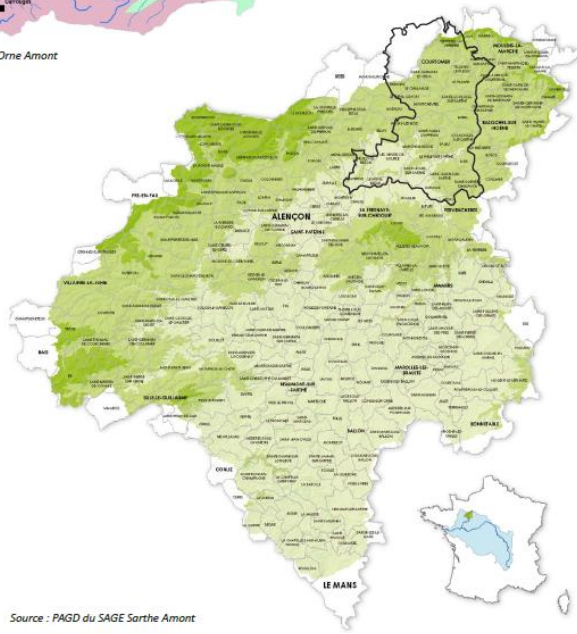
- **Le SAGE Orne Amont**, qui couvre les communes de **Brullemail, Saint-Léonard-des-Parcs, Gâprée, Saint-Germain-le-Vieux (partiellement) et Trémont (partiellement)**.
- **Le SAGE Risle et Charentonne**, qui concerne l'extrémité nord de **Ferrières-la-Verrerie**.

Périmètre SAGE Orne Amont



Source : PAGD du SAGE Orne Amont

Périmètre SAGE Sarthe Amont



Source : PAGD du SAGE Sarthe Amont

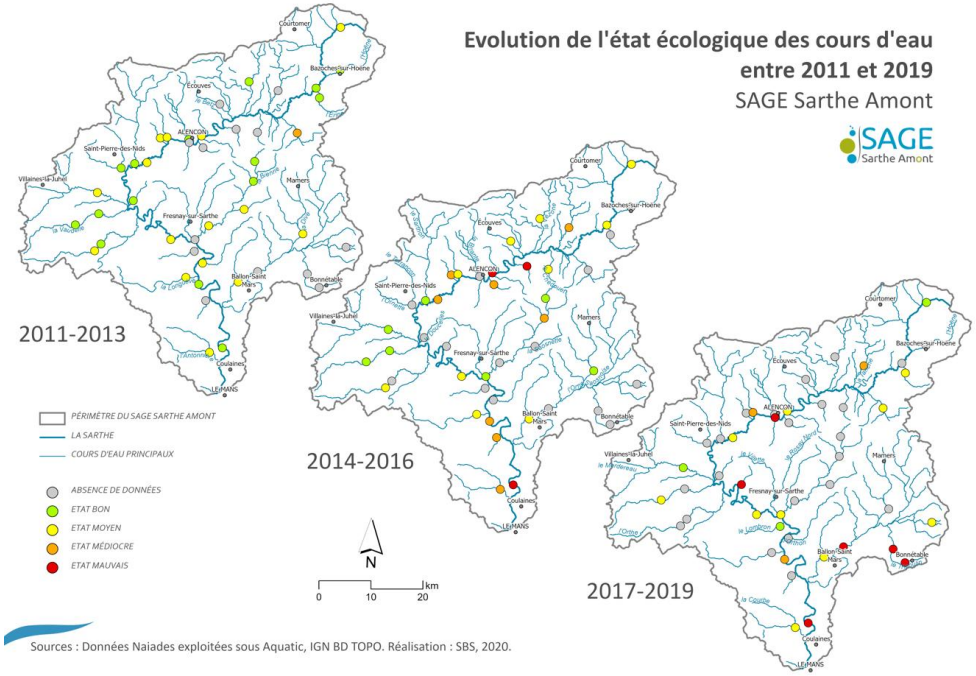
5.2 UNE RESSOURCE EN EAU VULNERABLE

Le territoire de la **Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe (CCVHS)** présente une situation hydrogéologique contraignante, marquée par **une faible disponibilité en eau souterraine de qualité**. Cette situation limite les possibilités d'accroître les prélèvements pour l'alimentation en eau potable, rendant le territoire particulièrement dépendant de ses ressources actuelles.

Par ailleurs, la **vulnérabilité des nappes** est un enjeu majeur. En raison de la présence de **nappes libres en affleurement et de nappes alluviales**, ces ressources sont **fortement exposées aux pollutions diffuses**, notamment d'origine agricole et domestique.

Les eaux du **bassin versant de la Sarthe Amont** sont **particulièrement concernées par des concentrations élevées en nitrates**, entraînant des dépassements des seuils de potabilisation pour certains captages. Sur le **cours principal de la Sarthe**, la qualité des eaux reste **moyenne**, illustrant des pressions persistantes sur le milieu.

Enfin, cette faible disponibilité, couplée à la vulnérabilité de la ressource, **réduit les possibilités de mettre en place un système de substitution en cas de pollution**. Cette contrainte impose une gestion rigoureuse de la ressource en eau et renforce la nécessité de préserver et restaurer la qualité des eaux du territoire.



5.3 EAUX USÉES

5.3.1 LE SYSTEME D'ASSAINISSEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA CCVHS

Le territoire de la **Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe (CCVHS)** est doté d'un **système d'assainissement mixte**, combinant **assainissement collectif et assainissement non collectif** selon les secteurs.

5.3.2 L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Les principaux pôles du territoire sont équipés d'un réseau d'assainissement collectif, relié à **8 stations d'épuration (STEP)** utilisant différentes technologies : **filtres plantés, boues activées et disques biologiques**. Ces infrastructures offrent une capacité totale de **4 840 équivalents-habitants** (EH), permettant de traiter les eaux usées d'une partie significative de la population.

5.3.3 L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

En dehors des pôles principaux, **de nombreux bourgs et hameaux** ne sont pas raccordés à un réseau collectif et relèvent donc de l'**assainissement non collectif (ANC)**. Ce mode d'assainissement, bien que courant en milieu rural, nécessite un suivi pour garantir son bon fonctionnement et limiter les risques de pollution des milieux aquatiques.

5.3.4 CAPACITE ET ETAT DES INFRASTRUCTURES

- L'ensemble des équipements d'épuration est conforme au regard des dispositions règlementaires issues de la directive européenne ERU. Le Rapport annuel du délégataire de 2023 se trouve en annexe du PLUi.
- Toutefois, **une mise à niveau est à anticiper pour la station de Saint-Léger-sur-Sarthe**, afin de garantir une gestion optimale des effluents et d'accompagner l'évolution démographique du territoire.

  L'enjeu principal pour les prochaines années est **le maintien et l'adaptation des infrastructures** aux besoins futurs, en intégrant les évolutions réglementaires et environnementales.

Communes	Date de mise en service	Type de traitement	Rejet	Capacité nominale en EH	Bilan
Courtomer	1988	Boue activée aération prolongée	Eau douce de surface – La Sarthe	700	Conforme
Ferrières la Verrerie	2009	Filtres Plantés de Roseaux	Eau douce de surface	145	Conforme
Gaprée	2007	Filtres Plantés de Roseaux	Eau douce de surface	125	Conforme
Hauterive	2007	Filtres Plantés de Roseaux	Eau douce de surface – fossé vers la Sarthe	340	Conforme
Laleu	2002	Disques biologiques	Eau douce de surface – ruisseau de Laleu	220	Conforme
Neuilly Le Bisson	2005	Disques biologiques	Eau douce de surface – La Vézone	310	Conforme
Saint-Léger-sur-Sarthe	2002	Boue activée aération prolongée	Eau douce de surface - Sarthe	2500	Conforme
Sainte-Scolasse-sur-Sarthe	1976	Boue activée aération prolongée	Eau douce de surface – Le Touvois	500	Conforme

Source : Rapport annuel du délégataire - 2023

6 EVALUATION DE LA QUALITE DE L'AIR

L'air est l'élément physique le plus important de notre environnement. Sa dégradation a un impact direct sur la santé, et sa protection est donc un enjeu majeur de santé publique. C'est pourquoi la loi sur l'air de 1996 affirme le droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé et prévoit une surveillance de la qualité de l'air sur l'ensemble du territoire national. Pour sa part, à travers son article L101-2, le Code de l'Urbanisme affirme les principes de « réduction des émissions de gaz à effet de serre » et de « préservation de la qualité de l'air ».

6.1 UN AIR DE BONNE QUALITE SUR L'INTERCOMMUNALITE

L'indice de la Qualité de l'air est un indicateur chiffré de 1 à 10 qui permet de caractériser de manière simple et globale la qualité de l'air d'une agglomération urbaine. Deux indices de qualité de l'air peuvent être distingués selon la taille de l'agglomération :

- L'indice ATMO, obligatoirement calculé dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants,
- L'indice de qualité de l'air "simplifié" (IQA), calculé dans les agglomérations ou les zones géographiques de moins de 100 000 habitants.

Ces indices sont calculés conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 22 juillet 2004, modifié par l'arrêté du 21 décembre 2011. Ils sont déterminés à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations de fond représentatives de la pollution générale de l'agglomération et ne prennent donc pas en compte les stations de mesure directement liées au trafic. Ils intègrent les polluants atmosphériques réglementés et mesurés en continu sur les stations, traceurs des activités urbaines : transport, tertiaire (chauffage), industries…

- Le dioxyde d'azote (NO2) : émis essentiellement par les transports,
- Les particules fines (PM10) : d'origine agricoles, résidentielles ou tertiaires,
- L'ozone (O3) : polluant secondaire, photochimique, formé sous l'action des Ultra-Violets en périodes d'ensoleillement et de chaleur élevés.

L'indice est ainsi déterminé, pour chaque agglomération disposant d'une station de mesure, à partir des 3 polluants considérés : NO2 (valeur horaire maximale du jour), PM10 (valeur moyenne journalière) et O3 (valeur horaire maximale du jour).

- Un sous-indice est calculé pour chacun des 3 polluants définis, à partir de la moyenne des concentrations maximales relevées aux stations, et ajusté en fonction de l'évolution à venir pour la journée (J) et le lendemain (J+1).
- Ces valeurs moyennes sont classées sur une échelle spécifique à chacun des polluants, comportant 10 paliers dont les niveaux sont fixés par la réglementation en vigueur.

Tableau des indices selon arrêté du 22 juillet 2004 modifié par l'arrêté du 21 décembre 2011

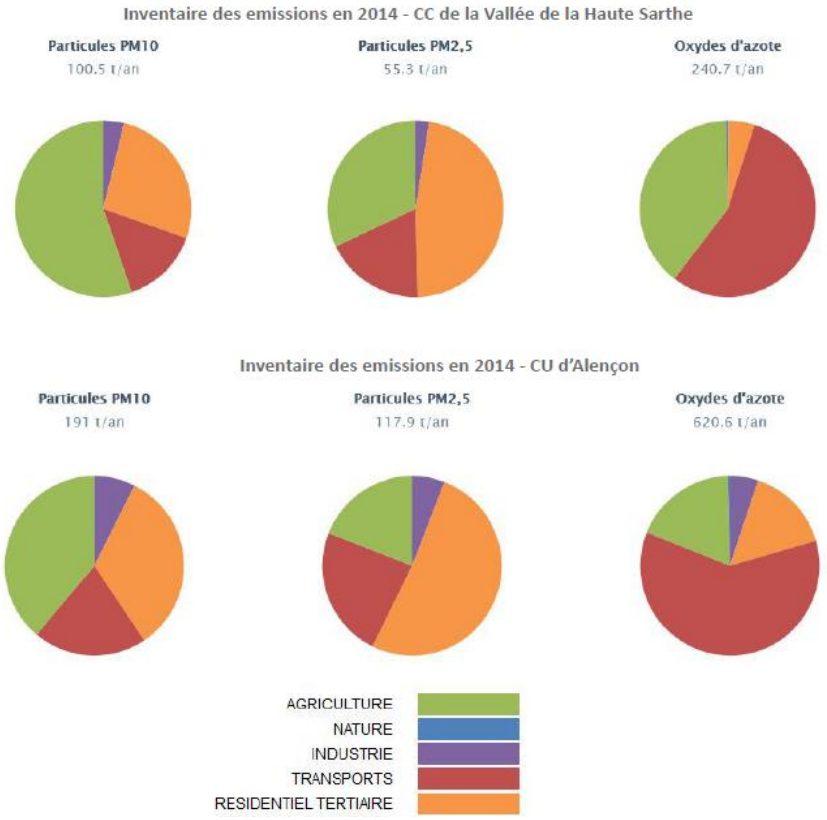
Grilles de calcul des sous-indices				
Qualificatif	Indice	PM 10	NO2	O3
		Moyenne des moyennes journalières des différents sites	Moyenne des maximas horaires des différents sites	Moyenne des maximas horaires des différents sites
		Concentrations en µg/m3		
Très bon	1	0-6	0-29	0-29
Très bon	2	7-13	30-54	30-54
Bon	3	14-20	55-84	55-79
Bon	4	21-27	85-109	80-104
Moyen	5	28-34	110-134	105-129
Médiocre	6	35-41	135-164	130-149
Médiocre	7	42-49	165-199	150-179
Mauvais	8	50-64	200-274	180-209
Mauvais	9	65-79	275-399	210-239
Très mauvais	10	> = 80	> = 400	> = 240

L'association Air C.O.M est l'Association Agréée de Surveillance de la Qualité de l'Air (AASQA) qui assure la surveillance et l'information de la qualité de l'air pour l'ensemble de la Basse-Normandie. Les mesures des concentrations de polluants dans l'air sont réalisées à partir de stations de mesures qui fournissent des données en continu 24h/24 et 7 jours/7. La station de mesure la plus proche du territoire intercommunal se situe sur Alençon.

Les données de l'Air C.O.M indiquent la répartition des polluants émis à l'échelle de la Communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe sur l'année 2014, qui peuvent être comparées avec celle de la Communauté urbaine d'Alençon sur la même année : sur le plan des particules PM10, on note qu'elles sont principalement d'origine agricole sur la CCVHS alors que sur la CU d'Alençon elles sont presque autant d'origine agricole que tertiaire. Par ailleurs, le parc de logements de la Vallée de la Haute Sarthe représente la part principale des particules PM2,5. On constate donc sur la CCVHS, les particules fines sont principalement émises par l'activité agricole et le parc de logements.

Les émissions d'oxyde d'azote sur le territoire intercommunal sont majoritairement liées aux transports, mais on note cependant une importante part liée à l'activité agricole, en comparaison avec la CU d'Alençon. Cette situation s'explique à la fois par un fort ancrage de l'agriculture sur le territoire ainsi qu'une dépendance liée à la voiture dans les déplacements quotidiens.

Enfin, le tableau des mesures sur la station d'Alençon indique des indices très bons pour tous les polluants et bon pour l'Ozone. De plus, sur l'ensemble des communes de la CCVHS, l'association atteste d'une qualité de l'air bonne.



7 RISQUES ET NUISANCES

7.1 LES RISQUES NATURELS

Le risque inondation :

Le territoire de la **Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe (CCVHS)** est partiellement exposé au **risque d'inondation**, principalement en raison des **débordements de la Sarthe et de ses affluents**.

- **8 communes sont concernées** par ce risque, nécessitant une vigilance particulière en matière d'aménagement du territoire et de gestion des eaux.
- Le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Sarthe**, approuvé le **22 mai 2001**, encadre les règles d'urbanisme et les mesures de prévention à appliquer sur les secteurs les plus exposés.

Le risque radon :

Le territoire est classé en **catégorie 1**, correspondant à des **teneurs en uranium naturellement faibles** dans les sols. Ce classement signifie que le **risque d'exposition au radon est limité**, sans nécessiter de mesures particulières au niveau de la construction et de l'habitat.

Le risque sismique :

La CCVHS est située en **zone de sismicité 2**, correspondant à un **aléa sismique faible**.

- Ce niveau implique l'application de **techniques constructives adaptées**, bien que le risque de séisme reste limité.
- Les nouvelles constructions doivent néanmoins intégrer certaines **mesures parasismiques** réglementaires pour assurer la sécurité des bâtiments et des habitants.

7.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le risque « Transport de Marchandises Dangereuses » (TMD) :

Le territoire est concerné par les **risques liés au transport de marchandises dangereuses**, qu'ils soient acheminés **par la route ou via des canalisations**

- Certains axes routiers présentent une **potentialité plus forte de risques**, en raison d'un **trafic significatif de véhicules transportant des matières dangereuses**.
- La présence de la **RN12**, qui traverse la partie sud de la CCVHS, constitue un **axe majeur de circulation** où ce type de transport est fréquent.
- **11 communes sont concernées par la présence d'une canalisation de transport de gaz**, nécessitant une vigilance particulière quant aux risques potentiels liés aux infrastructures.

Les sites industriels et la pollution des sols :

- Aucun **site industriel en activité** ou à l'**activité terminée** n'est recensé sur la CCVHS ou à proximité immédiate du territoire.
- Par conséquent, **aucune pollution des sols significative** liée aux activités industrielles passées ou présentes n'a été identifiée.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

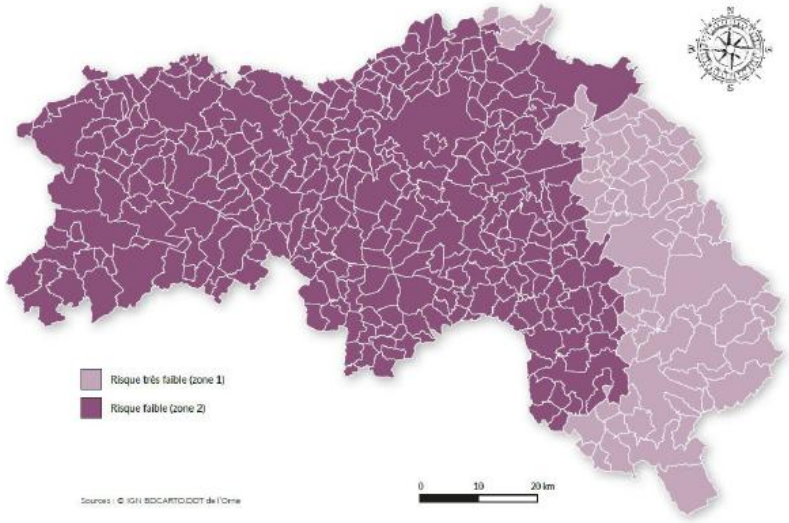
- **10 ICPE en activité** sont recensées sur le territoire.
- Aucune installation ne présente **de risque majeur identifié par la DREAL** (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement).

Les nuisances sonores liées aux axes de communication :

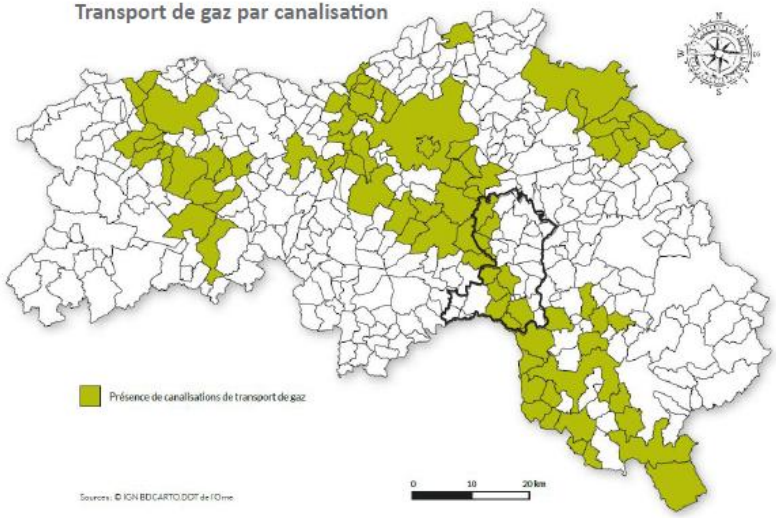
- La **RN12**, principal axe structurant du territoire, est classée en **catégorie 3** sur une échelle de **5 catégories** en termes de nuisances sonores.
- La **largeur affectée par le bruit** est estimée à **100 mètres de part et d'autre de la voie**, impactant l'environnement sonore des secteurs résidentiels et naturels à proximité immédiate.

- Ces éléments soulignent la nécessité d'une **gestion rigoureuse des risques technologiques et des nuisances** pour assurer un cadre de vie préservé et sécurisé sur le territoire de la CCVHS.

Zones de sismicité du département de l'Orne



Transport de gaz par canalisation



8 LES DÉCHETS

8.1 OBJECTIFS PORTÉS PAR LE SRADDET

En matière de déchets, l'objectif 54 du SRADDET vise à « adapter les objectifs nationaux de prévention et de gestion des déchets aux particularités régionales ». Cet objectif se projette à l'orizon 2025. Il définit les axes suivants :

- Donner la priorité à la prévention et à la réduction de la production de déchet ;
- Mettre en œuvre la hiérarchie des modes de traitement des déchets, consistant à privilégier dans l'ordre : (1) la préparation en vue de la réutilisation, (2) le réemploi et la réutilisation, (3) le recyclage, (4) toute autre valorisation, notamment la valorisation énergétique, et (5) l'élimination ;
- Organiser le transport des déchets de façon à le limiter en distance et en volume selon le principe de proximité ;
- Réduire de 10% les quantités de déchets ménagers et assimilés produits par habitant et réduire les quantités de déchets d'activités économiques ;
- Faire progresser le tri à la source des déchets organiques ;
- Augmenter la quantité de déchets valorisés sous forme de matière, notamment organique ;
- Etendre les consignes de tri à l'ensemble des emballages plastiques avant 2022 ;
- Valoriser sous forme de matière 70% des déchets du secteur du bâtiment et des travaux publics en 2020 ;
- Réduire de 30% des quantités de déchets non dangereux et non inertes admis en installation de stockage en 2020 et de 50% en 2025 ;
- Faire progresser la tarification incitative.

8.2 LE PLAN REGIONAL DE PREVENTION ET DE GESTION DES DECHETS

Le PRPGD de la Région Normandie vise la planification de la prévention et de la gestion des déchets, et intègre un plan d'action en faveur de l'économie circulaire.

8.3 LA GESTION DES DECHETS AU NIVEAU LOCAL

La Communauté de Communes assure la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés (ordures ménagères résiduelles, déchets recyclables et déchets déposés en déchetteries), ainsi que la gestion des déchetteries situées sur les communes de SAint- Aubin-d'Appenai et de Courtomer.

Les 64 conteneurs (de type Eco 5000 ou Ecobois), répartis sur l'ensemble de son territoire, sont vidés une fois par semaine.

Le Centre d'enfouissement technique des Ventes-de-Bourse a vu le jour en 2012. Il permet le stockage et le traitement des déchets de Classe 2, par enfouissement de déchets. En association avec SUEZ SITA FD, le site est exploité sur une surface de 100 ha.



Département de l'Orne
Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DOSSIER D'ARRET

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné

1 rue des Cormiers - BP 95101

35651 LE RHEU Cedex

Tél : 02 99 14 55 70

rennes@ouestam.fr

NANTES

5, boulevard Ampère

44470 CARQUEFOU

Tél. : 02 40 94 92 40

nantes@ouestam.fr

Pièce 2.3

Explication des choix retenus

MARS 2025

Ouest am'

L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 5

1.1 SYNTHESE DU PROJET INTERCOMMUNAL 5
1.2 SCENARIO RETENU EN MATIERE DE TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIÈRE : APPROCHE PRELIMINAIRE 5
1.3 SCENARIO DEMOGRAPHIQUE RETENU POUR DETERMINER LES BESOINS EN LOGEMENTS & ARTICULATION AVEC L'ARMATURE TERRITORIALE 7
1.3.1 Historique de construction du scénario de référence 7
1.3.2 Le scénario de référence retenu en matière démographique & résidentielle 8
1.3.3 Articulation du scénario de référence avec l'armature territoriale 9
1.4 SPATIALISATION DE L'OFFRE RESIDENTIELLE 10
1.4.1 Philosophie Générale 10
1.4.2 La capacité de mobilisation des friches et les perspectives en matière de renouvellement urbain 11
1.4.3 La capacité de reprise de la vacance 11
1.4.4 La production de logements par le changement de destination. 12
1.4.5 La production de logements dans les gisements 13
1.4.6 La spatialisation de l'offre en logements : démarche suivie pour l'identification des secteurs d'extension de l'urbanisation 16
1.4.6.1 Sur l'agglomération du Mêle : une analyse multicritères pour déterminer les principaux secteurs d'urbanisation 16
1.4.6.2 Sur Courtomer et Sainte-Scolasse-sur-Sarthe : la prise en compte des opérations publiques déjà engagées ou imminentes 19
1.4.6.3 Sur le pôle relais, des problématiques similaires à l'agglomération du Mêle, mais une réponse différente au vu de la configuration 21
1.4.6.4 Sur les autres bourgs 24
1.4.7 Bilan global de la production de logements à l'échelle de l'ensemble du PLUi 25
1.5 SCENARIO ECONOMIQUE RETENU 29
1.5.1 L'appui aux commerces et services de pROximité 29
1.5.2 les zones d'Activités 29
1.5.3 Le volet touristique 29
1.5.4 L'activité agricole 29
1.5.5 Les activités non-agricoles isolées dans l'espace rural 30
1.6 ZOOM SUR LES STECAL 30
1.6.1 Approche relative aux périmètres retenus 32
1.6.2 Approche relative aux règles de constructibilité 38
1.7 SCENARIO RETENU EN MATIERE D'EQUIPEMENTS 39
1.8 SCENARIO RETENU EN MATIERE DE VALORISATION DES RESSOURCES TERRITORIALES 40
1.9 SCENARIO RETENU EN MATIERE DE TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE : APPROCHE DETAILLEE ET POINT D'ATTERRISSAGE 40
1.9.1 Démarche méthodologique 40
1.9.2 Une inscription dans la trajectoire de sobriété foncière 41

2 PRESENTATION DES PIECES REGLEMENTAIRES ET DE LEUR ARTICULATION 43

3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 45

3.1 MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 45
3.1.1 Mesures d'optimisation du foncier à vocation principale d'habitat 45
3.1.2 Maitrise de la consommation d'espace dans le temps 46
3.2 AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES 46
3.3 INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX 47
3.4 INTEGRER LES ENJEUX RELATIFS A L'URBANISME FAVORABLE A LA SANTE .. 47
3.5 PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE 48

4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT) 49

4.1 BILAN DES SUPERFICIES 49
4.2 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES DU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) 49
4.2.1 Les zones U 49
4.2.2 Les zones AU 50

4.2.3 Les zones A..... 50
4.2.4 Les zones N..... 52
4.3 LES PLANS REGLEMENTAIRES 52
4.4 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT..... 54
4.5 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES 57
4.5.1 La préservation des éléments constitutifs de la Trame verte, bleue et noire..... 57
4.5.1.1 Espace Boisés Classés : boisements et arbres remarquables 57
4.5.1.2 Les haies, arbres, alignements d'arbre et boisements..... 57
4.5.1.3 Les zones humides..... 58
4.5.1.4 Les cours d'eau..... 59
4.5.2 Les mesures de préservation de l'identité locale et des paysages 60
4.5.2.1 Les ensembles bâtis, bâtiments, et édifices identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme 60
4.5.2.2 Les zones de présomption de prescriptions archéologiques 61
4.5.2.3 Les jardins à protéger 61
4.5.3 Les mesures d'appui à la vitalité, aux usages, et aux projets du territoire 62
4.5.3.1 Les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme..... 62
4.5.3.2 Les emplacements réservés..... 62
4.5.3.3 Les changements de destination identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme 62
4.5.3.4 Les linéaires de préservation de la diversité commerciale 63
4.5.3.5 Les liaisons douces 64
4.5.3.6 Règles graphiques d'implantation 64
4.5.4 Les mesures de prise en compte des risques et nuisances..... 64
4.5.4.1 Risque d'inondation..... 64
4.5.4.2 Périmètre de cavités souterraines..... 64
4.5.4.3 Classement des infrastructures sonores..... 65

1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1.1 SYNTHÈSE DU PROJET INTERCOMMUNAL

L'identification des enjeux (cf. Diagnostic socio-économique et Etat initial de l'environnement), croisée avec les enjeux supra-communaux (Loi « Climat & Résilience »…) et avec les orientations intercommunales, ont permis d'**élaborer la stratégie territoriale à horizon 2035. Cet horizon a été déterminé afin de s'accorder avec les étapes de la Loi « Climat & Résilience » au titre des enjeux de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols.**

Les objectifs intercommunaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes et 11 orientations :

- Axe 1 : Etablir une organisation multipolaire au service du territoire
  - S'appuyer sur les vocations des centralités
  - Consolider les pôles pour accompagner leur montée en gamme
  - Organiser la spécificité des espaces à vocation économique
- Axe 2 : Faire de l'identité rural une force
  - Pérenniser l'activité agricole et forestière
  - Valoriser les richesses patrimoniales locales
  - S'appuyer sur les spécificités du territoire pour développer une offre touristique et de loisirs « nature »
- Axe 3 : S'orienter vers un modèle de développement en adéquation avec les enjeux sociétaux
  - Engager un scénario approprié : démographie, logements, répartition territoriale
  - Adapter les équipements au profil démographique et aux ambitions du territoire
  - Développer l'habitat en cohérence avec les besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain
  - Réduire la consommation d'espace, en s'inscrivant dans les objectifs nationaux et régionaux
  - Valoriser les ressources locales, transformer les contraintes en atouts

1.2 SCENARIO RETENU EN MATIERE DE TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIÈRE : APPROCHE PRELIMINAIRE

La présente section vise à exposer le sujet de la trajectoire de sobriété foncière de manière générale. Elle constitue un préambule à la fois :

- Aux volets détaillés concernant la démographie et l'habitat (sections 1.3 et 1.4 ci-après), l'économie (section 1.5) dont les STECAL (section 1.6) et les équipements (section 1.7) ;
- A la valorisation des ressources locales (section 1.8) dont le foncier est une des composantes ;
- A l'approche détaillée et à la démonstration de l'inscription du PLUi dans cette trajectoire (section 1.9). Dans cette dernière

section, seront présentés les équilibres fonciers retenus entre les différentes fonctions (habitat, économie / STECAL, équipements) et au titre de l'armature territoriale.

Le cadre fixé par la loi « Climat & Résilience » a été un des points déterminants dans la construction de la stratégie intercommunale, dans un contexte de raréfaction du foncier, l'enjeu principal étant à ce titre de proposer une réponse appropriée :

- Du point de vue des **différentes fonctions** : les besoins résidentiels, les perspectives de développement économique sans oublier les équipements, le volet touristique, ou encore les loisirs ;
- Du point de vue de **l'armature territoriale**, au profit d'un territoire où les centralités servent de point d'appui à la vitalité de l'ensemble de l'intercommunalité.

Considérant les éléments travaillés au titre du SRADDET, une enveloppe foncière maximale a été identifiée :

- Sur la base des données Sparte, **le territoire intercommunal a consommé 41,9 hectares sur la décennie 2011-2021** ;
- Dans le cadre des orientations du SRADDET, une **diminution de -54,7% de la consommation d'espace** a été définie pour la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe dans le cadre des travaux du SRADDET, pour la période 2021-2031. Ainsi :
  - Sur la base de cette diminution de -54.7%, le territoire est en mesure d'**identifier environ 19 hectares sur la période 2021-2031 (soit 1.9 ha/an), première décennie concernée par la trajectoire de sobriété foncière**.
  - Sur la base de l'hypothèse d'une division par deux de ce volume foncier pour la période 2031-2041, seconde décennie concernée par la trajectoire de sobriété foncière, il apparaît raisonnable de **considérer qu'une enveloppe foncière complémentaire de 3,8 hectares maximum est identifiable à horizon 2035 (0.95 ha/an x 4 ans)** ;
  - **Ainsi, sur la période 2021-2035, il est envisageable d'identifier environ 22,8 hectares (19 ha sur 2021-2031 + 3.8 ha sur 2031-2035) au titre de la consommation d'ENAF** (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

L'équation a ainsi intégré plusieurs composantes :

- Le foncier en ENAF déjà consommé depuis août 2021 ou dont la consommation est imminente d'ici l'Approbation du PLUi fin 2025 / début 2026 ;
- Le foncier prévu dans le cadre du PLUi pour l'habitat, et générant une consommation d'ENAF ;
- Le foncier prévu dans le cadre du PLUi pour les équipements, et générant une consommation d'ENAF ;
- Le foncier prévu dans le cadre du PLUi pour l'activité économique, et générant une consommation d'ENAF ;
- Le foncier prévu dans le cadre du PLUi pour les activités isolées en campagne, à identifier dans le cadre du règlement graphique (zonage) en Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), pour autant qu'il emporte une consommation d'ENAF (analyse au cas par cas, cf. section 1.6 ci-après).

Au regard de ces éléments, un travail de fond a été opéré pour s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière :

- Concernant l'habitat (cf. section 1.4 ci-après), les éléments suivants ont accompagné la démarche globale :
  - La définition d'**objectifs de densité différenciés**, en s'appuyant sur l'armature territoriale, considérant que le pôle du Mêle a vocation à accueillir des opérations de densité plus importante que les bourgs ruraux :

- 20 logements/ha pour le pôle de l'agglomération du Mêle (comprenant les secteurs d'extension du pôle même lorsqu'ils sont administrativement situés sur le territoire des communes de Laleu, Saint-Aubin-d'Appenai, Saint-Julien-sur-Sarthe ou Coulonges-sur-Sarthe) ;
- 17 logements/ha pour les pôles secondaires de Courtomer et de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe ;
- 15 logements/ha pour le pôle relais (Hauterive, Le Ménil-Broût, Neuilly-le-Bisson) ;
- 15 logements/ha pour les bourgs ruraux (comprenant les bourgs des communes situées autour du Mêle-sur-Sarthe).

– Ces densités sont exprimées en **densité moyenne minimale dans le PADD**, signifiant que la densité moyenne de l'ensemble des secteurs d'OAP doit respecter ce niveau plancher : cette approche permet de tenir compte de la diversité de situation des secteurs d'OAP (superficie, tissu urbain environnant, enjeux spécifiques au titre des paysages ou de la biodiversité…) tout en assurant globalement une optimisation du foncier (qui peut être davantage portée par certains secteurs dans lesquels une densité plus élevée peut être envisagée au regard de leur contexte, de leur localisation…).

– La définition d'un **objectif global et collectif à l'échelle de l'intercommunalité concernant l'intensification urbaine à rechercher**, c'est-à-dire la proportion minimale de logements à réaliser dans les enveloppes urbaines existantes. Le PADD fixe de *« viser 25 à 30% de l'offre en logements dans les enveloppes urbaines, à l'échelle du territoire »* : cf. orientation 3.4 du PADD).

- Concernant le volet économique, l'ensemble des éléments ont été travaillés afin de déterminer les priorités. Ces priorités ont tenu compte d'une part des typologies de zones d'activités et des équilibres territoriaux du point de vue de la spatialisation de l'offre future en foncier économique, et d'autre part des enjeux écologiques identifiés (cf. sections 1.5 ci-après). Les STECAL sont intégrés à cette dimension économique, leurs justifications détaillées faisant l'objet d'une section spécifique (cf. section 1.6).
- Concernant les équipements : l'identification de nouveaux secteurs a reposé sur des besoins avérés (cf. section 1.7 ci-après).

1.3 SCENARIO DEMOGRAPHIQUE RETENU POUR DETERMINER LES BESOINS EN LOGEMENTS & ARTICULATION AVEC L'ARMATURE TERRITORIALE

1.3.1 HISTORIQUE DE CONSTRUCTION DU SCENARIO DE REFERENCE

La construction du scénario de référence a débuté au premier semestre 2021. Dans ce cadre, les données Insee disponibles à ce moment ont été mobilisées, sachant que la dernière année disponible étaient alors 2017 et 2018.

Dans ce cadre, les éléments suivants ont été retenus :

- Considérer la période 2012-2017 (-0.4%/an) comme un « accident de parcours », dans une trajectoire démographique globalement positive ;
- S'appuyer sur la donnée transmise par l'Insee au 1er janvier 2020 (7903 habitants) et sur la période 2007-2020 (+0.13%/an) pour se

projeter en 2025 et définir le « point de départ » du PLUi au niveau démographique ;

- Réévaluer les enjeux en termes de desserrement des ménages ;
- En termes de perspective : à première vue, dépasser 8000 habitants d'ici 2035 a semblé raisonnable

L'application d'une croissance démographique de +0.13%/an, sur la base d'une population de 7903 habitants en 2020, a permis d'estimer un « point de départ » autour de 7955 habitants en 2025.

NB : a posteriori, il convient de relever que cette estimation est extrêmement proche de la donnée transmise par l'Insee au 1er janvier **2025**, qui est de **7972 habitants**.

Sur cette base, des hypothèses ont été émises en termes de desserrement des ménages. Constatant un renforcement du desserrement sur la période récente (2.35 habitants/ logement en 2013 et 2.23 en 2018, contre 2.37 en 2012 et 2.29 en 2017 dans les données Insee précédentes), il a alors été proposé de partir sur une base de 2.20 habitants/logement en 2025 et sur un point d'arrivée à 2.10 habitants/logement.

NB : les données Insee 2021 permettent de repérer que le desserrement a été un peu plus accru qu'escompté, avec 2.19 habitants/logement. Cet élément induit un ajustement présenté dans la section suivante (scénario retenu).

Sur ces bases, 4 hypothèses ont été formulées. Elles sont reprises dans le tableau suivant :

» *Quelle hypothèse retenir ?*	**Hypothèse 0** (2012-2020) ***+0,02%/an***	**Hypothèse 1** (2007-2020) ***+0,13%/an***	**Hypothèse 2** (2007-2012 ou 1990-1999) ***+0,3%/an***	**Hypothèse 3** (1999-2020) ***+0,62%/an***
Population 2025	7955	7955	7955	7955
Population 2035	**7971**	**8059**	**8197**	**8462**
Gain pop 2025-2035	16	104	242	507
Nombre d'habitants/logement (2025)	2,2	2,2	2,2	2,2
Nombre d'habitants/logement (2035)	2,1	2,1	2,1	2,1
Besoins en logements liés à l'évolution démographique	8	50	115	241
Besoins en logements liés au desserrement	172	172	172	172
Besoins en logements (total)	**180**	**222**	**287**	**414**

Les travaux ont permis de se focaliser sur l'hypothèse 2, considérant que :

- Les hypothèses 0 et 1 s'appuient sur des tendances trop « courtes » ;
- L'hypothèse 3 est probablement irréaliste, même si elle correspond à la tendance longue 1999-2020 ;
- L'hypothèse 2 s'inscrit dans une perspective démographique à la fois raisonnable et volontaire.

L'hypothèse 2 induit un dépassement des 8000 habitants d'ici le terme du PLUi, et un objectif de production de l'ordre de 300 logements.

1.3.2 LE SCENARIO DE REFERENCE RETENU EN MATIERE DEMOGRAPHIQUE & RESIDENTIELLE

Dans le cadre de la finalisation du scénario de référence présenté dans le tableau ci-après, seuls deux éléments ont fait l'objet d'ajustement à la marge :

- Le « point de départ » démographique, réévalué à 7 972 habitants sur la base des données Insee au 1er janvier 2025 ;
- Le desserrement des ménages : considérant les 2.19 habitants/ménage des données Insee 2021, il a été estimé autour de 2.16 habitants/logement en 2025 et de 2.06 habitants/logement en 2035. Il convient de relever que le

2.06 habitants/logement correspond à la tendance longue en termes de desserrement des ménages (-0.42%/an sur la période 1990-2021).

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	
Population 2025 (donnée Insee au 1er janvier 2025)	7972 habitants
Population estimée 2035 (base : +0.3%/an sur 2025-2035)	8214 habitants
Apport de population 2025-2035	+242 habitants
Besoins en logements lié à l'apport de population 2025-2035 (base : 2.06 habitants/logement en 2035)	118 logements
DESSERREMENT DES MENAGES	
Besoin de logements lié au desserrement des ménages ((base : 2.16 habitants/logement en 2025 et 2.06 habitants/logement en 2035)	179 logements
Total (évolution démographique + desserrement des ménages)	**297 logements**

Ces ajustements n'emportent pas de modification des orientations démographiques (dépasser les 8000 habitants à horizon d'une décennie) et résidentiels (produire environ 300 logements).

1.3.3 ARTICULATION DU SCENARIO DE REFERENCE AVEC L'ARMATURE TERRITORIALE

Dans le cadre des réflexions relatives à la « clé de répartition » de l'offre en logements à l'échelle intercommunale, plusieurs éléments ont été pris en compte :

- L'importance de consolider les pôles, sachant que le pôle du Mêle et les bourgs associés ont accueilli plus d'un tiers de la construction de nouveaux logements sur la période 2008-2017, et que près de 30% des logements ont été construits sur les communes de Courtomer, Sainte-Scolasse et Hauterive / Le Ménil-Broût / Neuilly-le-Bisson sur cette même période ;
- Le fait que cette consolidation des pôles permettra notamment :
  - De favoriser leur « montée en gamme » au profit de l'ensemble du territoire intercommunal : maintien, voire confortation de l'offre de commerces et services ; localisation des habitants au plus près des pôles générateurs de mobilités (commerces, services et équipements) ;
  - De conforter leur positionnement dans le jeu territorial au-delà des limites de la CDC.
- L'importance de mettre en avant les qualités des bourgs ruraux et de l'espace rural, à travers le maintien des caractéristiques actuelles des bourgs ruraux (paysages, morphologie...) et à travers le déploiement d'une offre complémentaire aux logements neufs, que ce soit par le comblement des dents creuses sur les bourgs ou *via* le changement de destination, voire ponctuellement par des extensions résidentielles sur les bourgs ruraux disposant de l'assainissement collectif ;
- La nécessité de tenir compte des capacités d'assainissement collectif, sur les pôles comme sur les bourgs ruraux.

Ces éléments ont conduit à une répartition globalement équilibrée, respectueuse à la fois de l'histoire du territoire et des enjeux de confortation des pôles :

- Au moins un tiers des logements sur le pôle du Mêle, compris comme agglomération au sens urbain et non au sens administratif (possibilité de localiser des secteurs résidentiels en continuité urbaine de l'agglomération, même sur des secteurs qui se trouvent géographiquement sur des communes voisines, sans que cette localisation vienne ponctionner des logements au niveau des objectifs affectés au bourgs ruraux). A ce niveau, il s'agit de

considérer que l'agglomération du Mêle présente une fonction de pôle urbain principal pour l'ensemble du territoire, notamment marqué par la présence d'équipements structurants et services de proximité qui rayonnent sur le territoire, mais aussi par l'offre d'emplois ;

- Au moins 30% sur les autres pôles (Courtomer, Sainte-Scolasse-sur-Sarthe, ainsi que le pôle-relais Hauterive / Le Ménil-Broût / Neuilly-le-Bisson) ;
- Au moins 30% sur les bourgs ruraux.

Ce scénario permet de conserver le caractère rural du territoire, sans obérer les possibilités de confortation présentant des impacts mesurés (dents creuses, changements de destination), en concentrant l'offre en logement autour d'espaces urbanisés limitant ainsi les consommations de terres agricoles. A l'horizon du PLUi, le nombre de logement produit plus important sur le pôle du Mêle va venir renforcer le poids démographique du pôle central. **De manière plus large, le scénario démographique et résidentiel retenu et sa ventilation à l'échelle intercommunale attestent d'une consolidation de l'armature territoriale au regard des principes de hiérarchisation des pôles.**

1.4 SPATIALISATION DE L'OFFRE RÉSIDENTIELLE

1.4.1 PHILOSOPHIE GÉNÉRALE

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre résidentielle, et en complément de l'appui sur l'armature territoriale (cf. ci-avant), les principes suivants ont été retenus :

- **Un centrage de l'offre en logements très majoritairement sur l'ensemble des pôles** identifiés au titre de l'armature territoriale, induisant l'absence de création de logement neuf dans l'espace rural (hors changement de destination).
- **Une recherche prioritaire dans l'existant en lien avec l'objectif global et collectif de produire 25 à 30% des logements dans l'existant**, ce qui concerne les éléments suivants :
  - **La capacité de reprise de la vacance** ;
  - **Les possibilités de changement de destination de bâtiments au sein de l'espace rural** ;
  - **La mobilisation des gisements fonciers dans les enveloppes urbaines**.
- **Une recherche d'optimisation du foncier, notamment sur le volet résidentiel**, avec :
  - Les objectifs de densité différenciés en adéquation avec l'armature territoriale ;
  - La mise en place d'OAP sectorielles de manière systématique sur les gisements fonciers de plus de 2500 m² localisés dans les enveloppes urbaines. A cet égard, il s'agit de **considérer que ces gisements sont stratégiques au regard de leur superficie, étant donné le contexte de raréfaction du foncier** : l'objectif est d'**accompagner une organisation cohérente** de ces secteurs et d'**assurer une optimisation satisfaisante en cas de projet sur ces périmètres sur la durée du PLUi**. Ce **seuil volontariste** implique toutefois d'intégrer u**ne part de pondération dans le nombre de logements qui seront effectivement produits dans les OAP d'ici 2035** : il s'agit ici de tenir compte de la **faisabilité opérationnelle** (cf. ci-après).
- **Une approche objective du point de vue de la capacité de mobilisation des gisements fonciers qu'ils fassent ou non l'objet d'OAP sectorielles**. Qu'un gisement soit concerné par une OAP sectorielle ou non, sa mobilisation sur la durée du PLUi n'est pas nécessairement assurée : il s'agit donc d'**évaluer la faisabilité**

opérationnelle de l'ensemble des gisements identifiés, et de raisonner en termes de **probabilité**.

En l'occurrence, il convient de rappeler que les gisements correspondent essentiellement à un foncier privé, les propriétaires restants libres d'envisager une opération ou de ne pas en envisager. En outre, les superficies en cause, ainsi que le nombre de secteurs et leur dispersion dans le tissu urbain, impliquent que la collectivité ne cherchera pas systématiquement à s'impliquer directement dans des projets (acquisition foncière, négociation…).

Pour autant, le sujet de la pondération ne tient pas compte du caractère public ou privé du foncier, mais avant tout de critères objectifs reposant sur une identification de contraintes d'aménagement ou d'absence de contraintes :

- **Des gisements ne présentant pas de contrainte d'aménagement particulière sont ainsi affectées par un coefficient de pondération élevé de 70% (signifiant que la probabilité d'une mobilisation du foncier sur le terme du PLUi est forte) ;**
- **Inversement, des gisements présentant une ou plusieurs contraintes sont affectés par un coefficient de pondération plus bas, de 40% pour les gisements présentant une contrainte objective** (technique, d'accessibilité, paysagère / patrimoniale, de recomposition parcellaire nécessitant une division de parcelle ou un regroupement de plusieurs parcelles mais n'impliquant pas plus de 2 propriétaires…) **et de 10% pour les gisements présentant au moins une contrainte objective (signifiant que la probabilité d'une mobilisation du foncier sur le terme du PLUi est faible)**.

Cette approche est reportée à la fois sur les gisements ne faisant pas l'objet des OAP (<2500 m² d'un seul tenant, éventuellement sur plusieurs parcelles) **et sur les gisements faisant l'objet d'OAP** (>2500 m² d'un seul tenant).

Cette approche permet d'identifier un potentiel « théorique » (non pondéré) et un potentiel « pratique » (pondéré) en termes de nombre de logements ; c'est cette dernière donnée qui est à prendre en compte dans l'articulation avec les objectifs tirés du PADD.

- **Une approche réaliste du point de vue de la capacité de reprise de la vacance et de la production de logements par le changement de destination au sein de l'espace rural** (cf. ci-après).
- **Une identification des besoins en logements en extension des enveloppes urbaines en tenant compte en priorité des capacités dans l'existant**.
- **Une localisation des secteurs d'extension de l'urbanisation en tenant compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers, de mobilité (proximité des commerces / services / équipements)**.

1.4.2 LA CAPACITE DE MOBILISATION DES FRICHES ET LES PERSPECTIVES EN MATIERE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Outre le secteur de la Solano, sur l'agglomération du Mêle, le territoire ne présente pas de friche qui pourrait faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain. Ce secteur fait déjà l'objet d'une opération de renouvellement urbain, à vocation principale d'équipements.

1.4.3 LA CAPACITE DE REPRISE DE LA VACANCE

Un travail fin a été effectué par les élus concernant la qualification du parc des logements vacants. Il s'est appuyé sur des fiches éditées par la DDTM, sur la base des données MAJIC.

Ce travail a permis de constater qu'en dépit des données Insee, le territoire présente un faible volume de logements vacants. Dès lors, il a été considéré que la remobilisation du parc vacants ne constituait pas un enjeu majeur.

1.4.4 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination a été réalisé sur la base d'un panel de critères :

- Bâtiment d'intérêt architectural en majorité en pierre,
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- Emprise au sol supérieure à 50 m²,
- Bâtiment situé hors d'un secteur présentant un risque d'inondation,
- Raccordement possible à l'électricité,
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,
- Desserte par un accès et une voie sécurisée,
- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement,
- Autres bâtiments d'habitation à proximité.

Un nombre important de bâtiments ont été identifiés en premier niveau à travers un travail de terrain. **Après application des critères ci-dessus, 106 bâtiments ont été identifiés dans le PLUi (potentiel « théorique »)**.

Afin d'estimer la probabilité de mutation de ces bâtiments sur la période couverte par le PLUi, **un coefficient de 10% a été retenu d'ici le terme du PLUi (potentiel « pratique »)**.

Cette production de logements est répartie entre communes au *prorata* du nombre de changements de destination identifiés :

Bâtiments identifiés au titre du changement de destination

Communes	Potentiel « théorique »	Potentiel « pratique »	Proportion par commune
Aunay Les Bois	2	0,2	1,9%
Barville	0	0	0%
Brullemail	0	0	0%
Bure	0	0	0%
Bures	0	0	0%
Coulonges-sur-Sarthe	42	4,2	41,1%
Courtomer	8	0,8	7,8%
Ferrières-la-Verrerie	0	0	0%
Gaprée	0	0	0%
Hauterive	0	0	0%
Laleu	11	1,1	10,7%
Le Chalange	0	0	0%
Le Mêle-sur-Sarthe	0	0	0%
Le Menil Brout	0	0	0%
Le Menil Guyon	2	0,2	1,9%
Le Plantis	11	1,1	10,7%
Les Ventes de Bourse	0	0	0%
Marchemaisons	3	0,3	2,9%
Montchevrel	0	0	0%
Neuilly Le Bisson	0	0	0%
Saint-Agnan-sur-Sarthe	2	0,2	1,9%
Saint-Aubin-d'Appenai	18	1,8	17,6%
Saint-Germain-le-Vieux	0	0	0%
Saint-Julien-sur-Sarthe	0	0	0%
Saint-Léger-sur-Sarthe	2	0,2	1,9%
Saint-Léonard-des-Parcs	0	0	0%
Saint-Quentin-de-Blavou	0	0	0%
Sainte-Scolasse-sur-Sarthe	1	0,1	0,9%
Tellières-le-Plessis	3	0,3	2,9%
Tremont	0	0	0%
Vidai	0	0	0%
TOTAL	106	**11**	**100%**

Ces 11 logements sont à défausser des 300 logements à produire au titre de la trajectoire résidentielle (cf. conclusion de la section 1.3). Ils représentent 3% des besoins à échéance du PLUi (2035).

1.4.5 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LES GISEMENTS

Cas général

L'identification de la capacité de production de logements dans les gisements s'est appuyée sur les éléments suivants :

- Définition de l'enveloppe urbaine de chaque entité de l'armature territoriale (de l'agglomération du Mêle aux bourgs ruraux) sur la base d'une méthodologie homogène ;
- Identification des gisements fonciers dans les enveloppes urbaines : dents creuses, secteurs pouvant faire l'objet d'une recomposition parcellaire, grands jardins pouvant faire l'objet de division parcellaire, secteur pouvant faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain.
- Evaluation de la capacité d'accueil des gisements identifiés (appelée **« potentiel théorique »** dans les tableaux ci-après), en retenant deux catégories.

  Concernant les gisements ne faisant pas l'objet d'OAP sectorielles :

  - Gisement < 1000 m² : estimation à hauteur de 1 logement
  - Gisement compris entre 1000 et 2500 m² : estimation à hauteur de 15 logements/ha

  Concernant les gisements faisant l'objet d'OAP sectorielles : estimation « OAP par OAP », sur la base d'un ensemble d'éléments :

  - Secteur concerné au titre de l'armature territoriale (en lien avec les objectifs de densité à atteindre pour chaque catégorie de l'armature territoriale, sachant que la densité moyenne comprend aussi les OAP en extension) ;
  - Superficie de l'opération et contexte environnant, avec généralement un principe de plus forte densification sur les secteurs les plus importants et/ou situés au contact des cœurs historiques, et de moindre densification sur des secteurs insérés dans un environnement pavillonnaire (où la faisabilité opérationnelle et l'acceptabilité sociale sont plus complexes) ;
  - Prise en compte de contraintes particulières (réseaux, désenclavement…).

- Qualification des gisements selon le niveau de faisabilité d'une opération, en tenant compte d'un panel de critères : gisements dont la faisabilité opérationnelle est « simple », « moyenne » ou « complexe » (cf. Etat initial de l'environnement pour la méthodologie détaillée).
- Application d'une pondération selon le niveau de faisabilité des gisements, ces pondérations (en pourcentage) correspondant à **une probabilité de réalisation de nouveaux logements sur la décennie couverte par le PLUi**. Afin d'affiner l'approche, deux types de pondération ont été appliqués pour tenir compte de l'attractivité plus forte de l'agglomération du Mêle par rapport au reste du territoire. L'application de ces coefficients permet d'obtenir un **« potentiel pratique », à rapprocher des objectifs de production portés par le PADD pour la décennie couverte par le PLUi** ;

Localisation	Gisements de faisabilité…		
	« simple »	« moyenne »	« complexe »
Agglomération du Mêle	80%	50%	20%
Reste du territoire intercommunal	70%	40%	10%

Cas particulier de logements existants dans des périmètres d'OAP

Les OAP définissent des objectifs en niveau de densité et en nombre de logements, en visant le nombre attendu à terme dans le périmètre concerné. Or, quelques secteurs d'OAP présentent des logements existants (qui ne sont donc pas à produire). Dans ce cas, un « redressement » de la donnée a été opéré (cf. section 1.9 : bilan global).

Trois OAP sont concernées : au Mêle-sur-Sarthe (sous-secteur 2 de l'OAP n°11 de la rue des Grillière, avec 1 logement existant), à Courtomer (sous-secteur 2 de l'OAP n°17 de la rue Gérard Hoel, avec 1 logement existant) et au Plantis (sous-secteur 2 de l'OAP n°8 de la route Charles Vérel, avec 1 logement existant).

Ces éléments figurent dans le tableau du bilan global (cf. section 1.9).

Cas particulier des opérations engagées

Certaines opérations engagées sont à un stade tel qu'une partie des Permis de construire seront délivrés avant l'Approbation du PLUi : ces logements ne sont donc pas comptabilisés au titre du PLUi.

Deux secteurs sont concernés :

- Un secteur localisé sur l'agglomération du Mêle, mais administrativement sur la Commune de Coulonges-sur-Sarthe. Ce secteur fait l'objet de l'OAP n°20 (avenue de la Résidence du Lac) afin de rappeler quelques principes (accès, insertion paysagère en lien avec le contexte boisé, densité). L'OAP précise que cette opération d'ensemble est déjà autorisée. Sur les 19 logements de cette opération, il est estimé que la moitié fera l'objet d'un PC d'ici l'Approbation, et l'autre moitié sur le terme du PLUi : 9 logements sont donc comptabilisés à ce titre.
- Un secteur localisé en extension du bourg de Laleu, qui dispose d'un Permis d'Aménager délivré en septembre 2024 pour un total de 17 logts à bâtir. Il est estimé qu'un tiers des logements, soit 5 logements, sont à comptabiliser sur la période couverte par le PLUi (autorisation antérieure à celle de Coulonges, réalisation possible de l'ensemble des constructions par un constructeur unique).

Ces éléments figurent dans le tableau du bilan global (cf. section 1.9).

Bilan de la capacité de production dans les gisements

Le croisement entre l'estimation du nombre de logements d'une part, et la qualification des gisements en termes de faisabilité d'autre part, permet d'évaluer le nombre de logements qui devraient être réalisés dans l'ensemble des gisements (qu'ils soient ou non couverts par des OAP). Il permet d'obtenir deux données :

- Le **nombre de logements « théorique »** (c'est-à-dire si toutes les opérations prévues par les OAP étaient réalisées et tous les gisements étaient comblés sur le terme du PLUi, éléments qui ne sont **pas vraisemblables**) ;
- Le **nombre de logements « pratique »**, qui correspond au nombre de logements **réaliste** sur le terme du PLUi. **C'est cette donnée qui est retenue dans l'articulation avec les objectifs du PADD.**

Le tableau qui suit présente la capacité globale des gisements hors OAP et au sein des OAP, et fait par ailleurs état des correctifs liés à des opérations en cours ou à des logements existants dans les OAP.

Il est présenté sur la base de l'armature territoriale.

	Gisements hors OAP		OAP en densification				Correctifs apportés		
	Logements (potentiel théorique)	**Logements (potentiel pratique)**	Superficie (ha)	Logements (potentiel théorique)	**Logements (potentiel pratique)**	**Densité (lgmts/ha)**	**Opération en cours**	Précision	**Correctif lié à des logements déjà existants dans les OAP**
AGLOMERATION DU MELE									
Le Mele Sur Sarthe	12	**4**	2,0	48	**37**	**23,6**			*-1*
Coulonges Sur Sarthe AGGLO	0	**0**	0,0	0	**0**	*/*	*-10*	*9 sur terme PLUi*	
Saint Aubin D'Appenai AGGLO	0	**0**	0,0	0	**0**	*/*			
Laleu agglo	0	**0**	0,0	0	**0**	*/*			
Saint Julien Sur Sarthe AGGLO	0	**0**	0,0	0	**0**	*/*			
Agglomération du Mêle	**12**	**4**	**2,0**	**48**	**37**	**23,6**	**-10**	**/**	**-1**
AUTRES POLES									
Courtomer	19	5	2,0	38	10,1	19,1	*0*		*-1*
Sainte Scolasse Sur Sarthe	24	10	0,0	0	0	*/*	*0*		*0*
Hauterive	19	6	1,9	30	6,6	15,5	*0*		*0*
Neuilly Le Bisson	12	3	0,0	0	0	*/*	*0*		*0*
Le Menil Brout	4	1	0,0	0	0	*/*	*0*		*0*
Autres pôles	**78**	**24**	**3,9**	**68**	**17**	**17,3**	**0**	**/**	**-1**
BOURGS RURAUX									
Aunay Les Bois	2	1	0,2	3	2,1	18,8	0		0
Barville	2	1	0	0	0	*/*	0		0
Brullemail	1	0	0	0	0	*/*	0		0
Bure	0	0	0,3	5	4	15,2	0		0
Bures	5	1	0	0	0	*/*	0		0
Le Chalange	9	5	0	0	0	*/*	0		0
Marchemaisons	5	3	0	0	0	*/*	0		0
Le Menil Guyon	5	3	0	0	0	*/*	0		0
Montchevrel	8	4	0	0	0	*/*	0		0
Le Plantis	4	2	0,6	9	4	16,4	0		-1
Saint Agnan Sur Sarthe	1	0	0	0	0	*/*	0		0
Saint Germain Le Vieux	5	4	0	0	0	*/*	0		0
Saint Leonard Des Parcs	0	0	0	0	0	*/*	0		0
Saint Quentin de Blavou	1	0	0	0	0	*/*	0		0
Tellieres Le Plessis	2	1	0	0	0	*/*	0		0
Tremont	2	1	0	0	0	*/*	0		0
Les Ventes de Bourse	3	2	0	0	0	*/*	0		0
Vidai	0	0	0	0	0	*/*	0		0
Coulonges Sur Sarthe	9	3	0	0	0	*/*	0		0
Ferrieres La Verrerie	0	0	0	0	0	*/*	0		0
Gapree	4	2	0	0	0	*/*	0		0
Laleu	8	3	0	0	0	*/*	5	PA délivré en septembre 2024, pour 17 lots à bâtir (1/3 à compter sur le terme du PLUi)	0
Saint Aubin D'Appenai	20	9	0	0	0	*/*	0		0
Saint Julien Sur Sarthe	7	3	0	0	0	*/*	0		0
Saint Leger Sur Sarthe	6	4	0	0	0	*/*	0		0
Bourgs ruraux	**109**	**53**	**1,0**	**17**	**9**	**16,3**	**5**	**/**	**-1**
TOTAL	**199**	**81**	**7**	**133**	**63**	**19,0**	**-5**	**/**	**-3**

Ainsi, les gisements hors OAP devraient accueillir environ 81 logements et les secteurs d'OAP en densification devraient accueillir environ 63 logements. De manière générale, les niveaux de densité des OAP en densification sont plus élevés que les objectifs du PADD (qui portent sur les secteurs d'extension), en lien avec un renforcement plus intense de l'existant.

Au total, les gisements (hors OAP et en OAP) devraient accueillir 143 logements.

Si on ajoute à cela les 11 logements par changement de destination et si on procède aux correctifs mentionnés (-8 logements), 50% des logements seront produits dans l'existant sur le terme du PLUi (146 logements sur environ 300 logements).

1.4.6 LA SPATIALISATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS : DEMARCHE SUIVIE POUR L'IDENTIFICATION DES SECTEURS D'EXTENSION DE L'URBANISATION

L'identification des secteurs d'extension a tenu compte du potentiel réalisable dans l'existant et des niveaux de densité différenciée attendus au titre de l'armature territoriale.

Alors que la capacité dans l'existant est de l'ordre de 146 logements (cf. ci-avant)**, le besoin en extension s'élève par conséquent à environ 150 logements, soit à peu près 50% des logements à produire sur la durée du PLUi**.

Dans la mesure où les secteurs d'extension de l'urbanisation présentent des contraintes généralement mesurées, il ne leur est **pas affecté de coefficient de pondération, ce qui revient à considérer que 100% des logements y seront réalisés**.

Les éléments qui suivent visent à présenter la démarche retenue pour déterminer la spatialisation des secteurs à l'échelle des principaux pôles et bourgs.

1.4.6.1 SUR L'AGGLOMERATION DU MELE : UNE ANALYSE MULTICRITERES POUR DETERMINER LES PRINCIPAUX SECTEURS D'URBANISATION

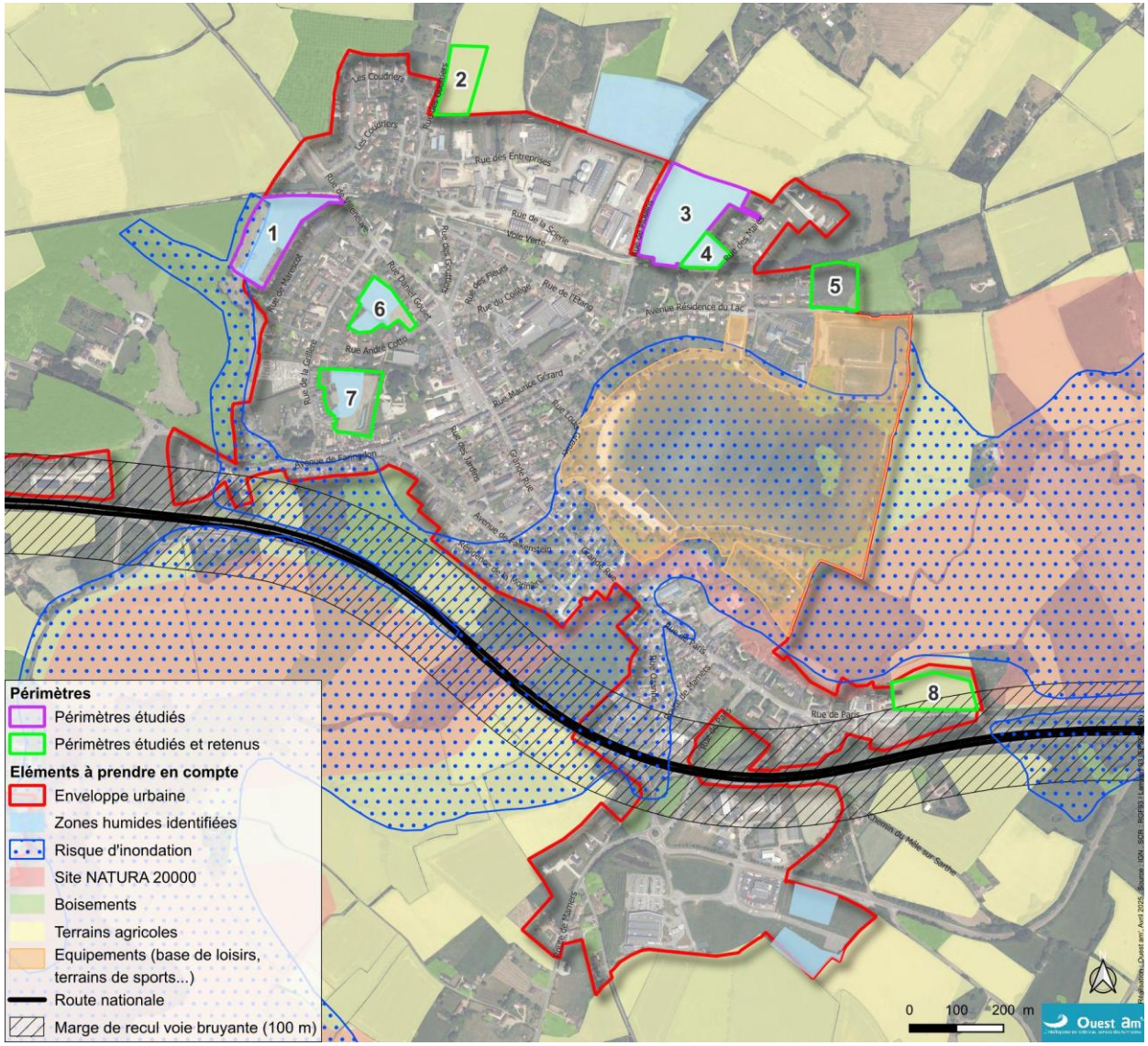
Le choix des principaux secteurs d'urbanisation a été établi à l'appui d'une analyse multicritères. Cette analyse a été rendue nécessaire au regard des multiples enjeux identifiés sur le pôle :

- D'emblée, les secteurs concernés par le risque d'inondation où par Natura 2000 ont été exclu des possibilités, de la même manière que les secteurs de boisements ;
- L'analyse a ensuite pu se concentrer sur les critères suivants :
  - Propriété foncière (publique ou non) ;
  - Impact agricole (sur la base du RPG) ;
  - Présence / absence de zones humides (sur la base d'investigations de terrain, avec repérage au sens pédologique et floristique) ;
  - Présence / absence de l'assainissement collectif ;
  - Mobilités, en tenant compte de la distance par rapport aux équipements, commerces et services ;
  - Paysages, en distinguant les secteurs situés dans l'enveloppe urbaine et les secteurs situés en extension (avec un impact plus ou moins fort) ;
  - Sécurité / accessibilité ;
  - Nuisances visuelles ;
  - Nuisances sonores.

Sur la base de ces critères, chaque périmètre étudié s'est vu attribuer une note finale. Le tableau ci-dessous synthétise les motifs permettant d'attribuer une valeur à chaque critère, pour chaque site, ainsi que la note finale. Il est associé à la carte et au commentaire qui suivent.

	Agglomération du Mêle															
	Périmètre 1		Périmètre 2		Périmètre 3		Périmètre 4		Périmètre 5		Périmètre 6		Périmètre 7		Périmètre 8	
Foncier	+ (propriété publique)	1	0	0	0	0	0	0	Permis d'Aménager déjà délivré		0	0	+ (propriété publique)	1	+ (propriété publique)	1
Impact agricole	0	0	- (impact agricole)	-1	- (impact agricole)	-1	- (impact agricole)	-1			+ (absence d'impact)	1	+ (absence d'impact)	1	- (impact agricole)	-1
Assainissement collectif	+	1	+	1	-	-1	+	1			+	1	+	1	+	1
Zones humides	-	-1	-	-1	-	-1	-	-1			-	-1	-	-1	-	-1
Mobilités (distance par rapport au pôles générateurs de mobilité : commerces, services, équipements)	400 m +	1	600 m +	1	600 m +	1	600 m +	1			100 m ++	2	200 m ++	2	1000 m -	-1
Paysages	+ (appui sur frange boisée à l'ouest)	1	0 (extension de l'urbanisation)	0	0 (extension de l'urbanisation)	0	+ (continuité de la structure urbaine)	1			++ (dans l'enveloppe urbaine)	2	++ (dans l'enveloppe urbaine)	2	0 (extension de l'urbanisation)	0
Sécurité / accessibilité	+ (absence d'enjeu)	1	- (accès sur RD)	-1	-- (accès sur RD et proximité ZA)	-2	+ (absence d'enjeu)	1			+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1
Nuisances visuelles	- (proximité SDIS et déchetterie)	-1	0 (proximité de la ZA mais filtre végétal)	0	0 (proximité de la ZA mais filtre végétal)	0	+ (absence d'enjeu)	1			+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1
Nuisances sonores	-- (proximité SDIS et déchetterie)	-2	0 (proximité de la ZA mais filtre végétal)	0	0 (proximité de la ZA mais filtre végétal)	0	+ (absence d'enjeu)	1			+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1	- (proximité RN12)	-1
Total		**1**		**-1**		**-4**		**4**				**8**		**9**		**0**

Principaux secteurs à vocation résidentiel – Agglomération du Mêle



Sur l'agglomération du Même-sur-Sarthe, l'enjeu principal porte sur les zones humides : tous les secteurs sont concernés (en-dehors du périmètre 5), à des degrés globalement élevés. De ce point de vue, la démarche d'évitement a été poussée au maximum, la carte de synthèse démontrant que l'ensemble des possibles ont été explorés. En cohérence avec l'armature territoriale portée par le PADD, le principal sujet a donc été d'identifier, parmi l'ensemble des périmètres, ceux qui présentent les impacts les plus modérés :

- Le **périmètre 5** a été retenue d'emblée, dans la mesure où un Permis d'Aménager est en cours de validité.
- L'analyse a permis de retenir, les **périmètres 4, 6 et 7**, qui présentent les notes les plus élevées.
- Le périmètre 1 a été exclu au profit du **périmètre 2**, même si sa note était supérieure : en effet, la connaissance locale a permis d'identifier que cette parcelle est gorgée d'eau en période hivernale : cet élément est clairement rédhibitoire pour la réalisation d'une opération résidentielle.
- Le **périmètre 8** est venu compléter la liste des périmètres retenus.

L'ensemble de ces périmètres (avec leurs programmations respectives), associés aux gisements fonciers identifiés dans l'enveloppe urbaine par ailleurs, permet de répondre aux objectifs de production de logements sur l'agglomération du Mêle. Pour cette raison, il n'a pas été nécessaire d'identifier le périmètre 3, ce qui était souhaitable au regard de sa note finale.

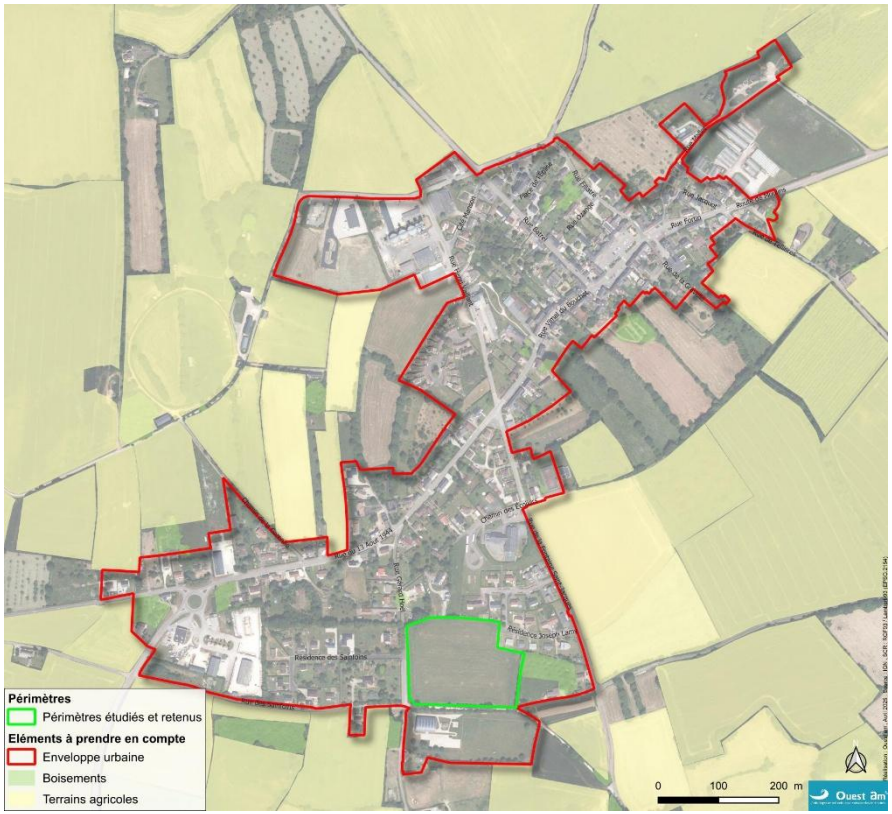
1.4.6.2 SUR COURTOMER ET SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE : LA PRISE EN COMPTE DES OPERATIONS PUBLIQUES DEJA ENGAGEES OU IMMINENTES

Sur Courtomer comme sur Sainte-Scolasse-sur-Sarthe, l'approche a constitué, en complément des gisements fonciers, à cibler les secteurs faisant l'objet d'opérations publiques :

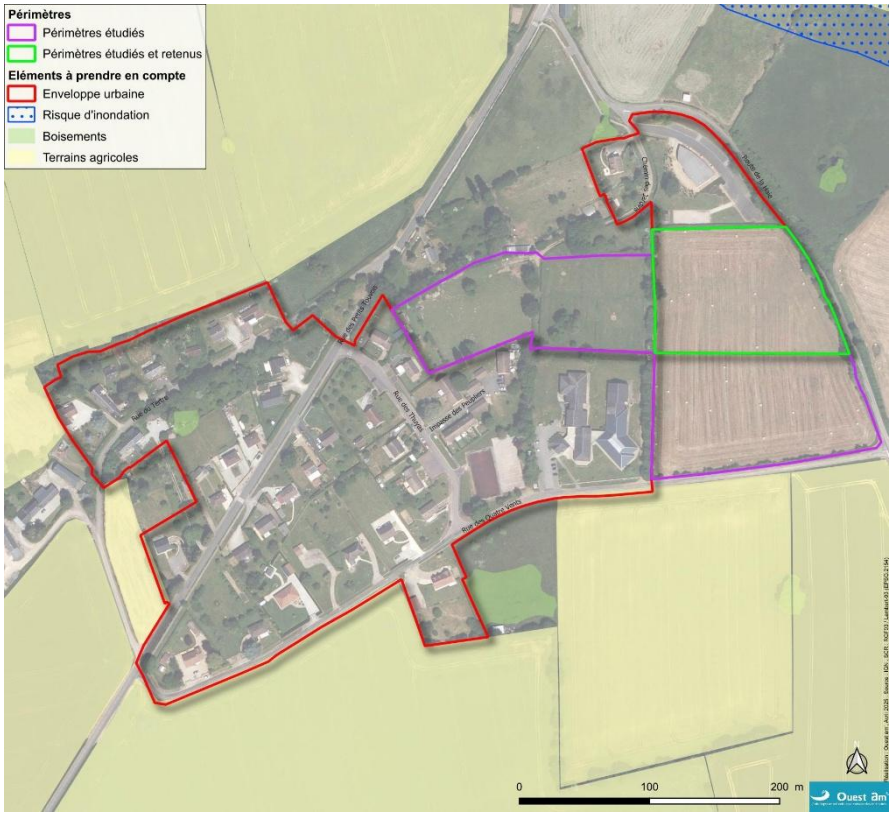
- Sur Sainte-Scolasse-sur-Sarthe, un Permis d'Aménager est en cours de validité sur le quartier des Périnettes, au contact de l'EHPAD et de la salle polyvalente. A ce niveau, le périmètre a été réduit afin de tenir compte des objectifs affectés à ce pôle en termes de production de logements, et afin de limiter les prélèvements de terres agricoles.
- Sur Courtomer, l'ensemble du foncier public a été considéré sur la partie localisée au sud du bourg. Le périmètre identifié présente une capacité un peu plus large que les besoins repérés d'ici le terme du PLUi (dépassement potentiel d'une dizaine de logements au total sur les 41 logements visés). Pour autant, il a été jugé souhaitable d'en identifier la totalité, pour deux motifs : d'une part, l'assiette de l'opération n'est pas encore totalement arrêtée, et d'autre part, le reliquat se retrouverait enclavé dans l'enveloppe urbaine. De ce point de vue, les enjeux en termes de maîtrise de la consommation d'espace et en termes de cohérence avec les objectifs résidentiels pour Courtomer sont pleinement intégrés :
  - Par rapport aux objectifs résidentiels : comme il s'agit d'un foncier public, la collectivité veillera à la cohérence avec les objectifs du PADD ;
  - Par rapport à la maîtrise de la consommation d'espace : les OAP de ce secteur fixent des objectifs de densité clairement établis, si bien qu'une opération ne pourrait pas être menée avec une densité inférieure.

Les cartes ci-après permettent de repérer ces secteurs.

Principaux secteurs à vocation résidentiel – Courtomer



Principaux secteurs à vocation résidentiel – Sainte-Scolasse-sur-Sarthe (Les Périnettes)



1.4.6.3 SUR LE POLE RELAIS, DES PROBLEMATIQUES SIMILAIRES A L'AGGLOMERATION DU MELE, MAIS UNE REPONSE DIFFERENTE AU VU DE LA CONFIGURATION

Au niveau du pôle relais, l'objectif est collectif pour les communes de Hauterive, Le Ménil-Broût et Neuilly-le-Bisson.

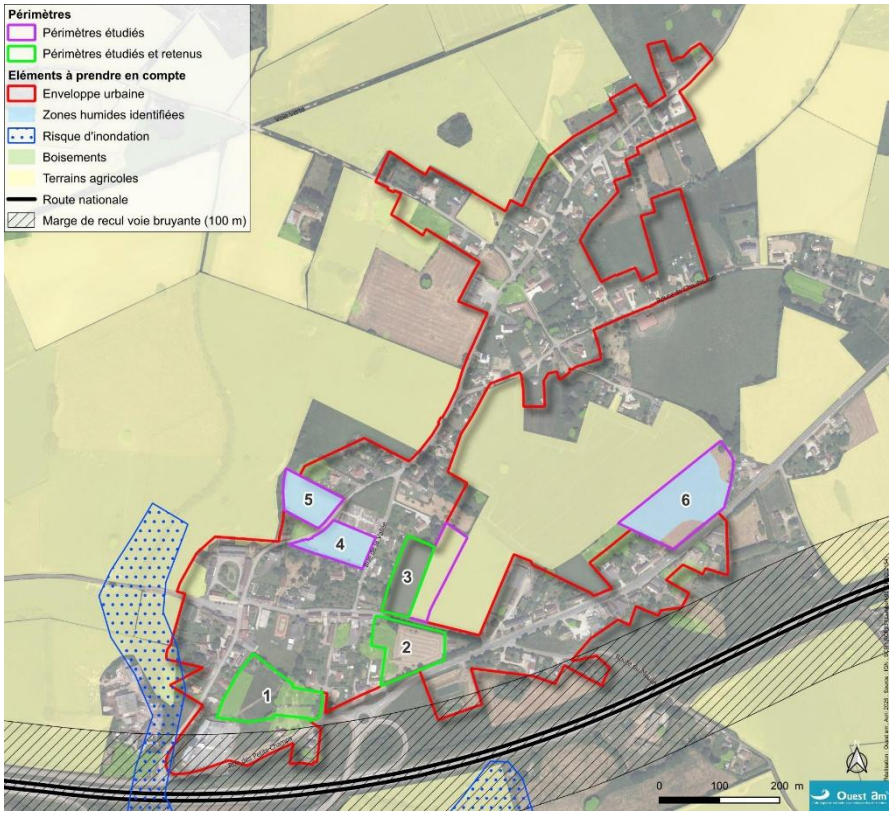
Dans un premier temps, il a été envisagé de répartir les objectifs résidentiels entre ces trois communes. Les retours des investigations écologiques ont conduit à modifier cette approche, avec la présence de nombreuses zones humides : à cet égard, tout comme sur l'agglomération du Mêle, une analyse multicritères permet de comparer les différents périmètres étudiés.

	Hauterive							
	Périmètre 1		Périmètre 2		Périmètre 3		Périmètre 4	
Foncier	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact agricole	+ (absence d'impact)	1	+ (absence d'impact)	1	+ (absence d'impact)	1	+ (absence d'impact)	1
Assainissement collectif	+	1	+	1	0 (assainissement à proximité)	0	+	1
Zones humides	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1	-	-1
Mobilités (distance par rapport au pôles générateurs de mobilité : commerces, services, équipements)	50 m ++	2	500 m +	1	500 m +	1	500 m +	1
Paysages	++ (dans l'enveloppe urbaine)	2	++ (dans l'enveloppe urbaine)	2	0 (extension de l'urbanisation)	0	++ (dans l'enveloppe urbaine)	2
Sécurité / accessibilité	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1
Nuisances visuelles	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1
Nuisances sonores	- (proximité RN12 < 150 m)	-1	- (proximité RN12 < 150 m)	-1	0 (proximité de la RN > 200 m)	0	+ (absence d'enjeu)	1
Total		**8**		**7**		**5**		**7**

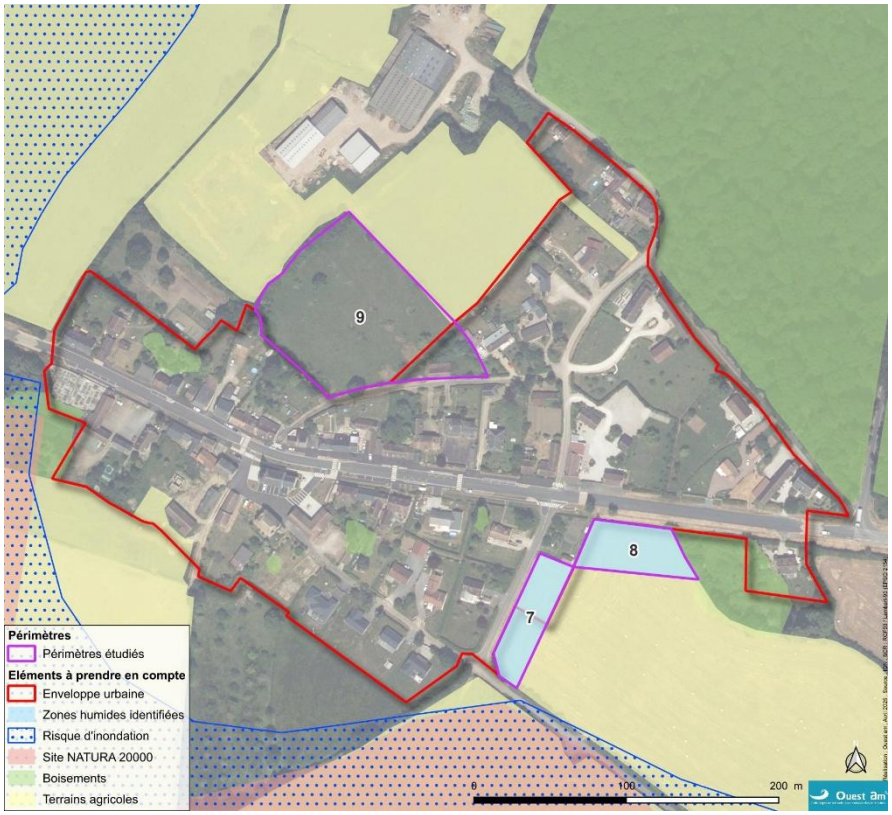
	Hauterive				Le Ménil-Broût			
	Périmètre 5		Périmètre 6		Périmètre 7		Périmètre 8	
Foncier	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact agricole	+ (absence d'impact)	1	- (impact agricole)	-1	0 (absence d'impact mais proximité de secteur à enjeu)	0	0 (absence d'impact mais proximité de secteur à enjeu)	0
Assainissement collectif	-	-1	+	1	+	1	+	1
Zones humides	-	-1	-	-1	-	-1	-	-1
Mobilités (distance par rapport au pôles générateurs de mobilité	500 m +	1	900 m -	-1	Pôle scolaire sur Hauterive --	-2	Pôle scolaire sur Hauterive --	-2
Paysages	0 (extension de l'urbanisation)	0	- (extension de l'urbanisation en linéaire)	-1	0 (extension de l'urbanisation)	0	0 (extension de l'urbanisation)	0
Sécurité / accessibilité	+ (absence d'enjeu)	1	- (accès sur RD)	-1	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1
Nuisances visuelles	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1
Nuisances sonores	+ (absence d'enjeu)	1	0 (proximité de la RN > 200 m)	0	0 (proximité de la RN > 200 m)	0	0 (proximité de la RN > 200 m)	0
Total		**3**		**-3**		**0**		**0**

	Le Ménil-Broût		Neuilly-le-Bisson					
	Périmètre 9		Périmètre 10		Périmètre 11		Périmètre 12	
Foncier	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact agricole	0 (absence d'impact mais proximité de secteur à enjeu)	0	+ (absence d'impact)	1	+ (absence d'impact)	1	0 (absence d'impact mais proximité de secteur à enjeu)	0
Assainissement collectif	-	-1	+	1	+	1	+	1
Zones humides	[site inaccessible]	?	-	-1	-	-1	-	-1
Mobilités (distance par rapport au pôles générateurs de mobilité	Pôle scolaire sur Hauterive	-2	Pôle scolaire sur Hauterive	-2	Pôle scolaire sur Hauterive	-2	Pôle scolaire sur Hauterive	-2
	--		--		--		--	
Paysages	0 (extension de l'urbanisation)	0	0 (extension de l'urbanisation)	0	0 (extension de l'urbanisation)	0	0 (extension de l'urbanisation)	0
Sécurité / accessibilité	-- (voirie très étroite et difficile à reconfigurer)	-2	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1
Nuisances visuelles	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1
Nuisances sonores	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1	+ (absence d'enjeu)	1
Total		**-3**		**2**		**2**		**1**

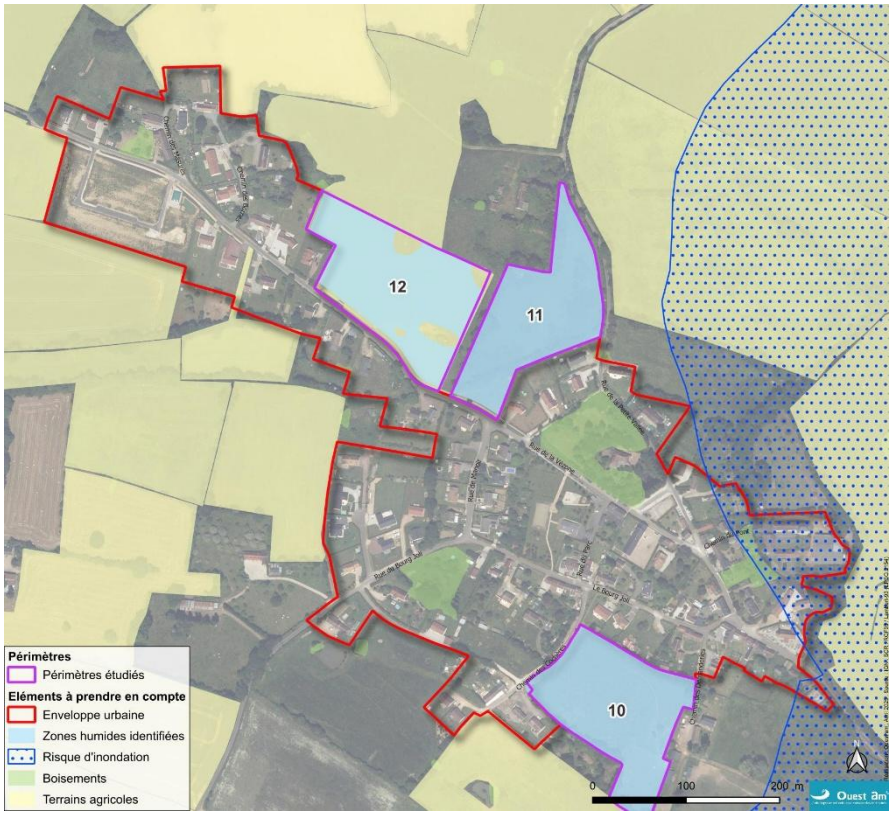
Principaux secteurs à vocation résidentiel – Hauterive



Principaux secteurs à vocation résidentiel – Le Ménil-Broût



Principaux secteurs à vocation résidentiel – Neuilly-le-Bisson



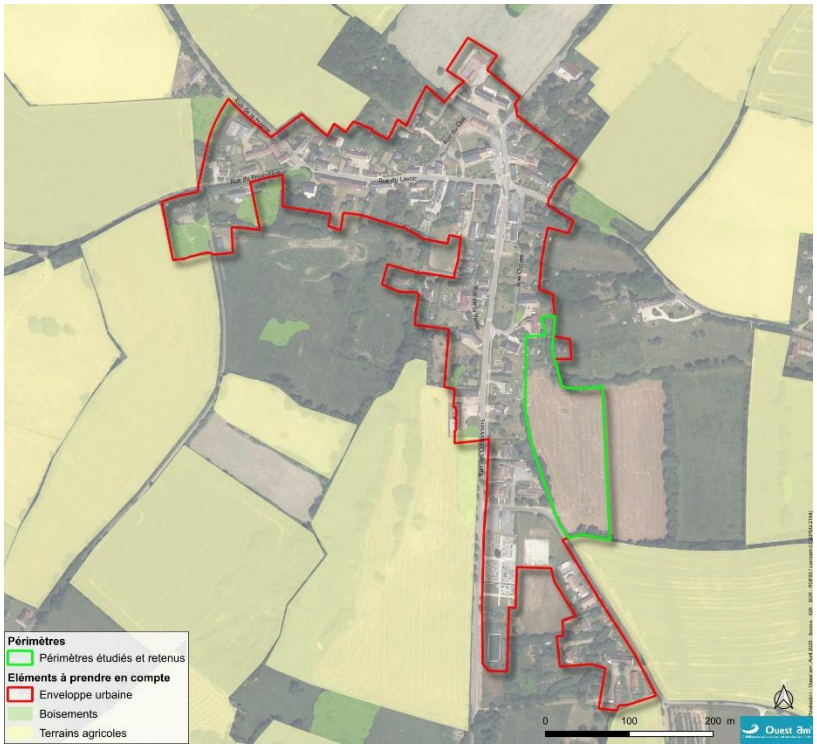
L'analyse a permis de constater que l'ensemble des secteurs du Ménil-Broût et de Neuilly-le-Bisson, en plus d'enjeux forts du point de vue des milieux naturels (présence de zones humides), présentaient les notes finales les plus basses. Ce constat a conduit à la décision de recentrer au maximum l'offre résidentielle sur Hauterive, sachant d'une part que les possibilités de comblement des dents creuses sur Le Ménil-Broût et Neuilly-le-Bisson, ou encore la poursuite des opérations engagées (lotissement de Neuilly-le-Bisson), ne sont pas remises en cause.

Sur Hauterive, l'analyse multicritères a conduit à mettre de côté les périmètres 5 et 6 au vu de leur note finale plus faible. Elle a permis de confirmer la pertinence du périmètre 1. Enfin, entre les périmètres 2, 3 et 4, le choix final s'est porté sur les périmètres 2 et 3, même si le périmètre 3 a une note légèrement inférieure au périmètre 4 : en effet, le périmètre 4 est concerné par la présence d'une zone humide, élément qui a été considéré comme rédhibitoire dans une logique d'évitement des impacts sur les milieux naturels et la biodiversité.

1.4.6.4 SUR LES AUTRES BOURGS

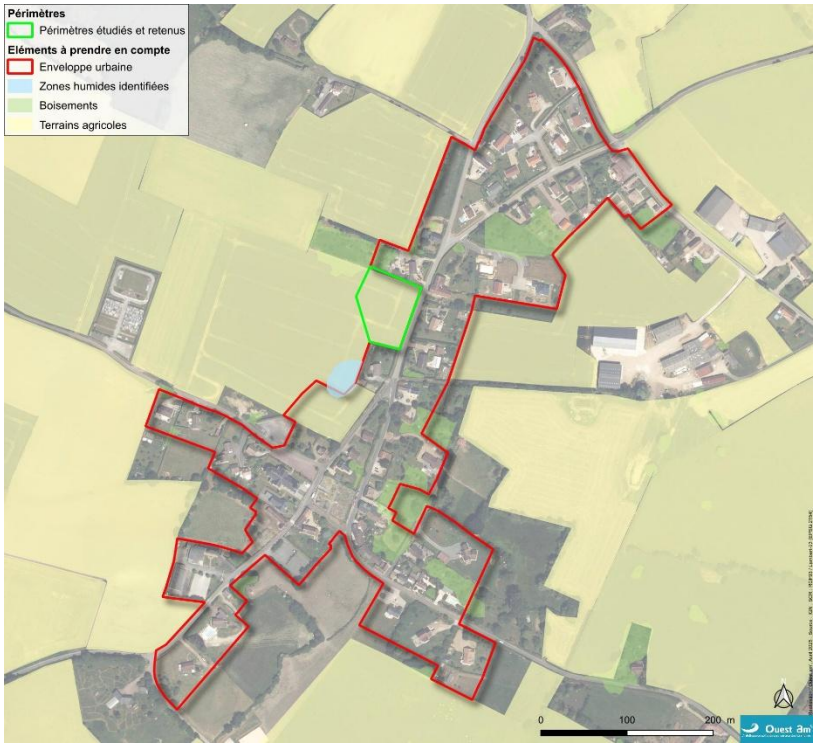
Au niveau de Laleu, un Permis d'Aménager en cours de validité a conduit à identifier un périmètre au contact du bourg.

Principaux secteurs à vocation résidentiel – Laleu



Au niveau de Saint-Julien-sur-Sarthe, le choix s'est porté sur un périmètre localisé le long d'un des principaux axes du bourg, entre deux constructions existantes, de façon à limiter les impacts sur l'agriculture. Une zone humide identifiée lors des investigations de terrains a été exclue de la future zone constructible.

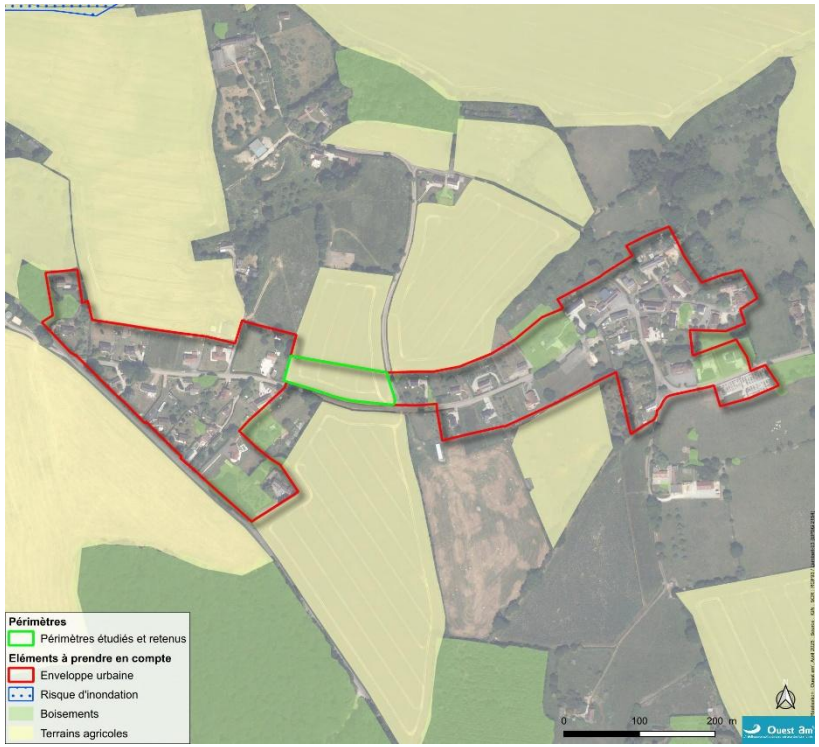
Principaux secteurs à vocation résidentiel – Saint-Julien-sur-Sarthe



Sur Saint-Aubin-d'Appenai, le choix d'une urbanisation reliant le bourg à un écart important (en termes de nombre de constructions) a conduit à identifier un périmètre le long d'une départementale. Pour des questions de sécurité, l'OAP fixe un principe d'accès mutualisé par le nord de ce

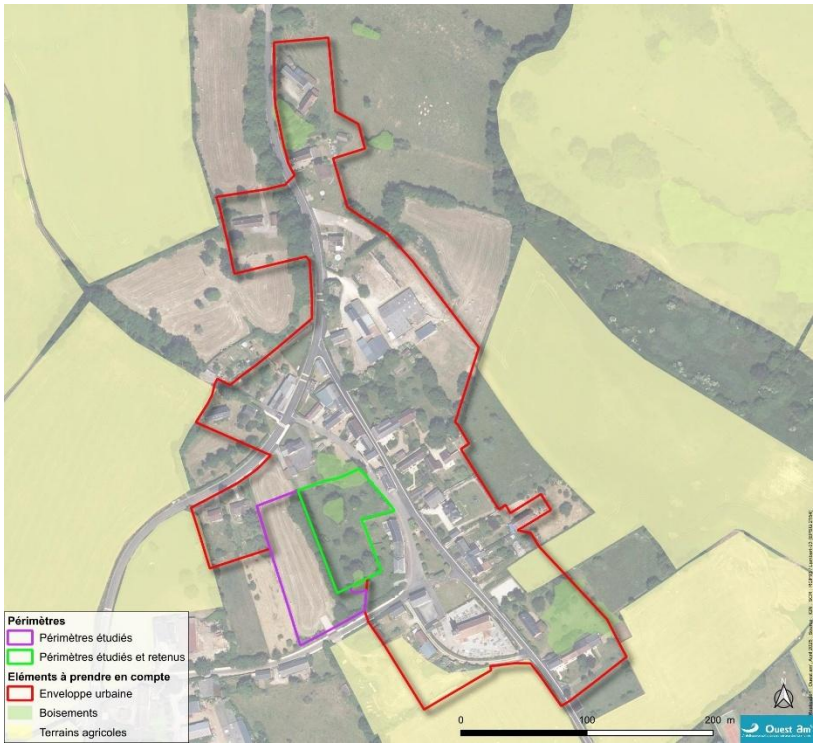
périmètre. Au regard des constructions déjà localisées aux environs, l'impact sur l'agriculture reste mesuré du point de vue de l'épandage.

Principaux secteurs à vocation résidentiel – Saint-Aubin-d'Appenai



A Ferrières-la-Verrerie, le choix d'un secteur au contact du cœur historique, de surcroît en propriété communale, vise à donner de l'épaisseur au bourg tout en tenant compte des enjeux agricoles (exploitation localisée au sud-ouest, mais à plus de 100 mètres).

Principaux secteurs à vocation résidentiel – Ferrières-la-Verrerie



1.4.7 BILAN GLOBAL DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS A L'ECHELLE DE L'ENSEMBLE DU PLUI

Le tableau ci-dessous fait la synthèse de l'ensemble de la programmation, en reprenant les éléments issus des sections précédentes. Il reprend une entrée par communes au sein de l'armature territoriale.

Ces éléments permettent d'établir les constats suivants :

- **Avec une programmation totale de 310 logements, la trajectoire résidentielle prévue par le PADD, c'est-à-dire 300 logements sur la période d'une décennie couverte par le PLUi (2025-2035), est parfaitement tenue.** La différence d'une dizaine de logements

(marge de 3%) peut être considérée comme acceptable sur la base de la prise en compte du phasage de l'OAP « Rue des Sainfoins » à Courtomer, secteur dont l'urbanisation se prolongera vraisemblablement au-delà de la décennie mais qui a été intégralement identifié pour les motifs évoqués au niveau des choix de spatialisation (foncier public, incertitude à ce stade sur le point de démarrage de la première phase, cohérence de l'enveloppe urbaine avec des quartiers résidentiels au nord/est/ouest et les équipements sportifs au sud).

- **L'adéquation avec les objectifs d'intensification urbaine porté par le PADD** (« viser 25 à 30% de l'offre en logements dans les enveloppes urbaines des bourgs ») **doit être relevée**, avec deux éléments-clés :
  - Un respect de cet objectif par groupes de communes : 40% sur le pôle principal de l'agglomération du Mêle, 36% sur les autres pôles de Courtomer, Sainte-Scolasse-sur-Sarthe et Hauterive / Le Ménil-Broût / Neuilly-le-Bisson (37% en incluant les changements de destination) et 64% sur la totalité des bourgs ruraux (74% en incluant les changements de destination) ;
  - Au global, **près de 50% des logements seront réalisés dans l'existant, ce qui est particulièrement significatif** (dont 46% dans les enveloppes urbaines et 3.5% par le changement de destination).
- **Le respect des objectifs de densité** par groupes de communes à l'échelle des secteurs d'OAP doit être relevé, sachant que le PADD a fixé des objectifs pour les secteurs d'extension :
  - Pôle principal de l'agglomération du Mêle : densité moyenne de 20.1 logements/ha pour les OAP en extension (20 logements/ha au titre du PADD), densité moyenne de 21.4 logements/ha à l'échelle de tous les secteurs d'OAP en densification comme en extension ;
  - Pôles de Courtomer : densité moyenne de 17 logements/ha pour les OAP en extension (17 logements/ha au titre du PADD), densité moyenne de 18 logements/ha à l'échelle de tous les secteurs d'OAP en densification comme en extension ;
  - Pôles de Sainte-Scolasse : densité moyenne de 17.2 logements/ha pour les OAP en extension (17 logements/ha au titre du PADD), densité moyenne de 17.2 logements/ha à l'échelle de tous les secteurs d'OAP en densification comme en extension ;
  - Pôle relais (Hauterive, Le Ménil-Broût, Neuilly-le-Bisson) : densité moyenne de 15.9 logements/ha pour les OAP en extension (15 logements/ha au titre du PADD), densité moyenne de 15.6 logements/ha à l'échelle de tous les secteurs d'OAP en densification comme en extension ;
  - Bourgs ruraux : densité moyenne de 15.2 logements/ha pour les OAP en extension (15 logements/ha au titre du PADD), densité moyenne de 15.7 logements/ha à l'échelle de tous les secteurs d'OAP en densification comme en extension.

Synthèse de la constructibilité à l'échelle intercommunale

	Changements de destination	Gisements hors OAP	OAP en densification			Total dans l'existant (changements de destination, gisements)		OAP en extension			Total OAP	Correctifs apportés (synthèse)	BILAN LOGEMENTS & DENSITES			
	Logements (potentiel pratique)	Logements (potentiel pratique)	Superficie (ha)	Logements (potentiel pratique)	Densité (lgmts/ha)	Logements (potentiel pratique)	Intensification urbaine	Superficie (ha)	Logements (potentiel pratique)	Densité (lgmts/ha)			Total (potentiel théorique)	Total (potentiel pratique)	Proportion de logements par commune	Densité moyenne dans les OAP (lgmt/ha)
AGGLOMERATION DU MELE																
Le Mele Sur Sarthe	**0**	**4**	2,0	**37**	**23,6**	**41**	**/**	0,0	**0**	**/**	**37**	*-1*	59	**40**	13%	*23,6*
Coulonges Sur Sarthe AGGLO	**0**	**0**	0,0	**0**	**/**	**0**	**/**	1,4	**28**	***20,3***	**28**	*-10*	18	**18**	6%	*20,3*
Saint Aubin d'Appenai AGGLO	**0**	**0**	0,0	**0**	**/**	**0**	**/**	0,0	**0**	**/**	**0**	*0*	0	**0**	0%	*/*
Laleu AGGLO	**0**	**0**	0,0	**0**	**/**	**0**	**/**	1,0	**20**	**20,0**	**20**	*0*	20	**20**	6%	*20,0*
Saint Julien Sur Sarthe AGGLO	**0**	**0**	0,0	**0**	**/**	**0**	**/**	1,2	**23**	**20,0**	**23**	*0*	23	**23**	7%	*20,0*
Agglomération du Mêle	**0**	**4**	**2,0**	**37**	**23,6**	**41**	**40%**	**3,5**	**71**	**20,1**	**108**	**-11**	**120**	**101**	**32,5%**	***21,4***
AUTRES POLES																
Courtomer	0,8	5	2,0	10,1	19,1	16,1	0,3	2,41	41	17,0	51	*-1*	105	56	18%	*18,0*
Sainte Scolasse Sur Sarthe	0,1	10	0,0	0	**/**	9,7	0,3	1,22	21	17,2	21	*0*	46	31	10%	*17,2*
Hauterive	0	6	1,9	6,6	15,5	12,1	**/**	0,63	10	15,9	17	*0*	59	22	7%	*15,6*
Neuilly Le Bisson	0	3	0,0	0	**/**	3	**/**	0	0	/	0	*0*	12	3	1%	*/*
Le Menil Brout	0	1	0,0	0	**/**	1	**/**	0	0	/	0	*0*	5	1	0%	*/*
Autres pôles	**0,9**	**24**	**3,9**	**17**	**17,3**	**42**	**37%**	**4,3**	**72**	**16,9**	**88,7**	**-1**	**227**	**113**	**36,5%**	***17,1***

	Changements de destination	Gisements hors OAP	OAP en densification			Total dans l'existant (changements de destination, gisements)		OAP en extension			Total OAP	Correctifs apportés (synthèse)	BILAN LOGEMENTS & DENSITES			
	Logements (potentiel pratique)	**Logements (potentiel pratique)**	Superficie (ha)	**Logements (potentiel pratique)**	**Densité (lgmts/ha)**	**Logements (potentiel pratique)**	Intensification urbaine	Superficie (ha)	**Logements (potentiel pratique)**	**Densité (lgmts/ha)**			Total (potentiel théorique)	**Total (potentiel pratique)**	Proportion de logements par commune	**Densité moyenne dans les OAP (lgmt/ha)**
BOURGS RURAUX																
Aunay Les Bois	0,2	1	0,2	2,1	18,8	3,7	100%	0	0	/	2,1	*0*	7	4	1%	*18,8*
Barville	0	1	0	0	/	0,8	100%	0	0	/	0	*0*	2	1	0%	/
Brullemail	0	0	0	0	/	0,4	100%	0	0	/	0	*0*	1	0	0%	/
Bure	0	0	0,3	4	15,2	3,5	100%	0	0	/	4	*0*	5	4	1%	*15,2*
Bures	0	1	0	0	/	1,4	100%	0	0	/	0	*0*	5	1	0%	/
Le Chalange	0	5	0	0	/	5,1	100%	0	0	/	0	*0*	9	5	2%	/
Marchemaisons	0,3	3	0	0	/	3,2	100%	0	0	/	0	*0*	8	3	1%	/
Le Menil Guyon	0,2	3	0	0	/	3,1	100%	0	0	/	0	*0*	7	3	1%	/
Montchevrel	0	4	0	0	/	3,8	100%	0	0	/	0	*0*	8	4	1%	/
Le Plantis	1,1	2	0,6	4	16,4	6,9	117%	0	0	/	4	*-1*	23	6	2%	*16,4*
Saint Agnan Sur Sarthe	0,2	0	0	0	/	0,2	100%	0	0	/	0	*0*	3	0	0%	/
Saint Germain Le Vieux	0	4	0	0	/	3,5	100%	0	0	/	0	*0*	5	4	1%	/
Saint Leonard Des Parcs	0	0	0	0	/	0	/	0	0	/	0	*0*	0	0	0%	/
Saint Quentin de Blavou	0	0	0	0	/	0,4	100%	0	0	/	0	*0*	1	0	0%	/
Tellieres Le Plessis	0,3	1	0	0	/	1,4	100%	0	0	/	0	*0*	5	1	0%	/
Tremont	0	1	0	0	/	1,1	100%	0	0	/	0	*0*	2	1	0%	/
Les Ventes de Bourse	0	2	0	0	/	2,1	100%	0	0	/	0	*0*	3	2	1%	/
Vidai	0	0	0	0	/	0	/	0	0	/	0	*0*	0	0	0%	/
Coulonges Sur Sarthe	**4,2**	3	0	0	/	7,2	100%	0	0	/	0	*0*	51	7	2%	/
Ferrieres La Verrerie	0	0	0	0	/	0	0%	0,4	6	15	6	*0*	6	6	2%	*15,0*
Gapree	0	2	0	0	/	1,6	100%	0	0	/	0	*0*	4	2	1%	/
Laleu	1,1	3	0	0	/	3,7	43%	0	0	/	0	*5*	24	9	3%	/
Saint Aubin d'Appenai	**1,8**	9	0	0	/	11	55%	0,6	9	15,5	9	*0*	47	20	6%	*15,5*
Saint Julien Sur Sarthe	0	3	0	0	/	2,8	32%	0,4	6	15	6	*0*	13	9	3%	*15,0*
Saint Leger Sur Sarthe	0,2	4	0	0	/	4,4	100%	0	0	/	0	*0*	8	4	1%	/
Bourgs ruraux	**9,6**	**53**	**1,0**	**9**	**16,3**	**71**	**74%**	**1,4**	**21**	**15,2**	**30,2**	**4**	**247**	**96**	**31,1%**	***15,7***
TOTAL	**11**	**81**	**7**	**63**	**19,0**	**154**	**50%**	**9,2**	**164**	**17,9**	**227**	**-8**	**594**	**310**	**100%**	**18,4**

1.5 SCENARIO ÉCONOMIQUE RETENU

1.5.1 L'APPUI AUX COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

En lien étroit avec l'armature territoriale, les orientations stratégiques visent l'appui aux commerces et services de proximité des centralités (pôle du Mêle, bourgs). L'objectif est de conforter les centralités commerciales existantes et de favoriser leur développement, au profit d'un territoire vivant et attractif. La localisation de la très grande partie de l'habitat futur sur les centralités contribue à cette orientation.

1.5.2 LES ZONES D'ACTIVITES

Les Zones d'Activités, ont pour fonction d'accueillir les activités dépendantes des sites de production, les artisans et les activités tertiaires. Elles présentent une portée locale.

Dans le cadre du PLUi, ces zones sont repérées en tenant compte de l'existant, des autorisations d'urbanisme délivrées au cours des dernières années, ainsi que des besoins identifiés en matière de foncier à vocation économique (5 zones d'activités artisanales ou industrielles sur les communes de Coulonges-sur-Sarthe, Courtomer, Saint-Julien-sur-Sarthe, Saint-Léger-sur-Sarthe et Sainte-Scolasse-sur-Sarthe).

Afin de s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière, la priorité a été donné à la densification de ZA existantes. En complément, deux nouvelles extensions sont prévues :

- Une sur la zone d'activité de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe, venant en complément de la ZA de Courtomer pour irriguer toute la partie nord du territoire intercommunal ;
- Une sur la zone d'activité de Saint-Julien-sur-Sarthe, au bénéfice de l'agglomération du Mêle et de la partie sud du territoire intercommunal.

Afin de prendre en compte les enjeux écologiques, le projet d'une extension nord de la ZI de Coulonges, sur l'agglomération du Mêle, a été abandonné suite aux investigations de terrains : en effet, l'intégralité du site se trouve en zone humide.

1.5.3 LE VOLET TOURISTIQUE

Le territoire accueille des sites touristiques de l'Orne (Karting international à Aunay-les-Bois, lac du Pays Mêlois…). A cet égard, le PLUi intègre les conditions permettant la confortation de ces espaces touristiques majeurs, notamment *via* la mise en place d'un STECAL spécifique sur le site du karting (cf. ci-après).

Complémentairement, dans une logique de synergie avec ces deux sites touristiques et pour tenir compte d'une position rurale intéressante à proximité de l'agglomération parisienne, le PLUi porte avec force les enjeux de développement touristique. A cet égard, le PADD fixe le cadre général, tandis que le zonage et le règlement écrit accompagnent le développement d'une offre touristique émergente et diversifiée, notamment du point de vue de l'hébergement. Cet accompagnement se traduit en particulier par l'identification de quelques STECAL, dont les périmètres et les droits à construire ont été encadrés de manière individualisée pour tenir compte à la fois de la configuration des lieux et des projets communiqués par les porteurs de projet.

Enfin, les bâtiments identifiés au titre du changement de destination peuvent tout autant muter vers l'habitat que vers l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes…).

1.5.4 L'ACTIVITE AGRICOLE

Le PLUi vise le soutien à l'activité agricole. A ce titre, les possibilités de confortation des sièges et sites agricoles tout comme l'intégration de la trajectoire de sobriété foncière ont pour objectif d'accompagner les acteurs de la filière. De même, la limitation du mitage de l'espace rural par les non-exploitants constitue une donnée d'entrée essentielle.

1.5.5 LES ACTIVITES NON-AGRICOLES ISOLEES DANS L'ESPACE RURAL

Le PLUi s'inscrit également dans une logique d'accompagnement des activités non-agricoles isolées dans l'espace rural, qu'il s'agisse d'activités à caractère industriel / artisanal ou d'activités touristiques.

Il vise plus précisément la confortation d'activités existantes, et ponctuellement l'émergence d'une nouvelle activité (gîte…). Dans ce cas de figure, les périmètres sont identifiés conjointement au regard des enjeux de développement de l'activité, des enjeux de mobilités, des enjeux paysagers et agricoles. Les droits à construire sont identifiés au regard des enjeux des activités concernées.

La section ci-après précise les justifications relatives aux STECAL.

1.6 ZOOM SUR LES STECAL

Le PADD porte explicitement l'enjeu d'intégration des dynamiques économiques locales, y compris vis-à-vis d'activités non agricoles isolées en campagne. A ce niveau, il s'agit essentiellement d'accompagner de manière ciblée l'évolution d'activités existantes (activités artisanales, industrielles, logistiques ou touristiques). Il s'agit également d'accompagner l'émergence d'activités complémentaires, notamment touristiques ou de loisirs. Il s'agit enfin d'accompagner les possibilités de création de panneaux photovoltaïques sur deux sites déterminés.

Dans la mesure où les projets se situent dans l'espace rural, les possibilités de construire impliquent la mise en place de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ces STECAL sont au nombre de 12. La présente section vise à exposer les projets, à justifier les périmètres et à justifier les droits à construire.

Les STECAL font l'objet d'une identification par un zonage As, numéroté afin de distinguer les droits à construire entre STECAL (As1, As2, As3…).

Le tableau ci-après dresse une synthèse des droits à construire. Les STECAL concernés par une activité ou une construction existante sont indiqués en bleu, les STECAL concernés par une activité émergente sont indiqués en vert. Il permet de constater que sur les 12 STECAL, 8 relèvent d'une confortation d'un existant et 4 relèvent d'une création d'activité. Sur ces 4 STECAL :

- Deux relèvent d'une activité touristique et de loisirs : développement d'une offre d'hébergement touristique à Aunay-les-Bois (AS1) et à Montchevrel (As5)
- Deux concernant la mise en place de panneaux photovoltaïques : un projet privé sur le centre d'enfouissement des Ventes-de-Bourse (As10) et un projet public au niveau d'un point tri existant sur la commune d'Aunay-les-Bois (As12).

Nom du STECAL	Commune concernée et objet (éléments à titre d'information, sans portée réglementaire)	Sous-destinations autorisées*	Implantation**	Hauteur maximale	Emprise au sol supplémentaire
As1	Aunay-les-Bois (gîtes)	Hébergement touristique	Implantation par rapport aux voies : 5 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 3 m Distance maximale entre constructions : 130 m	R+1	250 m²
As2	Aunay-les-Bois (confortation du site de loisirs autour du karting)	Equipements sportifs Hébergement touristique Restauration	Implantation par rapport aux voies : 5 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 3 m Distance maximale entre constructions : 10 m	7 m	1000 m²
As3	Neuilly-le-Bisson (chalet et espace de relaxation)	Hébergement touristique	Implantation par rapport aux voies : 5 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 3 m Distance maximale entre constructions : 20 m	3 m	60 m²
As4	Montchevrel (garage automobile et vendeur d'occasion)	Industrie, sous réserve d'être lié à l'automobile	Implantation par rapport aux voies : 5 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 0 m Distance maximale entre constructions : 50 m	Hauteur des bâtiments existants au sein du STECAL	10% de l'emprise au sol existante à partir de l'Approbation du PLUi
As5	Montchevrel (gîtes)	Hébergement touristique	Implantation par rapport aux voies : 3 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 3 m Distance maximale entre constructions : 0 m	R +combles	0 m² (mutation de bâtiments existants)
As6	Ferrières-la-Verrerie (confortation d'une activité)	Industrie	Implantation par rapport aux voies : 5 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 5 m Distance maximale entre constructions : 3 m	Hauteur des bâtiments existants au sein du STECAL	10% de l'emprise au sol existante à partir de l'Approbation du PLUi
As7	Ferrières-la-Verrerie (Domaine de la Poudrière - implantation de mobil homes en complément de l'activité existante)	Hébergement touristique	Implantation par rapport aux voies : 5 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 3 m Distance maximale entre constructions : 5 m	3 m	100 m²
As8	Brullemail (confortation d'une activité)	Entrepôt	Implantation par rapport aux voies : 12 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 5 m Distance maximale entre constructions : 20 m	Hauteur des bâtiments existants au sein du STECAL	10% de l'emprise au sol existante à partir de l'Approbation du PLUi
As9	Brullemail (confortation d'une activité)	Industrie	Implantation par rapport aux voies : 10 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 5 m Distance maximale entre constructions : 20 m	Hauteur des bâtiments existants au sein du STECAL	10% de l'emprise au sol existante à partir de l'Approbation du PLUi
As10	Les Ventes-de-Bourse (centre d'enfouissement)	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Implantation par rapport aux voies : 5 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 5 m Distance maximale entre constructions : 15 m	6 m	Possibilité d'implantation de panneaux photovoltaïques
As 11	Hauterive (activité économique le long de la RN24)	Industrie, entrepôt	Implantation par rapport aux voies : 10 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 3 m Distance maximale entre constructions : 20 m	Hauteur des bâtiments existants au sein du STECAL	10% de l'emprise au sol existante à partir de l'Approbation du PLUi
As 12	Aunay-les-Bois (projet photovoltaïque sur point tri existant)	Industrie	Implantation par rapport aux voies : 5 m Implantation par rapport aux limites séparatives : 5 m Distance maximale entre constructions : 15 m	6 m	Possibilité d'implantation de panneaux photovoltaïques

* Complémentairement, la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est systématiquement autorisée.

** Possibilité d'une implantation différente en cas d'extension d'un bâtiment existant déjà implanté dans les marges de recul définies (mais sans réduction de la marge de recul par rapport à la voie ou à la limite séparative considérée). Les distances d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives sont un minimum.

1.6.1 APPROCHE RELATIVE AUX PERIMETRES RETENUS

Les périmètres retenus ont été identifiés au plus près des bâtiments existants, en tenant compte des besoins de développement ou d'émergence des activités. Le tableau ci-dessous permet de détailler et d'expliquer les périmètres pour chaque STECAL, en lien avec les extraits cartographiques et les photos aériennes :

STECAL & superficie	Commune concernée et objet	Motifs de délimitation du périmètre
As1 **0.57 ha**	Aunay-les-Bois : - Création d'un gîte pouvant accueillir 4 à 6 personnes au niveau d'un bâtiment existant (bâtiment localisé dans la zone U située au-dessus du secteur As1) - Création de deux gîtes / lodges autour de l'étang situé au contact du secteur As1	Délimitation en tenant compte du plan d'implantation transmis par le porteur de projet **Consommation d'espace induite : 250 m² (correspondant aux emprises au sol autorisées)**



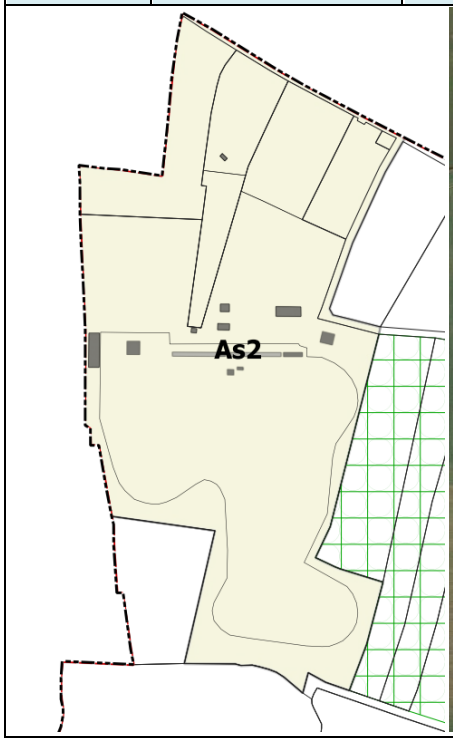

Les deux lodges envisagés : lodge « cabane du pêcheur » et lodge « cabanon bleu » (source : Quadrapol)

STECAL & superficie	Commune concernée et objet	Motifs de délimitation du périmètre





STECAL & superficie	Commune concernée et objet	Motifs de délimitation du périmètre
As2 **12.6 ha**	Aunay-les-Bois (confortation du site de loisirs autour du karting)	Délimitation en tenant compte de l'emprise <u>actuelle</u> du karting et activités connexes **Projet n'emportant pas de nouvelle consommation d'espace (optimisation au sein d'un espace déjà occupé par l'activité de karting et les activités connexes)**

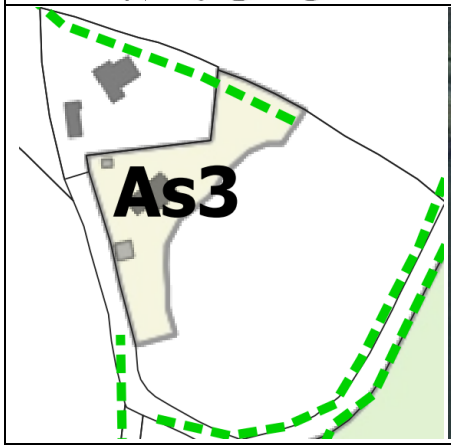




STECAL & superficie	Commune concernée et objet	Motifs de délimitation du périmètre
As3 **0.25 ha**	Neuilly-le-Bisson : confortation de l'activité par création d'un second chalet et d'un espace de relaxation	Délimitation en tenant compte du plan d'implantation transmis par le porteur de projet **Consommation d'espace induite : 60 m² (correspondant aux emprises au sol autorisées)**

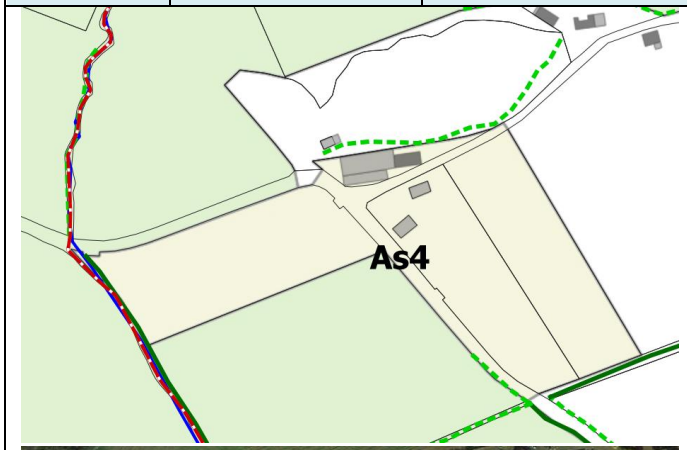


Plan d'implantation fournie par le porteur de projet, avec les bâtiments existants (1, 2 et 3) et les bâtiments projetés (4 et 5)





STECAL & superficie	Commune concernée et objet	Motifs de délimitation du périmètre
As4 **3.86 ha**	Montchevrel (garage automobile et vendeur d'occasion) : confortation de l'activité	Délimitation en tenant compte du plan d'implantation transmis par le porteur de projet (projet à l'ouest du secteur déjà aménagé) **Nouvelle consommation d'espace : 9000 m² (extension vers l'ouest)**





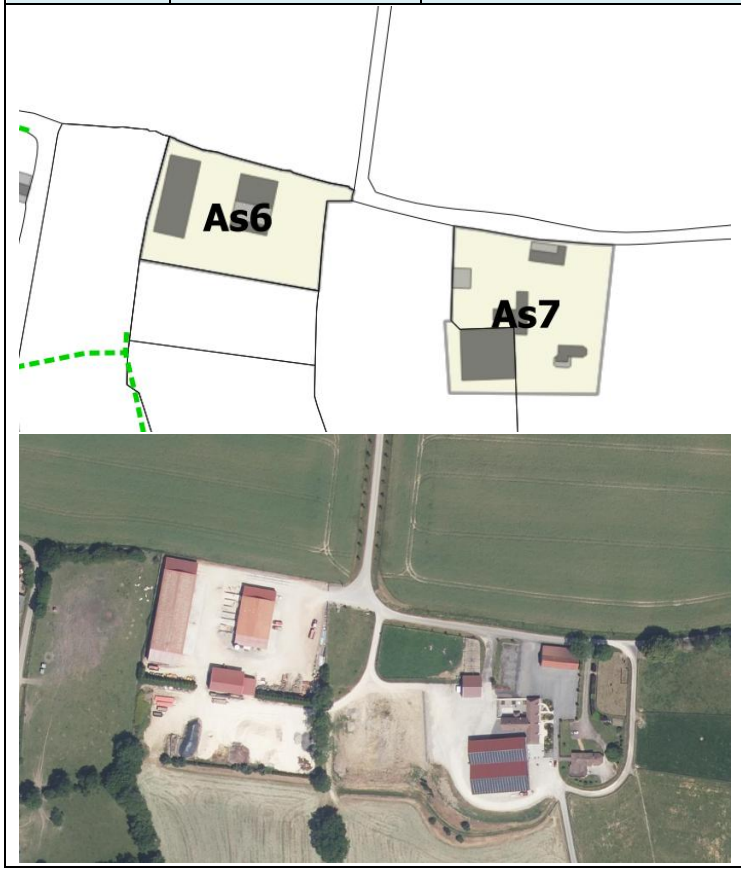
STECAL & superficie	Commune concernée et objet	Motifs de délimitation du périmètre
As5 **0.11 ha**	Montchevrel (gîtes)	Délimitation au plus strict, sur la base d'un double périmètre, afin de repérer les bâtiments concernés par la possibilité de mutation (pas de projet d'extension, mais uniquement une remobilisation de l'existant) **Projet n'emportant pas de nouvelle consommation d'espace**



STECAL & superficie	Commune concernée et objet	Motifs de délimitation du périmètre
As6 **0.86 ha**	Ferrières-la-Verrerie (confortation d'une activité)	Délimitation au plus strict, sur la base du périmètre actuellement occupé **Projet n'emportant pas de nouvelle consommation d'espace (optimisation d'un foncier déjà aménagé)**



STECAL & superficie	Commune concernée et objet	Motifs de délimitation du périmètre
As7 **1.02 ha**	Ferrières-la-Verrerie (Domaine de la Poudrière - implantation de 5 mobil homes en complément de l'activité existante)	Délimitation au plus strict **Consommation d'espace induite : 100 m² (correspondant aux emprises au sol autorisées)**



STECAL & superficie	Commune concernée et objet	Motifs de délimitation du périmètre
As8 **0.47 ha**	Brullemail (confortation d'une activité)	Délimitation au plus strict, sur la base du périmètre actuellement occupé **Projet n'emportant pas de nouvelle consommation d'espace (optimisation d'un foncier déjà aménagé)**



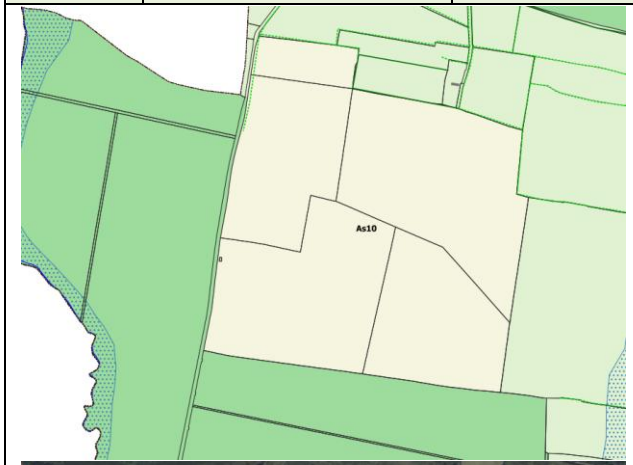


STECAL & superficie	Commune concernée et objet	Motifs de délimitation du périmètre
As9 **0.47 ha**	Brullemail (confortation d'une activité)	Délimitation au plus strict, sur la base du périmètre actuellement occupé **Projet n'emportant pas de nouvelle consommation d'espace (optimisation d'un foncier déjà aménagé)**



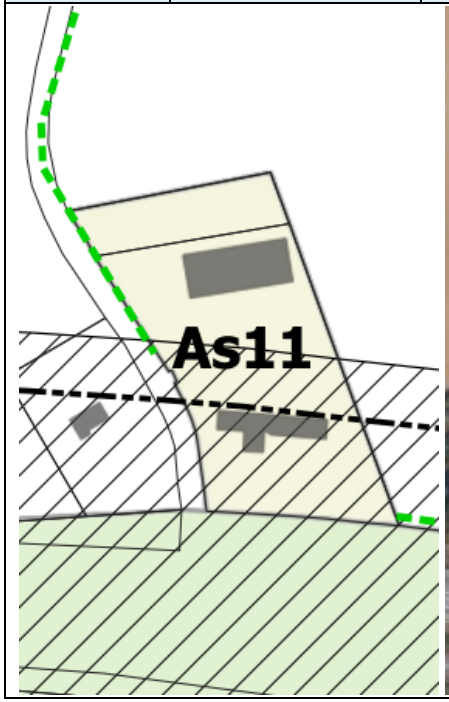


STECAL & superficie	Commune concernée et objet	Motifs de délimitation du périmètre
As10 **73.73 ha**	Les Ventes-de-Bourse (centre d'enfouissement)	Délimitation sur la base du périmètre du centre d'enfouissement **Projet n'emportant pas de nouvelle consommation d'espace (optimisation d'un espace déjà consommé par le centre d'enfouissement)**



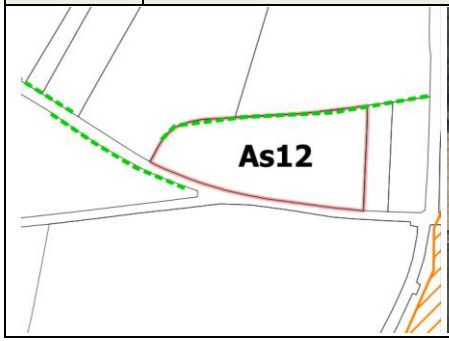


STECAL & superficie	Commune concernée et objet	Motifs de délimitation du périmètre
As11 **1.13 ha**	Hauterive (activité économique le long de la RN24)	Délimitation au plus strict, sur la base du périmètre actuellement occupé **Projet n'emportant pas de nouvelle consommation d'espace (optimisation d'un foncier déjà aménagé)**





STECAL & superficie	Commune concernée et objet	Motifs de délimitation du périmètre
As12 **1.08 ha**	Aunay-les-Bois (projet photovoltaïque sur point tri existant)	Délimitation sur la base du périmètre déjà aménagé pour le point tri **Projet n'emportant pas de nouvelle consommation d'espace**





Sur les 96.17 hectares de secteurs As, deux STECAL représentent une superficie totale de 86.34 hectares (soit 89.8% des secteurs As) : le STECAL As10 lié au centre d'enfouissement des Ventes-de-Bourse (73.73 ha, soit 76.7% des secteurs As) et le STECAL As2 lié au karting (12.62 ha, soit 13.1% des secteurs As). Il faut toutefois relever que ces deux STECAL s'appuient sur une stricte logique d'optimisation de périmètres existants par ailleurs (karting existant, centre d'enfouissement bénéficiant d'un périmètre autorisé). De ce point de vue, il apparaît cohérent de considérer, pour ces deux STECAL, non pas leur emprise globale mais leurs impacts (en termes de consommation d'espace, sur l'agriculture, sur les milieux naturels). Or, sur ces deux sujets, leurs impacts sont nuls.

Le troisième STECAL le plus important en termes de superficie représente 3.87 ha (STECAL As4). Là aussi, il convient d'approcher l'impact foncier par la consommation nouvelle, évaluée à 9000 m² par rapport à l'existant. A ce niveau, l'emprise a été définie dans une logique de cohérence en intégrant aussi le foncier déjà occupé, sachant que l'emprise au sol autorisé représente 10% maximum de l'emprise au sol existante à partir de la date d'Approbation du PLUi, c'est-à-dire 130 m² maximum sur la base des 1300 m² de bâtiments existants.

Les autres STECAL présentent des superficies limitées au plus près des besoins, mais aussi au plus près de l'existant (constructions et foncier déjà aménagé). Ils s'inscrivent très largement dans une logique d'optimisation d'un foncier déjà consommé, ne présentant de surcroît pas d'impact sur l'agriculture ou l'environnement.

Ces éléments permettent de considérer que les STECAL présentent une « taille limitée » au regard des différentes configurations.

1.6.2 APPROCHE RELATIVE AUX REGLES DE CONSTRUCTIBILITE

Chaque STECAL est exclusivement concerné par les destinations et sous-destinations liées au projet, de manière à garantir que les droits à construire ne seront pas mobilisés au profit de projets d'une autre nature.

STECAL à vocation économique (industrielle / artisanale / logistique) :

Sont concernés les STECAL As4, As6, As8, As9 et As11.

Les éléments suivants ont prévalu :

Modalités d'implantation	Modalités spécifiques en fonction de l'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et aux limites séparatives. Modalités spécifiques en fonction des projets pour les distances d'implantation entre constructions.
Hauteur maximale	Un principe de maintien des hauteurs maximales déjà existantes, permettant d'encadrer le volet paysager tout en donnant suffisamment de souplesse aux projets.
Emprise au sol supplémentaire	Un « forfait » d'emprise au sol complémentaire de 10%, permettant de la souplesse pour l'évolution des activités, mais qui devra nécessairement être circonscrit dans le périmètre restreint du STECAL (c'est-à-dire sur en optimisation d'un foncier déjà aménagé, la plupart du temps).

STECAL à vocation touristique :

Sont concernés les STECAL As1, As3, As5 et As7.

Les éléments suivants ont prévalu :

Modalités d'implantation	Modalités spécifiques en fonction de l'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et aux limites séparatives. Modalités spécifiques en fonction des projets pour les distances d'implantation entre constructions.
Hauteur maximale	Un principe de limitation des hauteurs en fonction des projets (mais sans hauteur plus importante que dans l'environnement immédiat, permettant d'encadrer le volet paysager).
Emprise au sol supplémentaire	Identification au plus strict des besoins, avec dans deux cas de figure une absence de nouvelle emprise au sol (optimisation des bâtiments existants).

STECAL à vocation touristique / de loisirs :

Est concerné le STECAL As2.

Modalités d'implantation	Modalités spécifiques en fonction de l'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et aux limites séparatives. Modalités spécifiques en fonction des projets pour les distances d'implantation entre constructions.
Hauteur maximale	Un principe de limitation des hauteurs en fonction du projet (mais sans hauteur plus importante que dans l'environnement immédiat, permettant d'encadrer le volet paysager).
Emprise au sol supplémentaire	Identification sur la base des besoins identifiés par le porteur de projet.

STECAL à vocation d'accueil de panneaux photovoltaïques :

Sont concernés les STECAL As10 et As12.

Modalités d'implantation	Modalités spécifiques en fonction de l'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et aux limites séparatives. Modalités spécifiques en fonction des projets pour les distances d'implantation entre constructions.
Hauteur maximale	Un principe de limitation des hauteurs en fonction du projet (panneaux photovoltaïques)
Emprise au sol supplémentaire	Autorisation générique pour l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les périmètres concernés.

L'ensemble de ces éléments permettent de considérer que les STECAL As1 à As12 présentent une « capacité d'accueil limitée » au regard des différentes configurations.

Les différents secteurs As1 à As12 constituent ainsi des STECAL au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

1.7 SCENARIO RETENU EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

Le scénario retenu en matière d'équipements s'est appuyé sur les éléments suivants :

- L'évaluation des besoins au regard des capacités d'assainissement des eaux usées ;
- L'évaluation des besoins de confortation des ouvrages liés à l'eau potable (projet de périmètre de captage sur Saint-Aubin) ;
- L'évaluation des besoins à l'échelle communale (faire aboutir les projets de Centre Territorial de Santé à Courtomer et Sainte-Scolasse…).

1.8 SCENARIO RETENU EN MATIERE DE VALORISATION DES RESSOURCES TERRITORIALES

Au regard des enjeux identifiés, le PADD vise une valorisation des ressources locales :

- **Agriculture**, sachant que ce sujet qui se rapproche tout autant des activités économiques (cf. parties précédentes) que de la présente partie (au titre de la vitalité du territoire, de l'entretien des paysages, du cadre de vie) ;
- **Paysages & patrimoine**, d'autant plus au regard du patrimoine que recèle le territoire et de ses paysages caractéristiques (vallée de la Sarthe, vues remarquables) ;
- **Trame verte, bleue & noire** : en lien avec les enjeux de biodiversité, mais aussi avec le sujet des paysages et du cadre de vie.

En outre, ont été pris en compte :

- **Les enjeux fonciers**, en lien avec les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain : ainsi, le PLUi de la Vallée de la Haute Sarthe reprend à son compte la trajectoire de sobriété foncière fixée par le cadre national et la trajectoire de sobriété foncière travaillée au niveau du SRADDET ;
- **Les enjeux énergétiques**, que ce soit en lien avec le sujet des mobilités (logique des courtes distances / modes actifs de déplacement…) ou avec celui des énergies renouvelables (accompagner la transition énergétique en intégrant les enjeux paysagers, écologiques ou d'acceptabilité sociale) ;
- **Les enjeux relatifs aux risques et nuisances**, et notamment le risque d'inondation.

1.9 SCENARIO RETENU EN MATIERE DE TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE : APPROCHE DETAILLEE ET POINT D'ATTERRISSAGE

1.9.1 DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE

Afin d'évaluer l'inscription du PLUi dans la trajectoire de sobriété foncière, une analyse globale a été effectuée. Cette analyse englobe la période débutant en août 2021 jusqu'à l'Arrêt du projet de PLUi. A cela, s'ajoute la consommation d'espace prévue dans le cadre du PLUi, que ce soit pour l'habitat, les activités économiques, ou encore les équipements. Dans ce cadre, les STECAL font aussi l'objet d'un traitement spécifique.

Concernant la consommation d'espace intervenue depuis août 2021

Deux secteurs peuvent être considérés comme « consommés », à l'appui des autorisations d'urbanisme délivrées :

- Un secteur sur l'agglomération du Mêle, administrativement sur Coulonges-sur-Sarthe, pour un projet résidentiel (Permis d'Aménager délivré en mars 2024) ;
- Un secteur en extension du bourg de Laleu, pour un projet résidentiel (Permis d'Aménager délivré en septembre 2024).

Concernant la consommation d'espace prévue dans le cadre du PLUi

L'analyse de la consommation foncière portée par le PLUi a été réalisée en croisant le zonage (notamment les zones 1AU et 2AU) et les secteurs d'OAP lorsqu'ils n'étaient pas déjà aménagés. Un atlas cartographique permet de repérer le foncier considéré comme ENAF, pour lequel le PLUi envisage une consommation à l'horizon d'une décennie (cf. Pièce 2.8 du dossier). Pour

une question de lisibilité globale, cet atlas intègre les deux secteurs mentionnés précédemment.

Complémentairement, une évaluation de la consommation d'espace liée aux STECAL a été effectuée. Les éléments-clés se retrouvent dans la section précédemment dédiée aux STECAL, au niveau des justifications des périmètres. En synthèse, la grande majorité des STECAL n'est pas génératrice de consommation d'espace dans la mesure où les projets s'inscrivent dans une logique d'optimisation d'un foncier déjà aménagé (pour plusieurs projets économiques ou touristiques) ou d'un foncier destiné à l'être pour d'autres motifs que le projet du STECAL (notamment sur le centre d'enfouissement des Ventes-de-Bourse). A ce titre, on peut considérer que la consommation d'espace liée aux STECAL concerne :

- Pour les projets touristiques : l'emprise au sol nouvellement autorisée (c'est-à-dire les STECAL As1, As3 et As7, puisque le STECAL As5 ne présente pas d'autorisation pour une nouvelle emprise au sol) ;
- Pour les activités économiques : les parties de périmètres de STECAL non encore aménagés (c'est-à-dire les 9000 m² du STECAL As4).

1.9.2 UNE INSCRIPTION DANS LA TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE

Pour mémoire, la trajectoire de sobriété foncière induit une consommation d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) de maximum 22.8 hectares sur la période 2021-2035 (19 ha sur 2021-2031 + 3.8 ha sur 2031-2035). L'analyse de la consommation d'ENAF depuis 2021 et jusqu'au terme du PLUi (2035) permet de mettre en avant :

- Une consommation de l'ordre de 15.95 hectares au niveau des zones U, 1AU et 2AU (cf. tableau ci-après, directement lié à l'atlas cartographique de la consommation d'ENAF). Ces 15.95 hectares comprennent à la fois les projets résidentiels, économiques et d'équipements (y compris un projet de parc photovoltaïque au nord de l'agglomération du Mêle).
- Une consommation d'espace de l'ordre de 0.94 hectare au niveau des STECAL (9000 m² pour le STECAL As4 + 250 m² pour le STECAL As1 + 60 m² pour le STECAL As3 + 100 m² pour le STECAL As7) ;

La consommation d'espace globale est donc de l'ordre de 16.9 hectares pour la période 2021-2035, ce qui est bien inférieur aux 22.8 hectares maximum qui auraient pu être identifiés. Cette différence s'explique à la fois par les choix en matière démographique (évolution raisonnée) et par les choix en matière de préservation des composantes écologiques (objectifs de densité renforcés sur les pôles, abandon d'un projet d'extension de la ZI de Coulonges-sur-Sarthe au regard de la présence de zones humides). A cet égard, le territoire se place délibérément dans une logique forte de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Superficie des ENAF par commune et par vocation			
Commune	Vocation	Nombre de secteurs ENAF	Superficie (en ha)
Courtomer	Habitat	1	2,41
Ferrières-la Verrerie	Habitat	1	0,41
Hauterive	Habitat	3	2,20
Laleu	Habitat	1	1,66
Le Mêle-sur-Sarthe	Habitat	6	5,30
Le Mêle-sur-Sarthe	Activités économiques	2	1,36
Les Ventes-de-Bourse	Equipement	1	0,11
Montchevrel	Equipement	1	0,22
Saint-Aubin-d'Appenai	Habitat	1	0,58
Saint-Julien-sur-Sarthe	Habitat	1	0,47
Sainte-Scolasse-sur-Sarthe	Habitat	1	1,24
Total	**/**	**19**	**15,95**

2 PRESENTATION DES PIECES REGLEMENTAIRES ET DE LEUR ARTICULATION

La stratégie exposée ci-avant est décliné à travers un ensemble des pièces réglementaires : règlement graphique (zonage), règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces pièces réglementaires sont articulées les unes aux autres.

Le **règlement graphique (zonage)** identifie :

- Les zones du PLUi : zones urbaines U, zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (1AU), zones à urbaniser fermées à l'urbanisation (2AU), zones agricoles A et zones naturelles N. Seules les zones A et N font l'objet de sous-secteurs au niveau du règlement graphique (Aa, Ah, As, Na, Nl, Ns). Concernant les zones U, 1AU et 2AU, des **plans réglementaires** viennent préciser les règles (cf. ci-après) ;
- Les prescriptions complémentaires aux zones du PLUi : emplacements réservés, périmètres d'application des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**, Espaces Boisés Classés, zones humides, haies protégées, marges de recul…

Le règlement graphique (***Pièce 6 du PLUi***) fait l'objet de plusieurs jeux de plans, afin de disposer d'une échelle adaptée en termes de lisibilité.

Le **règlement écrit** (***Pièce 5 du PLUi***) :

- Le corps du règlement écrit (***Pièce 5.1 du PLUi***) précise les règles applicables en lien avec les éléments identifiés au titre du **règlement graphique (zonage)**. Il est structuré en 5 volets :
  - Mode d'emploi du règlement écrit ;
  - Dispositions générales du PLUi, comprenant notamment les règles relatives aux prescriptions complémentaires aux zones du PLUi ;
  - Les dispositions communes à toutes les zones du PLUi (stationnement des véhicules et des vélos ; conditions de desserte et d'accès ; conditions de desserte par les réseaux) ;
  - Les dispositions spécifiques aux zones U et AU (destinations et sous-destinations ; mixité fonctionnelle et sociale ; implantations, hauteurs et emprises au sol ; qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions) ;
  - Les dispositions spécifiques aux zones A et N (destinations et sous-destinations ; mixité fonctionnelle et sociale ; implantations, hauteurs et emprises au sol ; qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions).
- Il lui est associé 1 type de **plans réglementaires** (***Pièce 5.2 du PLUi***), qui concernent plus spécifiquement les zones U et AU permettant de préciser :
  - **Les destinations et sous-destinations** : ces cartes permettent de préciser les secteurs admettant ou interdisant certaines constructions, en lien avec un tableau de synthèse présenté dans le règlement écrit (au niveau des dispositions spécifiques aux zones U et AU) ;
  - **Les implantations** : ces cartes permettent de préciser les modes d'implantation possibles selon différents secteurs, en lien avec un tableau de synthèse présenté dans le règlement écrit (au niveau des dispositions spécifiques aux zones U et AU) ;

  - **Les hauteurs** : ces cartes permettent de préciser les différentes hauteurs possibles selon différents secteurs, en lien avec un tableau de synthèse présenté dans le règlement écrit (au niveau des dispositions spécifiques aux zones U et AU).

- Le règlement écrit est complété par deux autres pièces :
  - Une pièce **relative aux changements de destination** (***Pièce 5.3 du PLUi***), listant l'ensemble des bâtiments identifiés sur le **règlement graphique (zonage)** et confirmant qu'ils répondent aux critères d'identification retenus à ce titre ;
  - Une pièce **relative aux plantations** (***Pièce 5.4 du PLUi***), listant les espèces interdites, en articulation avec le corps du **règlement écrit** (qui renvoie vers cette annexe).

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

- Le Préambule des OAP (***Pièce 4.1 du PLUi***), qui présente :
  - Le cadre juridique des OAP
  - La structuration du dossier « OAP »
  - La portée et l'objet des OAP
  - Les définitions faisant office de référence pour l'application des OAP sectorielles
- Les OAP sectorielles se basent sur les périmètres figurant au règlement graphique (zonage). Pour une question de praticité, il est établi une pièce par commune (***Pièce 4.2 du PLUi***) ;
- L'échéancier de programmation des zones AU (***Pièce 4.3 du PLUi***)
- Les OAP thématiques (***Pièce 4.4 du PLUi***), qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire intercommunal ;
- L'OAP « économie » (***Pièce 4.5 du PLUi***).

3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Trois types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le pôle urbain, essentiellement à vocation résidentielle ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal ;
- **L'OAP « économie »**, qui vise en particulier à préciser l'organisation de l'équipement commercial, artisanale, industriel et logistique. Cette OAP a été réalisée spécifiquement au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, en l'absence de SCOT. Elle reprend les attendus du Code de l'Urbanisme en la matière.

Au total, **24 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** :

- **20 secteurs à vocation résidentielle ;**
- **4 secteurs à vocation économique**.

Concernant les OAP « thématiques », 2 catégories peuvent être distingués :

- Continuités écologiques
- Energies renouvelables

En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
- Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage, prendre compte les enjeux patrimoniaux ;
- Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé ;
- Préserver la trame verte, bleue et noire.

3.1 MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Ce principe concerne toutes les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, ainsi que plusieurs secteurs localisés au sein de la zone U ; les OAP portent sur trois typologies de sites : secteurs de densification, secteurs de renouvellement urbain, secteurs d'extension.

3.1.1 MESURES D'OPTIMISATION DU FONCIER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Le Préambule des OAP spécifie la philosophie générale des OAP, notamment en termes de phasage dans le temps et dans l'espace, ainsi que du point de vue des propriétaires des parcelles concernées par des OAP.

A travers les objectifs de densité

Chaque secteur à vocation d'habitat se voit individuellement attribuer des objectifs de programmation précise, en densité minimale moyenne à respecter et en nombre minimum de logements à produire. Ces objectifs ont été établis en tenant compte :

- De la localisation du secteur, en visant des objectifs de densité plus forts sur des secteurs de renouvellement urbain localisés en cœur de bourg (par exemple : 25 logements/ha dans sur la commune du Mêle-sur-Sarthe dans le secteur « Rue de la Grillère », 20 logements/ha dans la commune de Saint-Julien-sur-Sarthe sur le secteur du « Champs Collet », ou encore 22 logements/ha sur la commune de Courtomer dans le secteur « Rue du 13 août 1944 ») ;

- Du tissu urbain environnant, afin de s'inscrire en cohérence avec les paysages environnants tout en recherchant une densification appropriée.

En moyenne, la densité est de **18,5 logements/ha pour l'ensemble des secteurs d'OAP à l'échelle du territoire**. Cette densité moyenne varie, en lien avec l'armature territoriale qui définit des objectifs de densité différenciés.

A travers le phasage à l'échelle des opérations

L'ensemble des opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d'habitat se voient imposer des modalités de mise en œuvre parmi les modalités suivantes :

- **Obligation d'une opération d'ensemble en une seule phase**, en particulier pour les secteurs présentant une superficie mesurée ou moyenne ;
- **Obligation d'une opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases**, notamment pour les secteurs présentant une superficie importante ou un enjeu de cohérence fort à l'échelle du périmètre d'OAP.

L'identification de sous-secteurs, dans certaines OAP, vise à donner une souplesse de mise en œuvre sans remettre en question le respect des autres principes (programmation, mobilités, paysages…).

Ces principes, complétés par les autres aspects traités dans les OAP (mobilités, paysage…) visent à garantir une optimisation du foncier par une organisation cohérente à l'échelle de chaque site ou partie de site dès lors que cela s'avère nécessaire.

3.1.2 MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE TEMPS

Toutes les opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » et situées en zones d'urbanisation future (zones AU) font systématiquement l'objet d'un **phasage dans le temps, à travers un échéancier de programmation à valeur prescriptive**.

Le chevauchement des périodes est prévu afin de garantir une **adaptabilité du phasage**.

3.2 AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES

Ce principe concerne quatre sujets spécifiques :

- **L'anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'habitat, que ce soit sur le plan de la desserte interne ou sur les liens avec le réseau viaire existant.** Il s'agit ici d'organiser le développement de l'urbanisation de manière cohérente sur le plan des mobilités, en connexion avec les enjeux d'optimisation du foncier.
- **L'anticipation concernant la question de la sécurité**. Cette démarche se traduit dans les OAP par :
  - **L'identification d'accès interdits sur les routes départementales** (par exemple : OAP « Rue des Petits Champs » à Hauterive)
  - **L'identification de voies piétonnes à ménager** (par exemple : OAP « Rue Gérard Hoel » à Courtomer) ;
  - **L'identification de principes d'accès à traiter**, là où des lots pourraient directement se connecter sur les voies et emprises publiques existantes (par exemple : OAP « Rue de la Grillère » au Mêle-sur-Sarthe) ;

- **L'accent porté sur le renforcement de l'armature des continuités douces :**
  - **En favorisant les perméabilités au sein du tissu urbain afin de renforcer la mobilité inter-quartiers** (identification de principe permettant de relier des voies existantes dans de nombreuses OAP) ;
  - **En définissant des axes traversants pour les continuités douces dans certaines OAP**.
- **L'identification d'espaces dédiés au stationnement** (identification de principe) ; c'est par exemple le cas sur l'OAP « ZI de Coulonges » à Coulonges-sur-Sarthe (sur l'agglomération du Mêle) .

3.3 INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX

De manière générale, les OAP abordent **les enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux** : il s'agit de considérer que les futures opérations doivent **tenir compte de l'identité des sites et de leurs abords**. Dans cette perspective, les OAP identifient :

- Au niveau de plusieurs secteurs d'OAP, **des haies à préserver** (par exemple : « Route Charles Vérel » au Plantis) **et des principes de transition paysagère à mettre en œuvre** (par exemple : « Impasse des pommiers » à Montchevrel, « ZA des Portes du Perche » à Saint-Julien-sur-Sarthe) sont définis, afin de viser une intégration harmonieuse des futurs projets avec leur environnement ;
- Un cône de vue à préserver sur le site de l'OAP « ZI de Coulonges » à Coulonges-sur-Sarthe (sur l'agglomération du Mêle) ;
- Des dispositions spécifiques le long de la RN12, au niveau de l'OAP « ZA des Portes du Perche » : à ce niveau, les dispositions définies permettent d'accompagner la réduction des marges de recul sur la base de mesures d'accompagnement qualitatives (végétalisation, interdiction de stockage ou de stationnement aux abords immédiats de la RN12, principe d'implantation du bâti de manière organisée vis-à-vis de la RN12, hauteur limitée à 7 m dans la bade des 75 m).

Complémentairement, afin de **favoriser un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants**, les OAP fixent des principes pour la mise en œuvre des opérations futures, notamment à travers des **espaces paysagés** ou **naturels** à conserver sur certaines OAP (exemple : OAP de la « Rue de l'école » à Hauterive, OAP du « Bourg » à Buré).

3.4 INTEGRER LES ENJEUX RELATIFS A L'URBANISME FAVORABLE A LA SANTE

Les OAP intègrent directement les enjeux relatifs à **l'Urbanisme Favorable à la Santé** par :

- **L'amélioration et l'anticipation de la situation autour des mobilités** (cf. section précédente), qui présente également un intérêt du point de vue énergétique et de la réduction d'émissions de gaz à effet de serre, en contribuant à limiter le recours systématique aux véhicules motorisés ;
- **La préservation des haies existantes** sur les franges de certains secteurs à vocation d'habitat : outre leur intérêt paysager et écologique, ces haies permettront de limiter l'exposition de la population aux risques d'émission de pesticides d'origine agricole ;
- L'accompagnement des projets d'énergies renouvelables, à travers l'**OAP « Energies renouvelables »**.

3.5 PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

Les OAP « sectorielles » intègrent des éléments-clés, notamment autour de la protection des haies et talus, ou encore d'arbres remarquables.

Une OAP thématique « Continuités écologiques » vise la protection de la trame verte, bleue et noire à travers :

- Le rappel que les volets « trame verte » et « trame bleue » sont portés par le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit
- L'intégration des enjeux relatifs à la trame noire, avec :
  - La conservation et la protection des **corridors et noyaux écologique nocturnes** ;
  - Le rappel de l'encadrement strict des possibilités de construire en campagne ;
  - La gestion de **l'éclairage artificiel** ;
  - La **prise en compte des chiroptères** concernant les zones de repos.

Ces recommandations visent en particulier à limiter les impacts sur la faune nocturne.

4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)

4.1 BILAN DES SUPERFICIES

Le tableau ci-dessous présente le bilan des superficies du zonage à l'échelle de la Communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe.

Typologie	Superficie (en hectares)	Superficie (en %)
Zones urbaines	456,91	1,6%
U	456,91	1,6%
Zones à urbaniser	15,28	0,1%
1AU	13,16	0,0%
2AU	2,12	0,0%
Zones agricoles	15713,96	55,7%
A	15311,16	54,3%
Ap	306,63	1,1%
As	96,17	0,3%
Zones naturelles et forestières	12009,39	42,6%
N	10029,66	35,6%
Nf	1942,60	6,9%
Np	37,13	0,1%
Total	**28195,54**	**100%**

4.2 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES DU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

4.2.1 LES ZONES U

La zone U s'appuie sur :

- L'enveloppe urbaine des bourgs et de quartiers résidentiels situés à proximité immédiate de l'enveloppe des bourgs, dès lors qu'il s'agit de quartiers de constructions historiques ou pavillonnaires présentant par ailleurs au moins 25 logements et une compacité marquée par une distance de l'ordre de 50 mètres maximum entre construction (quartier des Périnettes sur Sainte-Scolasse-sur-Sarthe ; secteur du Pont de Pierre sur Barville dans la mesure où ce secteur s'inscrit en continuité du bourg de la commune de Blèves, au sud ; secteur localisé à l'est du bourg du Ménil-Broût au regard de la présence conjuguée d'habitat et d'activités économiques) ;
- L'enveloppe urbaine des secteurs à vocation économique ou d'équipements, quelle que soit leur vocation.

De manière générale, les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (sauf exception figurant au zonage d'assainissement des eaux usées).

Au titre du zonage, il n'est pas fait de délimitation entre les secteurs correspondant au tissu urbain ancien, aux extensions contemporaines, aux secteurs d'équipements, aux secteurs à vocation économique, aux secteurs à vocation touristique ou de loisirs : **cette distinction est opérée par les plans réglementaires**.

4.2.2 LES ZONES AU

Les zones AU se composent de secteurs destinés à l'urbanisation future.

La superficie globale des zones AU a été définie en cohérence avec les besoins à l'échelle du territoire pour la prochaine décennie. Leur définition à l'échelle de chaque commune tient compte de l'armature territoriale. Elle tient systématiquement compte de la capacité de renouvellement urbain et de densification, des possibilités de reprise dans le parc de logements vacants, ainsi que de la capacité à produire de nouveaux logements par le biais du changement de destination.

La zone AU comprend :

- Des secteurs 1AU lorsque les réseaux existent (eau, électricité, et généralement assainissement collectif sauf disposition contraire figurant au zonage d'assainissement des eaux usées) et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs ;
- Des secteurs 2AU lorsque la capacité des réseaux n'est pas satisfaisante. En outre, ces secteurs, fermés à l'urbanisation, constitue généralement des zones d'urbanisation à moyen ou long terme. Leur ouverture à l'urbanisation nécessitera *a minima* une procédure de Modification de droit commun.

L'aménagement de chaque secteur 1AU doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. En outre, afin d'organiser l'urbanisation dans le temps, l'échéancier des OAP revêt une portée prescriptive afin d'organiser dans le temps la mobilisation de ces secteurs.

Le positionnement des zones AU à vocation résidentielle s'est effectué en continuité des enveloppes urbaines, avec une recherche de cohérence au plan paysager et des mobilités (proximité des commerces / services / équipements), en veillant à minimiser les impacts sur les milieux naturels (grâce aux investigations écologiques) et sur l'agriculture (grâce au diagnostic agricole). Ainsi, pour ne citer qu'un exemple issu du travail de spatialisation des secteurs AU, la présence de zones humides sur le pôle du Mêle-sur-Sarthe a pu conduire à s'orienter sur un autre secteur que celui initialement envisagé. Les projets intercommunaux en matière d'opération d'ensemble ont aussi été considéré, notamment au sud de Courtomer (projet en cours), au niveau du quartier des Périnettes à Sainte-Scolasse-sur-Sarthe (Permis d'Aménager validé), ou encore dans la partie est du Carré Saint-Julien sur l'agglomération du Mêle (projet à long terme sur un foncier public). Ponctuellement, des zones AU ont pu être inscrites dans l'enveloppe urbaine afin d'affirmer un principe d'opération d'ensemble (par exemple à Courtomer sur un ensemble foncier d'environ 2,41 hectares au contact du cœur historique).

Seul un secteur 1AU à vocation d'équipement a été identifié. Il se trouve en continuité du centre-bourg de Montchevrel (en limite ouest) : à ce niveau, il s'agit de permettre l'aménagement d'un espace public.

Comme pour les zones U, les plans réglementaires permettent de préciser les règles applicables sur les zones AU en termes de destinations et sous-destinations.

4.2.3 LES ZONES A

La zone agricole est dite « zone A ». Elle comprend plusieurs secteurs : A (sans indice), Ap et As.

Le secteur A (sans indice) correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles, et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le Code de l'Urbanisme précise que *« peuvent être autorisées, en zone A :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »* (R151-23).

Sur le territoire intercommunal, le secteur A (sans indice) se caractérise par la présence :

- De terrains cultivés ou non,
- De constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- De constructions et installations non liées à l'exploitation agricole (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées) pour lesquelles le développement est interdit, limité ou strictement encadré (dans ces deux derniers cas, se reporter au secteur As).

Le secteur A (sans indice) correspond ainsi aux parties de territoire affectées strictement aux **activités agricoles**, et aux **constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le secteur A (sans indice) comprend également les écarts habités hors agglomération.

L'objectif du secteur A (sans indice) est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels. Il correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené avec les exploitants et les élus.

En correspondance avec l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, qui mentionne la possible présence de *« bâtiments d'habitation »* en zone agricole A, **le secteur A comprend également des constructions non liées à l'activité agricole et notamment des habitations sous forme d'habitat diffus**. L'habitat diffus est défini par opposition aux enveloppes urbaines identifiées au titre de l'armature territoriale (allant du pôle du Mêle jusqu'aux centralités rurales). En campagne (c'est-à-dire en-dehors des enveloppes urbaines), **le caractère diffus de l'habitat justifie le fait de ne pas le classer en zone U**, quand bien même certains secteurs d'habitat diffus sont raccordés à l'assainissement collectif (en concordance avec l'article R151-22 qui précise que la zone A peut comprendre des secteurs *« équipés ou non »*).

Le secteur Ap correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles, mais où les règles de constructibilité sont restreintes compte-tenu des enjeux paysagers : en particulier, les constructions agricoles ou forestières y sont interdites.

Sa constructibilité est encadrée exactement au même titre qu'en secteur A pour l'habitat existant, signifiant que le secteur Ap n'est pas constitutif d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le secteur As correspond aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, localisés en zone A. Il s'agit généralement de secteurs concernés par des activités non-agricoles isolées dans l'espace rural (activité artisanale, touristique..) ou concernés par des projets.

Afin de bien distinguer les secteurs en termes de droits à construire inscrits dans le règlement écrit, chaque secteur As fait l'objet d'un numéro (As1, As2, As3…). Au total, le PLUi compte au total 11 STECAL « As ».

En termes de délimitation, leur périmètre a été réduit au plus juste au regard de chaque projet (cf. Partie 1 du présent document, section 1.6).

Le règlement écrit présente les règles afférentes à chaque périmètre.

4.2.4 LES ZONES N

La zone naturelle est dite « zone N ». Elle comprend plusieurs secteurs : N (sans indice), Np et Nf.

Le secteur N (sans indice) correspond aux espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux, à l'exception de la confortation mesurée des habitations existantes, ainsi qu'à l'exception de certains types d'équipements (infrastructure / réseaux et ouvrages ponctuels, liés à la gestion des eaux usées ou au réseau d'électricité, ainsi que les cimetières). Sa délimitation s'appuie sur le réseau hydrographique principal et ses espaces connexes (notamment la Sarthe, la Bardelle, la Fresbée par exemple), ainsi que sur les grands ensembles de zones humides / boisements / secteurs de bocage de plus forte densité. Le long du réseau hydrographique, l'identification s'est faite en tenant compte des enjeux topographiques et paysagers.

En correspondance avec l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, qui mentionne la possible présence de *« bâtiments d'habitation »* en zone agricole N, **le secteur N comprend également des habitations sous forme d'habitat diffus**. De la même manière qu'en secteur A (sans indice), l'habitat diffus est défini par opposition aux enveloppes urbaines identifiées au titre de l'armature territoriale. En campagne (c'est-à-dire en-dehors des enveloppes urbaines), **le caractère diffus de l'habitat justifie le fait de ne pas le classer en zone U**, quand bien même certains secteurs d'habitat diffus sont raccordés à l'assainissement collectif (en concordance avec l'article R151-24 qui précise que la zone N peut comprendre des secteurs *« équipés ou non »*).

Le secteur Np correspond à des espaces naturels à préserver pour des motifs paysagers ou patrimoniaux.

Le secteur Nf correspond aux secteurs de boisements concernés par un Document de Gestion Durable (notamment Plan Simple de Gestion).

4.3 LES PLANS REGLEMENTAIRES

Complémentairement au zonage et au règlement écrit, des ***Plans règlementaires*** ont été mis en œuvre. Ils portent exclusivement sur les zones U et AU. Leur objectif est de définir les possibilités de construire au sein de ces zones, en travaillant avec finesse les règles sur les sujets des destinations et sous-destinations, des hauteurs maximales, ainsi que des modes d'implantation des constructions. La réalisation de ces plans réglementaires a été préférée à des sous-zonages pour tenir compte des différentes configurations des pôles et bourgs à l'échelle du territoire (notamment au titre de l'armature territoriale), mais également des différentes configurations à l'échelle des principales polarités du territoire : ils permettent une approche adaptée à chaque commune tout en fixant des principes généraux par typologies de secteurs, en différenciant des périmètres aux vocations bien identifiées. La délimitation des différentes typologies de zones s'inscrit en écho à la stratégie définie par le PADD (par exemple la confortation des centralités par l'appui aux commerces).

Les éléments suivants visent à préciser les motifs de délimitation de ces secteurs (en complément de l'exposé des motifs de délimitation des zones du règlement graphique, cf. section précédente) tout en introduisant des éléments de justification des règles inscrites au règlement écrit (cf. section suivante).

Les ***Plans règlementaires*** présentent 6 types de secteurs :

Secteur	Motifs de délimitation
Secteur de centralité principale	Secteur correspondant aux centralités des pôles principaux du territoire (Le Mêles-sur-Sarthe, Courtomer, Sainte-Scolasse-sur-Sarthe), notamment du point de vue des commerces, services, équipements, hôtellerie, restauration. Objectif de favoriser la création de nouveaux commerces et de permettre la confortation de l'existant concernant les activités industrielles (artisanat du BTP, garages…) et les entrepôts.
Secteur de périphérie	Secteur correspondant globalement au reste des enveloppes urbaines des pôles principaux du territoire (Le Mêles-sur-Sarthe, Courtomer, Sainte-Scolasse-sur-Sarthe). Objectif de confortation des commerces existants (sans création de nouveau commerce), tout en laissant de la souplesse pour les services et les bureaux. Comme pour le secteur de centralité principale, objectif de permettre la confortation de l'existant concernant les activités industrielles (artisanat du BTP, garages…) et les entrepôts.
Secteur de bourg	Secteur correspondant aux enveloppes urbaines des autres communes que les pôles, notamment du point de vue des commerces, services, équipements, hôtellerie, restauration. Objectif de permettre la création de nouveaux commerces et de permettre la confortation de l'existant concernant les activités industrielles (artisanat du BTP, garages…) et les entrepôts.

Secteur	Motifs de délimitation
Secteur d'extension	Secteur correspondant aux principaux secteurs d'extension à vocation résidentielle : l'objectif est de consacrer ces secteurs à l'habitat, et ponctuellement des activités de services, mais pas de commerces (qui ont vocation à se retrouver dans les secteurs de centralité principale et les secteurs de bourg).
Secteur d'équipement	Secteur spécifiquement dédié aux principaux ensembles d'équipements à l'échelle des différentes enveloppes urbaines : équipements scolaires, équipements sportifs, déchetterie, SDIS, base de loisirs du pôle du Mêle… Etant entendu que les équipements sont globalement autorisés dans les secteurs mentionnés précédemment pour donner de la souplesse à ce niveau. Identification d'un secteur spécifique aux équipements afin d'éviter une mutation vers une autre fonction que l'actuelle, dans une logique de service aux habitants du territoire.

Secteur	Motifs de délimitation
Zones d'Activités	Périmètre correspondant aux Zones d'Activités accueillant équipements, industrie, commerce de gros, hôtellerie. Dans une logique de spécialisation des zones : - Les entrepôts ne sont autorisés que sur les principales zones au contact du pôle du Mêle (ZA des Portes du Perche et ZI de Coulonges), et pour des surfaces de plancher inférieures à 2500 m² sur l'unité foncière (afin de favoriser l'activité logistique de proximité, au service du territoire, de ses habitants et de ses entreprises). - L'artisanat et commerce de détail n'est possible que sur la ZA des Portes du Perche, mais pour une surface de plancher supérieure à 300 m², donc uniquement pour des implantations d'envergure (dans la logique de confortation de l'armature commerciale de proximité au cœur des pôles et bourgs).

4.4 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement écrit s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que le territoire ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que le territoire est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de lisibilité** du document, un Lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

Dans une **logique de simplification**, un certain nombre de dispositions classiquement mentionnées dans les règles de chacune des zones figurent :

- Dans les **Dispositions générales**, en particulier :
  - Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage (Espaces Boisés Classés, zones humides, haies, marges de recul…) ;
  - Les dispositions génériques en matière d'application des règles de construction, de reconstruction, de démolition ;
  - Les dispositions relatives à des adaptations mineures ;
  - Les dispositions génériques concernant les affouillements et exhaussements des sols.
- Dans les **Dispositions communes à toutes les zones**, en particulier :
  - Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement : **afin d'avoir une entrée globale par typologie** (en s'appuyant sur les destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme), et en faisant **au besoin un renvoi vers les plans réglementaires pour venir préciser les règles**. Ces dispositions visent notamment à **garantir un stationnement adapté au contexte**, réalisé sur les parcelles et non sur le domaine privé, et à **favoriser la présence des vélos dans les mobilités de demain**.
  - Les dispositions en matière de desserte par les voies publiques ou privées (desserte, accès…) et de desserte par les réseaux (eau potable, eaux usées, pluvial, numérique…). Il s'agit à ce niveau de **s'adapter aux projets tout en fixant des impératifs essentiels**, afin de fournir aux futurs usagers des conditions de vie de qualité (par exemple : enjeu de **santé publique** et de **limitation des incidences sur le milieu récepteur** concernant les règles en matière d'eau potable et d'eaux usées, enjeux

paysagers concernent l'obligation de mise en souterrain des réseaux électriques dans les opérations d'aménagement d'ensemble).

Les **Dispositions spécifiques aux zones U et AU** s'appuient particulièrement sur les plans réglementaires :

- Le travail sur les destinations et sous-destinations passe notamment par des tableaux de synthèse, **afin de travailler en finesse ce sujets**. Les éléments exposés ci-avant, dans la description de la portée des *Plans réglementaires*, viennent déjà préciser les motifs d'écriture du règlement écrit à ce niveau, dans une logique de spécialisation des zones (permettre le renforcement des commerces et services de proximité sur les centralités principales des pôles et sur les bourgs, accompagner les activités existantes, formaliser des possibilités différenciées au niveau des Zones d'Activités en lien avec la stratégie économique du territoire et l'OAP « économie »…).
- Au niveau des implantations et des hauteurs :
  - La mise en place d'une bande de constructibilité principale et la bande de constructibilité secondaire a pour fonction d'**encadrer les mutations en second rideau en accompagnant les possibilités de densification** : il s'agit à ce niveau d'articuler les enjeux d'optimisation du foncier, de maintien de l'intimité, d'ensoleillement entre parcelles, etc. ;
  - Les possibilités de dérogation (création de front urbain, préservation d'un élément de patrimoine, cas de terrains bordés de plusieurs voies, ajustements possibles de la hauteur…) visent à **favoriser une implantation contextualisée du bâti** ;
  - Les règles de prospect applicables aux secteurs à vocation économique visent à **accompagner les modalités d'intégration du bâti** (au plan des paysages, de l'acceptabilité sociale…).
- Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (principes généraux, façades, toitures, clôtures) visent notamment à **définir les conditions de maintien et de renforcement de la qualité des paysages**, et à **favoriser l'insertion paysagère des futurs projets en fonction de leur contexte**.
- Les dispositions en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions visent notamment à **limiter l'imperméabilisation** (en privilégiant les surfaces perméables ou drainantes), à **favoriser la biodiversité locale** (en interdisant des espèces invasives listées en annexe du règlement écrit), ou encore à **intégrer les projets dans leur environnement immédiat** (par exemple les aires de stationnement ou les aires de stockage).

Les **Dispositions spécifiques aux zones A et N** ont pour objectif de préserver ces espaces à la hauteur des enjeux :

- Le travail sur les destinations et sous-destinations passe notamment par des tableaux de synthèse, **afin de travailler en finesse ce sujets**. On peut notamment relever les éléments suivants :
  - En zone A, toute création de logement de fonction est autorisée sous réserve d'être lié à une activité existante et justifiée par la présence permanente ou rapprochée au regard de la nature de l'activité. En outre, de manière à lier le logement de fonction à l'activité agricole, leur implantation devra se faire à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles. Afin de valoriser l'existant, la création d'un logement se fera prioritairement dans un bâtiment de

caractère, et par défaut dans tout autre bâtiment voire par une construction neuve.

- En zone Ap, toute création de bâtiment agricole est interdite, en lien avec la vocation de cette zone (préservation pour des motifs paysagers).
- La construction de bâtiments agricoles est possible en zone N uniquement dans le cas d'une mise au norme d'une activité existante ou de confortation d'une activité existante (même si elle est elle-même localisée en zone A), en définissant des règles qualitatives (implantation en continuité de l'existant, recherche d'insertion paysagère des bâtiments et installations) : l'objectif est d'exclure toute création de nouveau site en zone naturelle (**afin de limiter le mitage de ces espaces sensibles au plan paysager et écologique**), tout en donnant de la souplesse aux sites existants dans ces zones ou en bordure (**afin d'accompagner la profession agricole dans les mutations à envisager**) ;
- L'extension des habitations existantes et des annexes est encadrée selon un principe de « forfait » applicable à partir de la date d'Approbation du PLUi : 50 m² d'emprise au sol ou 30% en extension (sur la base de la règle la plus favorable) et 50 m² d'emprise au sol d'annexe(s). Ce principe est retenu d'une part dans une **logique d'équité entre propriétaires**, et d'autre part afin de **favoriser la confortation des plus petits logements qui sont justement ceux pour lesquels une extension est le plus nécessaire** (sachant que le règlement définit que l'extension ne doit pas conduire à la création d'un nouveau logement). Les piscines sont limitées à 50 m² d'emprise au sol. En outre, la distance de façade à façade entre une habitation et ses annexes est limitée à 30 m maximum (indépendamment des limites parcellaires ou d'unité foncière), cette distance étant également appliquée aux piscines.

- Au niveau des STECAL As, les règles relatives aux STECAL sont précisées dans un tableau récapitulatif intégré au règlement écrit, permettant de centraliser toutes les règles majeures propres à chaque STECAL : sous-destinations autorisées, règles d'implantations, hauteur maximale, emprise au sol supplémentaire autorisée par rapport à la date d'Approbation du PLUi). Ces règles sont **systématiquement adaptées** en fonction de chaque projet.
- Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (principes généraux, façades, toitures, clôtures) visent notamment à **définir les conditions de maintien et de renforcement de la qualité des paysages**, et à **favoriser l'insertion paysagère des futurs projets en fonction de leur contexte**. On peut en particulier relever l'encadrement des clôtures, en autorisant uniquement les clôtures légères, sauf dans l'environnement immédiat des habitations existantes, de façon à **limiter leur impact sur les paysages**.
- Les dispositions en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions visent notamment à **limiter l'imperméabilisation** (en privilégiant les surfaces perméables ou drainantes), à **favoriser la biodiversité locale** (en interdisant des espèces invasives listées en annexe du règlement écrit), ou encore à **intégrer les projets dans leur environnement immédiat** (par exemple les aires de stationnement ou les aires de stockage).

4.5 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

Complémentaire aux zones U, AU, A et N, le PLUi mobilise un panel d'outils réglementaires. Les éléments figurant dans le règlement graphique (zonage) font l'objet de dispositions spécifiques dans les Dispositions générales du règlement écrit.

	PRESCRIPTIONS		
	Libellé	**Superficie (m)**	**Surperficie (ha)**
Surfaciques	Espace boisé classé	4998260,3	499,8
	Ensemble patrimonial à protéger	8958,0	0,9
	Emplacement réservé	5792,8	0,6
	Jardin à protéger	28206,5	2,8
	OAP	437872,2	43,8
	Marge de recul voie bruyante (100 m)	3921657,7	392,2
	Périmètre de cavité souterraine (60 m)	79303,0	7,9
	Libellé	**Longueur (ml)**	**Longueur (kml)**
Linéaires	Chemin à protéger	31592,5	31,6
	Linéaire commercial à protéger	464,2	0,5
	Mur à protéger	187,0	0,2
	Marge de recul de la RN12	35804,5	35,8
	Libellé	**Unités**	**Unités**
Ponctuelles	Petit patrimoine à protéger	93	93
	Patrimoine bâti à protéger	116	116
	Arbre à protéger	11	11

4.5.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

4.5.1.1 ESPACE BOISES CLASSES : BOISEMENTS ET ARBRES REMARQUABLES

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, les petits boisements sont identifiés par une mesure de protection stricte au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme).

Ces derniers ont été identifiés sur la base des documents d'urbanisme existants, et complétés d'une analyse par photo-interprétation sur la base de leur caractère naturel.

Les mesures associées à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, sont rappelées dans le règlement écrit. Outre la réglementation du Code de l'Urbanisme en la matière, le règlement écrit règle impose également un recul minimal de 7 mètres afin de protéger les abords des boisements (port des arbres et système racinaire).

Certains arbres remarquables sont également protégés à travers le zonage et le règlement écrit, pour **des motifs écologiques et/ou paysagers.** Ils sont protégés de manière stricte au même titre que les Espaces Boisés Classés, sauf pour la règle de recul minimal.

4.5.1.2 LES HAIES, ARBRES, ALIGNEMENTS D'ARBRE ET BOISEMENTS

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, des haies, arbres, alignements d'arbres et boisements sont protégées au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les haies et alignements d'arbres, l'identification de ces éléments a été opérée sur la base de l'inventaire des haies réalisé par la Chambre d'Agriculture. Dans ce cadre, un système de notation multicritères a été mis en place (cf. Inventaire des haies figurant en Annexe du Rapport de présentation). Il a permis d'identifier trois typologies :

- Les haies à enjeux forts ;
- Les haies à enjeux modérés ;
- Les haies à enjeux faibles.

Dans une logique de hiérarchisation des enjeux, les deux premières typologies sont identifiées dans le zonage et protégées *via* le règlement écrit. En outre, toujours dans une logique de hiérarchisation des enjeux, des mesures de protection différenciées sont intégrées au règlement écrit :

- Dans une logique de préservation renforcée des haies d'intérêt majeur, la suppression n'est pas possible pour motif de regroupement de parcelles lié à l'activité agricole.
- La compensation pour les haies d'intérêt modéré se fait à l'équivalent de la section supprimée (quantité et/ou linéaire) afin de limiter les impacts à terme, tandis que la compensation doit être multipliée par un facteur 1.5 pour les haies d'intérêt majeur afin de renforcer leur niveau de protection.

Concernant les arbres, l'identification a été opérée sur la base des passages sur le terrain et des connaissances locales (chêne de Tellières-le-Plessis…).

La traduction réglementaire, s'appliquant à tous ces éléments identifiés, est la suivante :

« Deux typologies de haies sont identifiées : les haies d'intérêt modéré et les haies d'intérêt majeur.

Pour les haies d'intérêt modéré :

- *En-dehors de leur entretien, 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 œuvre 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.*

Pour les haies d'intérêt majeur :

- *En-dehors de leur entretien, 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 œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), extension de bâtiment agricole ;*
- *La suppression est subordonnée 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.»*

4.5.1.3 LES ZONES HUMIDES

Pour des motifs écologiques, les zones humides identifiées sont protégées au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme. En l'absence d'inventaire communal ou intercommunal des zones humides, la protection s'applique aux zones humides repérées dans le cadre des investigations écologiques menées sur les secteurs initialement identifiés comme secteurs potentiels pour des projets, au titre de l'Evaluation environnementale (démarche ERC). La plupart de ces secteurs se situent en-dehors des zones U ou AU, dans une logique d'évitement. Certains secteurs se trouvent néanmoins en zones U ou AU, en particulier sur l'agglomération du Mêle : dans ce cas, l'application de la séquence ERC et la démonstration de l'absence d'alternative menées dans le cadre de la partie 1 du présent document a conduit à identifier ces zones humides dans les OAP et à faire porter à la phase opérationnelle la responsabilité des mesures complémentaires d'évitement-réduction, voire de compensation.

La traduction réglementaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement, est la suivante :

« 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 opérations ayant un impact sur les zones humides identifiées dans le cadre de projets d'aménagement devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau. »

4.5.1.4 LES COURS D'EAU

L'inventaire des cours d'eau de la DDT61 est reporté dans son intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

« Les cours d'eau repérés aux documents graphiques doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, les constructions et installations devront être éloignées :

- *De 10 mètres en zones U et AU*
- *De 20 mètres en zones A et N, règle applicable sauf en cas de confortation d'un siège ou site agricole existant, en cas de changement de destination d'un bâtiment identifié au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, ou en cas de confortation d'une habitation existante (création d'extensions et/ou d'annexes).*

Les comblements, affouillements et exhaussements du sol sont également interdits dans cette marge de recul. Seuls font exception :

- *Les travaux nécessaires à l'entretien et la restauration du réseau hydrographique,*
- *Les créations de réserves d'irrigation autorisées dans le respect de la loi sur l'eau,*
- *Les réseaux,*
- *Les cheminements,*
- *Les mises aux normes environnementales d'exploitation agricole. »*

4.5.2 LES MESURES DE PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

4.5.2.1 LES ENSEMBLES BATIS, BATIMENTS, ET EDIFICES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie des éléments à protéger pour des motifs paysagers et/ou patrimoniaux.

- Des éléments de patrimoine bâti (identification ponctuelle) ;
- Des ensembles patrimoniaux (identification surfacique) ;
- Des éléments de petit patrimoine (identification ponctuelle) ;
- Des linéaires de murs (identification linéaire).

L'ensemble de ces éléments ont été identifiés sur la base des documents d'urbanisme existants, et complétés par les différents échanges avec les élus locaux lors des rencontres communales.

Concernant ces éléments, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il peut s'agit d'ensembles patrimoniaux, de bâtiments patrimoniaux, d'éléments de petit patrimoine, de murs.

Pour la préservation de ces éléments, seront pris en compte :

- *Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives ; en particulier, dans le cadre d'un alignement de construction présentant un intérêt patrimonial, l'implantation en retrait d'une nouvelle construction sera interdite,*
- *Le rythme des niveaux,*
- *L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …),*
- *La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,*
- *La composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues,*
- *L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, …), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, …), soubassements, souches de cheminée, …*
- *L'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice. En particulier :*
  - *Les bardages d'aspect PVC et les bardages blanc sont interdits ;*
  - *L'utilisation sur de grandes surfaces d'un matériau réfléchissant est interdite ;*
  - *Les coffrets de volet extérieur sont interdits ;*

- *Dans le cas d'une restauration de la toiture et/ou d'une extension, les pentes de toiture à deux pans doivent présenter une inclinaison comprise entre 40° et 45° par rapport à l'horizontale. Pour les bâtiments existants ne respectant cette disposition sur les toitures, la pente et le nombre de pans d'origine pourront être conservés.*

En outre, aux abords des bâtiments patrimoniaux :

- *Les jardins qualitatifs existants et liés aux bâtiments identifiés seront préservés. Les jardins visibles depuis l'espace public ou situés à l'avant de ces bâtiments seront plantés ;*
- *Les murs en pierre existant seront préservés, leur remplacement par des murs en parpaings ou des clôtures en panneaux de bois ou en plastique est interdit ;*
- *Les grilles, portails et portillons originels seront maintenus ou confortés. En cas de nouveau portail, celui-ci sera en bois ou en métal éventuellement peint ;*
- *Les clôtures en imitation pierre ou les fausses briques, ainsi que les clôtures en PVC sont interdites. La création de mur plein se fera uniquement en pierre ou parement de pierre (parpaings + pierre).*

Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

<u>Pour les éléments de « petit patrimoine » identifiés (croix, calvaires, puits, four…) :</u>

Les éléments de « petit patrimoine » doivent être préservés. Leur réhabilitation est possible, en cherchant à maintenir ou rétablir les dispositions d'origine propres aux caractéristiques architecturales qui ont prévalu lors de leur édification Leur déplacement peut être envisageable, dans leur environnement immédiat et après Déclaration préalable.

<u>Pour les murs identifiés :</u>

Les murs identifiés doivent être préservés.

Des percements d'accès ponctuels peuvent être envisageables, de manière mesurée et après Déclaration préalable. ».

4.5.2.2 LES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

Dans une logique de prise en compte des zones de présomption de prescriptions archéologiques, les périmètres identifiés par la DRAC sont repérés sur le zonage.

Le règlement écrit précise que :

« Dans les zones de présomption de prescriptions archéologiques, une consultation de la DRAC est systématiquement menée.

Les Dispositions générales précisent les prescriptions applicables en matière de patrimoine archéologique (cf. section « Portée du règlement à l'égard d'autres législations »). »

4.5.2.3 LES JARDINS A PROTEGER

Des jardins à protéger ont été identifiés à travers le zonage et le règlement écrit pour des motifs paysagers.

Ces « jardins à protéger » concernent :

- Des parcs, jardins et bosquets en cœur de bourg (notamment sur Sainte-Scolasse-sur-Sarthe, Saint-Quentin-de-Blavou, Le Chalange) : l'objectif est de préserver des espaces de nature, notamment pour des motifs paysagers et de cadre de vie, voire écologiques ;
- Le verger localisé à l'ouest de l'Intermarché, sur la ZA des Portes du Perche, qui favorise son intégration.

Ils ont été repérés à la fois par photo-interprétation et lors d'échanges avec les élus communaux.

Le règlement écrit précise que :

« Les secteurs de « jardins à protéger » doivent être préservés.

Seule la construction d'abris de jardins y est possible, sous réserve (conditions cumulatives) :

- *Qu'il s'agisse d'une construction légère en bois,*
- *De deux abris maximum par jardin (à partir de la date d'Approbation du PLUi),*
- *D'une emprise maximum de 20 m² par abri,*
- *De s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager.*

Dans ces secteurs, la construction de piscines est interdite. »

4.5.3 LES MESURES D'APPUI A LA VITALITE, AUX USAGES, ET AUX PROJETS DU TERRITOIRE

4.5.3.1 LES PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le zonage identifie 24 secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, et plus spécifiquement 20 secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine (objectifs de densité, objectifs de production de logements, modalités d'aménagement).

Le règlement écrit rappelle que :

« Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur. ».

4.5.3.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements réservés ont été mis en place (cf. détail sur les plans de zonage). Ces emplacements réservés ont été définis en s'appuyant sur les documents d'urbanismes existants, actualisés à l'occasion des différentes rencontres communales.

Ils intègrent des sujets :

- De mobilité : aire de covoiturage ;
- De gestion des eaux pluviales ;
- D'espace public.

Numéro	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Aire de covoiturage	1492 m²	CDC
2	Espace public	996 m²	Commune
3	Espace public	2182 m²	Commune
4	Gestion du pluvial / espace public	201 m²	Commune
5	Gestion du pluvial / espace public	922 m²	Commune

Le règlement écrit rappelle que :

« Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Est interdite toutes occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de compromettre la réalisation du projet ayant motivé l'emplacement réservé. ».

4.5.3.3 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Le zonage identifie des bâtiments comme *« bâtiments susceptibles de changer de destination* ».

Ces bâtiments ont été identifiés par les élus communaux, lors d'une campagne de terrain, à l'appui d'un panel de critères :

- Bâtiment d'intérêt architectural en majorité en pierre,
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- Emprise au sol supérieure à 50 m²,
- Bâtiment situé hors d'un secteur présentant un risque d'inondation,
- Raccordement possible à l'électricité,
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,
- Desserte par un accès et une voie sécurisée,
- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement,
- Autres bâtiments d'habitation à proximité.

Les dispositions générales précisent que :

« Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé uniquement vers la destination « habitation » ou la sous-destinations « autres hébergements touristiques », et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Une annexe au règlement écrit présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés (cf. Pièce 5.3 « Changements de destination » jointe au présent règlement).

Tout changement de destination est soumis à un avis conforme de la CDPENAF en zone agricole, et à un avis conforme de la CDNPS en zone naturelle ».

La possibilité d'un changement de destination vers la destination « habitation » vise à permettre une diversification de l'habitat, sans préjudice pour l'activité agricole, tout en valorisant le patrimoine local et en limitant les ruines. La possibilité d'un changement de destination vers la sous-destination « autres hébergements touristiques » vise à consolider l'offre d'hébergement touristique de manière appropriée pour un territoire rural comme celui de la CDC de la Vallée de la Haute Sarthe.

4.5.3.4 LES LINEAIRES DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie **des linéaires en vue de la préservation de la diversité commerciale, pour les « commerces et activités de services »**.

Ces linéaires ont été identifiés à partir des travaux lors des rencontres communales, en visant spécifiquement les secteurs de centralité des principales communes au titre de l'armature territoriale : l'agglomération du Mêle-sur-Sarthe, le bourg de Courtomer et celui de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe.

Concernant ces linéaires, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire de préservation de la diversité commerciale », le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service » vers une autre destination est interdit.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes existantes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… ».

Ces dispositions visent à encadrer la mutation des pas de porte des locaux d'activités au cœurs des centralités, notamment vers l'habitat, dans la mesure où ces mutations sont souvent irréversibles. Elles ont pour objectif de favoriser un maintien ou une reprise de l'activité de proximité.

4.5.3.5 LES LIAISONS DOUCES

En application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie **des liaisons douces existantes à conserver**.

Ces liaisons douces sont reprises des documents d'urbanisme existants.

A ce niveau, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« L'accès au public doit être maintenu. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial. ».

4.5.3.6 REGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION

Le règlement écrit reprend les règles graphiques d'implantation, correspondant à des marges de recul vis-à-vis des principaux axes.

A ce niveau, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« Ces marges de recul définissent des reculs minimum obligatoires.

- *Certaines règles graphiques correspondent à des marges de recul non ajustées vis-à-vis des principaux axes ;*
- *D'autres règles graphiques correspondent à des marges de recul adaptée, en lien avec la Loi Barnier (L111-8 du Code de l'Urbanisme). ».*

Sur ce second point, les marges de recul sont adaptées au niveau de la ZA des Portes du Perche, en lien avec les dispositions spécifiques prévues dans l'OAP correspondantes : ces dispositions permettent, en particulier à l'appui de prescriptions paysagères, architecturales et de sécurité, de réduire ladite marge de recul.

4.5.4 LES MESURES DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

4.5.4.1 RISQUE D'INONDATION

Dans une logique de transparence concernant les enjeux de prise en compte du risque d'inondation, le zonage fait apparaître les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Les Dispositions générales rappellent que le PPRI est annexé au PLUi, dans la mesure où il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique. Pour ne laisser aucune ambiguïté dans l'application des règles, elles précisent également que :

« Pour toutes les dispositions relatives aux risques d'inondation, seul le PPRI fait foi. Ainsi, les règles du PPRI sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLUi. ».

4.5.4.2 PERIMETRE DE CAVITES SOUTERRAINES

Dans une logique prise en compte des risques potentiels liés aux cavités souterraines, le zonage fait apparaître ces périmètres, tandis que les Dispositions générales précisent que :

« Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérées au règlement graphique, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. ».

4.5.4.3 CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans une logique de transparence vis-à-vis des enjeux de classement des infrastructures sonores, le zonage reprend les périmètres concernés. Les Dispositions générales rappellent que la RN12 est concernée par ce classement, et précise les dispositions adaptées :

« Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du code de l'environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9-1 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié. Les arrêtés du 25 avril 2003 (relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels) précisent les valeurs d'isolement acoustique à prendre en compte pour les établissements de santé, les établissements d'enseignement et les hôtels. ».

Département de l'Orne
Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Pièce 2.4

Evaluation environnementale

OCTOBRE 2024

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

1 REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE & TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE 5

1.1 PREAMBULE : EVALUATION QUANTITATIVE 5
1.2 EVALUATION AU REGARD DU « ZAN » 5
1.3 CONCLUSION INTERMEDIAIRE : LA TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE 7

2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE : UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE 8

2.1 LA PROTECTION DE L'OUTIL AGRICOLE 8
2.2 DES CHOIX ATTENTIFS AUX IMPACTS SUR L'AGRICULTURE 8
2.2.1 Une absence d'impact au niveau des sites et sièges d'exploitation 8
2.2.2 Les impacts au niveau des secteurs de projet : approche générale 8
2.2.3 Les impacts au niveau des secteurs de PROJET : approche qualifiée 9
2.3 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE 19
2.3.1 Les STECAL 19
2.3.2 L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination 19
2.3.3 Les possibilités d'évolution de l'habitat existant 19
2.4 CONCLUSION INTERMEDIAIRE : INTEGRATION DES ENJEUX AGRICOLES 20

3 PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE 21

3.1 A L'ECHELLE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL, UN NIVEAU DE PRESERVATION ADAPTE AUX ENJEUX 21
3.1.1 Concernant les reservoirs de biodiversité 21
3.1.2 Concernant la préservation et remise en bon état des continuités écologiques 21
3.1.3 Concernant spécifiquement la Trame noire 22
3.1.4 Conclusion : une intégration très satisfaisante des enjeux liés à la Trame verte, bleue et noire à l'échelle intercommunale 23
3.2 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT, LA RECHERCHE DU MOINDRE IMPACT & L'INSCRIPTION DANS LA PERSPECTIVE DES OPERATIONS FUTURES 24
3.3 AU NIVEAU DES BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU CHANGEMENT DE DESTINATION, UNE ABSENCE D'INCIDENCES 28
3.4 INCIDENCES SUR NATURA 2000 28
3.5 CONCLUSION INTERMEDIAIRE : TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE 28

4 UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX CONNUS AU TITRE DU CYCLE DE L'EAU 29

4.1 ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU 29
4.2 LA QUALITE DES EAUX 29
4.3 L'EAU POTABLE 29
4.4 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES 29
4.5 LE VOLET PLUVIAL 29
4.6 CONCLUSION INTERMEDIAIRE: CYCLE DE L'EAU 30

5 UNE ATTENTION CLAIRE PORTEE AUX PAYSAGES ET AU PATRIMOINE 31

5.1 PRESERVER L'IDENTITIE DU TERRITOIRE 31
5.2 VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET 31
5.3 CONCLUSION INTERMÉDIAIRE: PAYSAGES & PATRIMOINE 32

6 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE & GAZ A EFFET DE SERRE 33

6.1 LES MOBILITES 33
6.2 L'HABITAT 34
6.3 LES ENERGIES RENOUVELABLES 34

7 DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DECHETS 35

8 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES 36

8.1 LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION & DU VOLET PLUVIAL 36
8.2 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES A LA NATURE DU SOL ET DU SOUS-SOL 36

8.3 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES 36
8.4 LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES 37
8.5 CONCLUSION INTERMEDIAIRE : RISQUES ET NUISANCES 37

9 BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 38

9.1 APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE 38
9.2 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES 38
9.3 CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES 39
9.4 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 40

1 REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE & TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE

1.1 PREAMBULE : EVALUATION QUANTITATIVE

Les communes du territoire de la Vallée de la Haute Sarthe ne disposent pas toutes actuellement de documents d'urbanisme. Le travail de zonage réalisé dans le cadre du PLUi implique une répartition de l'espace selon 5 types de zones.

Le tableau ci-dessous expose les superficies des différents types de zone identifiable dans le règlement graphique :

Typologie	Superficie (en hectares)	Superficie (en %)
Zones urbaines	456,91	1,6%
U	456,91	1,6%
Zones à urbaniser	15,28	0,1%
1AU	13,16	0,0%
2AU	2,12	0,0%
Zones agricoles	15713,96	55,7%
A	15311,16	54,3%
Ap	306,63	1,1%
As	96,17	0,3%
Zones naturelles et forestières	12009,39	42,6%
N	10029,66	35,6%
Nf	1942,60	6,9%
Np	37,13	0,1%
Total	**28195,54**	**100%**

Il permet de remarquer l'importance des zones A et N qui recouvrent respectivement 55.7% et 42,6% du territoire de la communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe, soit un total de 98.3%.

Il permet également de constater que les zones 1AU et 2AU ne représentent au global que 15.3 ha, soit 0.1% de la superficie du territoire intercommunal.

1.2 EVALUATION AU REGARD DU « ZAN »

La Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat & Résilience », vise le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols à horizon 2050, au niveau national ; pour y parvenir, elle fixe une première échéance de diminution par deux de la consommation d'espace au niveau régional, sur sa première décennie d'application. Cette réduction de la consommation d'espace doit faire l'objet d'une spatialisation différenciée d'abord *via* le SRADDET, puis *via* les SCOT.

Le SRADDET a été approuvé par le Conseil régional le 2 juillet 2020 par arrêté du préfet de Région. Dans le cadre de sa modification n°1 visant notamment à intégrer la trajectoire de sobriété foncière, sa version consolidée a été adoptée au printemps 2024, puis approuvée par arrêté du préfet de Région le 28 mai 2024. Il est donc pleinement opposable.

Le territoire de la CDC n'est couvert par aucun SCOT. La trajectoire de sobriété foncière n'est donc pas détaillée à cette échelle.

De ce fait, **dans une logique d'intégration du cadre national et du SRADDET, le PLUi de la Vallée de la Haute Sarthe intègre d'ores et déjà un objectif de réduction de la consommation d'espace par rapport à la décennie de référence 2011-2021.**

Au cours de cette période, la consommation d'espace s'est élevée à 41,9 hectares (source : Sparte).

Dans le cadre des orientations du SRADDET, une **diminution de -54,7% de la consommation d'espace** a été définie pour la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe dans le cadre des travaux du SRADDET, pour la période 2021-2031. Ainsi :

- Sur la base de cette diminution de -54.7%, le territoire est en mesure d'**identifier environ 19 hectares sur la période 2021-2031 (soit 1.9 ha/an), première décennie concernée par la trajectoire de sobriété foncière**.
- Sur la base de l'hypothèse d'une division par deux de ce volume foncier pour la période 2031-2041, seconde décennie concernée par la trajectoire de sobriété foncière, il apparaît raisonnable de **considérer qu'une enveloppe foncière complémentaire de 3,8 hectares maximum est identifiable à horizon 2035 (0.95 ha/an x 4 ans)** ;
- **Ainsi, sur la période 2021-2035, il est envisageable d'identifier environ 22,8 hectares (19 ha sur 2021-2031 + 3.8 ha sur 2031-2035) au titre de la consommation d'ENAF** (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

L'élaboration du PLUi a été déterminée afin de s'accorder avec les enjeux de la Loi « Climat & Résilience » au titre de la réduction de la consommation d'espace et de la lutte contre la consommation d'espace.

Ainsi que le soulignent les justifications (cf. *Pièce 2.3 - Explication des choix retenus*), l'élaboration du PLUi s'est inscrite dans une trajectoire de sobriété foncière volontariste :

- A ce titre, le PLUi a prioritairement intégré les enjeux de mobilisation de l'existant : parc de logements vacants, mutations par changement de destination, gisements fonciers ;
- Complémentairement, le travail sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (en lien avec les objectifs de densité portés par le PADD) a permis de chercher une plus grande optimisation du foncier qu'un scénario « au fil de l'eau », notamment du point de vue des objectifs de densité.

En approchant le sujet de la sobriété foncière de la sorte, le PLUi s'est directement placé dans une optique de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels. De fait, ce n'est qu'en dernier ressort qu'ont été identifiés des espaces d'extension de l'urbanisation. **A ce niveau, la logique de réduction des impacts a été tenue, à travers l'application des objectifs de densité sur ces secteurs venant consommer de nouveaux espaces.**

Les éléments suivants, issus des justifications, permettent de constater que le PLUi présente une approche vertueuse :

- 20 OAP à vocation résidentielle :
  - **Le parti-pris a été le suivant : plutôt que d'encadrer uniquement quelques secteurs sur lesquels le niveau de faisabilité opérationnel était globalement assuré pour la période couverte par le PLUi** (laissant de côté tout ce qui pourrait être réalisé par ailleurs dans les enveloppes urbaines)**, le PLUi opte pour une approche englobante, quitte à considérer qu'une partie des secteurs concernés par ces OAP ne muteront pas nécessairement dans les prochaines années**. Cette approche permet de **s'assurer d'une bonne gestion du foncier <u>en cas de mutation</u>**.
  - En ce sens, un travail fin a été opéré, afin que les principaux secteurs fassent systématiquement l'objet de mesure d'organisation et d'optimisation, certes sur le volet foncier, mais aussi sur d'autres aspects qualitatifs (paysages, patrimoine, mobilités…). **Le nombre d'OAP garantit que toutes les mesures ont été prises afin d'arriver à ces objectifs**, en cas de mutation des fonciers les plus significatifs au regard de leur superficie (> 2500 m²) et/ou de leur localisation. Les coefficients de pondération

mobilisés permettent d'inscrire les OAP dans une véritable perspective opérationnelle.

- **Près de 50% des logements seront réalisés dans l'existant : environ 46% dans les enveloppes urbaines** (OAP dans les enveloppes urbaines + gisements hors OAP dans les enveloppes urbaines) **et environ 3.5% par le changement de destination**. A cet égard, la communauté de communes **va au-delà de l'objectif d'intensification fixé par le PADD (objectif de localiser 25 à 30% de l'offre en logement dans les enveloppes urbaines des bourgs), du fait du travail fin réalisé sur les OAP en densification. Ce travail permet une nette réduction des impacts sur la consommation d'ENAF, puisque les logements produits à ce niveau ne seront pas à produire en extension de l'urbanisation.**
- Le **constat d'atteinte des objectifs de densité par catégories** (pôle de l'agglomération du Mêle, Pôles de Courtomer et Sainte-Scolasse, pôles relais de Hauterive, Le Ménil-Broût et Neuilly-le-Bisson, les bourgs ruraux) est similaire.

Enfin, sur la base d'une analyse depuis août 2021 et en intégrant les dispositions du PLUi, la consommation d'espace globale devrait être de l'ordre de 16.9 hectares sur la période 2025-2035, comprenant 15.95 ha au niveau des zones U et AU (cf. tableau ci-après, lié à l'atlas cartographique des ENAF figurant en Pièce 2.9 du dossier de PLUi) **et 0.94 hectares au titre des STECAL** (cf. Pièce 2.3 du dossier de PLUi, sections 1.6 et 1.9). **Cette superficie est bien inférieure aux 22,8 ha possibles en lien avec les orientations issues du SRADDET (pour 2021-2031) ou déduites d'une projection au-delà de 2031.**

Superficie des ENAF par commune et par vocation - zones U et AU

Commune	Vocation	Nombre de secteurs ENAF	Superficie (en ha)
Courtomer	Habitat	1	2,41
Ferrières-la Verrerie	Habitat	1	0,41
Hauterive	Habitat	3	2,20
Laleu	Habitat	1	1,66
Le Mêle-sur-Sarthe	Habitat	6	5,30
Le Mêle-sur-Sarthe	Activités économiques	2	1,36
Les Ventes-de-Bourse	Equipement	1	0,11
Montchevrel	Equipement	1	0,22
Saint-Aubin-d'Appenai	Habitat	1	0,58
Saint-Julien-sur-Sarthe	Habitat	1	0,47
Sainte-Scolasse-sur-Sarthe	Habitat	1	1,24
Total	**/**	**19**	**15,95**

1.3 CONCLUSION INTERMEDIAIRE : LA TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE

L'ensemble de ces éléments permettent de confirmer que **le territoire s'inscrit très clairement dans la trajectoire de sobriété foncière**. Les superficies identifiées et les outils mis en place sont cohérents avec une approche qui considère la ressource foncière comme stratégique.

2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE : UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE

2.1 LA PROTECTION DE L'OUTIL AGRICOLE

La protection de l'outil agricole passe en premier lieu par **l'identification d'une zone agricole et naturelle où la constructibilité est strictement encadrée pour les non-exploitants** (cf. section spécifique ci-après), **mesure particulièrement protectrice** :

- En retirant les STECAL classés en As (non concernés par une vocation agricole), le classement en zone agricole (secteurs A et Ap) protège 15 617 ha (soit 55.4% du territoire intercommunal) ;
- Le classement en zone naturelle (secteurs N, Nf et Np) protège 12 009 ha (soit 42.6% du territoire communal) ;
- Soit un total de **27 627 ha correspondant à 98% du territoire intercommunal**.

2.2 DES CHOIX ATTENTIFS AUX IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

2.2.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

La **délimitation du zonage agricole a cherché autant que possible à intégrer l'ensemble des sites et sièges agricoles**.

Complémentairement, le règlement écrit intègre une disposition spécifique pour les bâtiments et installations agricoles vis-à-vis de la zone naturelle : en cas de site ou siège localisé en proximité immédiate de la zone N (mais en zone A) ou localisé en zone N, une confortation reste envisageable dès lors qu'elle s'inscrit en continuité du site et qu'elle intègre une recherche d'insertion paysagère des bâtiments et installations. Cette disposition vise **à donner de la souplesse à l'activité agricole, tout en intégrant les enjeux paysagers** (intégration paysagère, limitation du mitage par le bâti agricole) **et écologiques** (limitation du mitage par le bâti agricole), en résonnance avec les autres enjeux portés par l'Evaluation environnementale.

Concernant spécifiquement le logement de fonction agricole, le règlement encadre strictement les possibilités en privilégiant une implantation à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles, prioritairement dans un bâti de caractère, voire un autre bâtiment ou une construction neuve. Cet élément est de nature à limiter le mitage et à favoriser une articulation fine entre outil de production et logement de fonction : il constitue ainsi une mesure d'**évitement des impacts du point de vue agricole**, mais aussi du point de vue paysager.

Enfin, parmi les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle, **aucun ne se trouve isolé dans l'espace rural**, ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

Ces éléments garantissent la pérennité des sites et sièges agricoles et viticoles, ainsi que du foncier agricole à l'échelle intercommunale.

2.2.2 LES IMPACTS AU NIVEAU DES SECTEURS DE PROJET : APPROCHE GENERALE

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix a été de **recentrer le développement sur les enveloppes urbaines** (pas de création de nouveaux logements dans l'espace rural, si ce n'est par le changement de destination de bâtiments précisément identifiés, ou dans le cadre du logement de fonction pour lequel les possibilités sont resserrées).

Aucun site ou siège agricole n'est concerné par les projets d'urbanisation.

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat, activités économiques, équipements). **Ces prélèvements se font à hauteur des besoins identifiés sur la durée couverte par le PLUi**, en s'inscrivant dans la trajectoire de sobriété foncière (cf. partie 1 du présent document) et intégrant des objectifs visant à limiter les prélèvements (objectif d'intensification urbaine signifiant qu'une part conséquente des logements à produire seront à réaliser dans l'existant constitué par la reprise de logements vacants, les changements de destination en campagne, ainsi que la densification et le renouvellement urbain ; objectifs de densité différenciés pour l'habitat sur les secteurs d'OAP).

2.2.3 LES IMPACTS AU NIVEAU DES SECTEURS DE PROJET : APPROCHE QUALIFIEE

Le choix d'identification des zones d'urbanisation future s'est établi à partir d'un panel de critères, dont l'enjeu agricole.

L'analyse des impacts sur les espaces agricoles a été établie sur la base des principaux secteurs de développement de l'urbanisation (zones AU en extension et secteurs d'OAP concernés par des objectifs de programmation, liés à des activités économiques ou prévus pour des équipements). Deux types d'impacts ont été évalués :

- Les impacts directs sur le foncier concerné par de potentiels projets ;
- Les impacts indirects :
    - En présence de parcelles agricoles : sur la base d'un périmètre de 100 mètres autour des secteurs de projet, correspondant aux enjeux en matière d'épandage. Les impacts sont qualifiés uniquement si aucune habitation ou activité ne se trouve entre le secteur de projet et l'espace agricole concerné, ou à proximité immédiate.

Le tableau ci-après détaille les enjeux par secteurs de projet, en précisant les mesures d'évitement et de réduction des impacts mises en œuvre. Les cartes de synthèse permettent de repérer les différents secteurs et de caractériser les impacts.

Tableau de synthèse des impacts directs ou indirects par secteur

Secteur d'OAP	Qualification des impacts directs (c'est-à-dire sur le foncier concerné par l'OAP)	Qualifications des impacts indirects (c'est-à-dire aux abords du secteur concerné)
Rue des Quatres Vents (secteur 1)	**Absence d'impact direct** : pas de prélèvement de foncier agricole	**Impact indirect sur l'agriculture,** en termes de ZNT sur 0,06 ha au Sud du secteur identifié.
Rue de la Noé (secteur 2)	**Absence d'impact direct :** pas de prélèvement de foncier agricole	**Impact indirect sur l'agriculture,** en termes de ZNT sur 3,3 ha à l'Est du secteur identifié.
ZA des Portes du Perche (secteur 3)	**Absence d'impact direct :** pas de prélèvement de foncier agricole	Absence d'impact indirect.
Le Champs Collet (secteur 4)	**Impact direct sur l'agriculture :** prélèvement de 1,2 ha foncier agricole sur la base du Registre Parcellaire Graphique	**Impact indirect sur l'agriculture,** en termes de ZNT sur 1,6 au Nord et à l'Est du secteur identifié

Secteur d'OAP	Qualification des impacts directs (c'est-à-dire sur le foncier concerné par l'OAP)	Qualifications des impacts indirects (c'est-à-dire aux abords du secteur concerné)
Les Champs de l'Eglise (secteur 5)	**Impact direct sur l'agriculture :** prélèvement de 0,4 ha foncier agricole sur la base du Registre Parcellaire Graphique	**Impact indirect sur l'agriculture,** en termes de ZNT sur 0,5 ha à l'Ouest du secteur identifié
D7 (secteur 6)	**Absence d'impact direct :** pas de prélèvement de foncier agricole	**Impact indirect sur l'agriculture,** en termes de ZNT sur 4,7 ha à l'Est du secteur identifié.
L'Etre aux anglais (secteur 7)	**Impact direct sur l'agriculture :** prélèvement de 0,6 ha foncier agricole sur la base du Registre Parcellaire Graphique	**Impact indirect sur l'agriculture,** en termes de ZNT sur 0,3 ha au Nord et au Sud du secteur identifié.
Routes Charles Vérel (secteur 8)	**Absence d'impact direct :** pas de prélèvement de foncier agricole	Absence d'impact indirect.
Rue de la Grillère (secteur 9)	**Absence d'impact direct :** pas de prélèvement de foncier agricole	Absence d'impact indirect.
Rue de la Bruyère (secteur 10)	**Impact direct sur l'agriculture :** prélèvement de 1 ha foncier agricole sur la base du Registre Parcellaire Graphique	**Impact indirect sur l'agriculture,** en termes de ZNT sur 1,5 ha au nord et à l'Est du secteur identifié.
Rue de la Grillère (secteur 11)	**Absence d'impact direct :** pas de prélèvement de foncier agricole	Absence d'impact indirect.
Rue des Petits Champs (secteur 12)	**Absence d'impact direct :** pas de prélèvement de foncier agricole	Absence d'impact indirect.
Rue de la Vallée (secteur 13)	**Impact direct sur l'agriculture :** prélèvement de 0,6 ha foncier agricole sur la base du Registre Parcellaire Graphique	Absence d'impact indirect.
Rue de la Guyon (secteur 14)	**Absence d'impact direct :** pas de prélèvement de foncier agricole	Absence d'impact indirect.
Rue Henri Vaillant (secteur 15)	**Absence d'impact direct :** pas de prélèvement de foncier agricole	Absence d'impact indirect.
Rue des Sainfoins (secteur 16)	**Impact direct sur l'agriculture :** prélèvement de 2,5 ha foncier agricole sur la base du Registre Parcellaire Graphique	Absence d'impact indirect.
Rue Gérard Hoel (secteur 17)	**Absence d'impact direct :** pas de prélèvement de foncier agricole	Absence d'impact indirect.
Rue du 13 août 1944 (secteur 18)	**Absence d'impact direct :** pas de prélèvement de foncier agricole	Absence d'impact indirect.

Secteur d'OAP	Qualification des impacts directs (c'est-à-dire sur le foncier concerné par l'OAP)	Qualifications des impacts indirects (c'est-à-dire aux abords du secteur concerné)
ZI de Coulonges (secteur 19)	**Impact direct sur l'agriculture :** prélèvement de 1,6 ha foncier agricole sur la base du Registre Parcellaire Graphique	Absence d'impact indirect car pas de nouveaux droits à construire.
Avenue Résidence du Lac (secteur 20)	**Absence d'impact direct :** pas de prélèvement de foncier agricole	Absence d'impact indirect.
Bourg (secteur 21)	**Absence d'impact direct :** pas de prélèvement de foncier agricole	**Impact indirect sur l'agriculture,** en termes de ZNT sur 0,5 ha au sud et à l'Est du secteur identifié.
Route de la Boissellière (secteur 22)	**Absence d'impact direct :** pas de prélèvement de foncier agricole	Absence d'impact indirect.
Rue des Mares (secteur 23)	**Impact direct sur l'agriculture :** prélèvement de 0,4 ha foncier agricole sur la base du Registre Parcellaire Graphique	**Impact indirect sur l'agriculture,** en termes de ZNT sur 0,1 ha au sud et à l'Est du secteur identifié.
Rue de l'Ecole (secteur 24)	**Absence d'impact direct :** pas de prélèvement de foncier agricole	Absence d'impact indirect.

Tableau de synthèse des impacts directs par exploitation (sur la base des données disponibles)

Exploitation	Nombre d'hectares impactés directement	Surface de la SAU en ha	Pourcentage de la SAU impacté
Caillaux Maxime	0,4	/	/
Deboitte Eric	2,5	/	/
GAEC de Pirai	0,6	160	0,4%
GAEC Pecheloche	1	225	0,4 %
Philippe Sereuil	1,6	140	0,8%
Transport Forestier Rattier	1,6	/	/
Non communiqué	0,6	/	/
TOTAL	**8,3**		

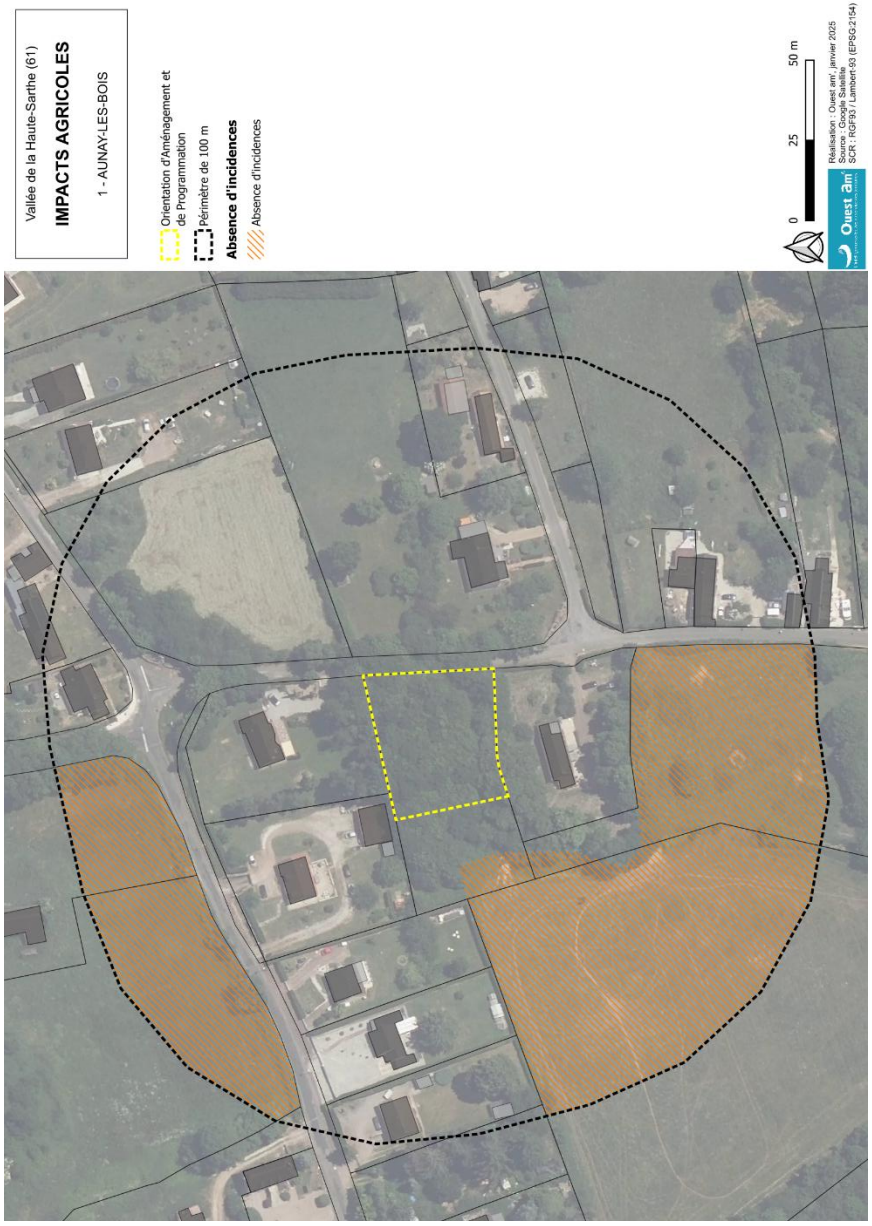
Tableau de synthèse des impacts indirects par exploitation (sur la base des données disponibles)

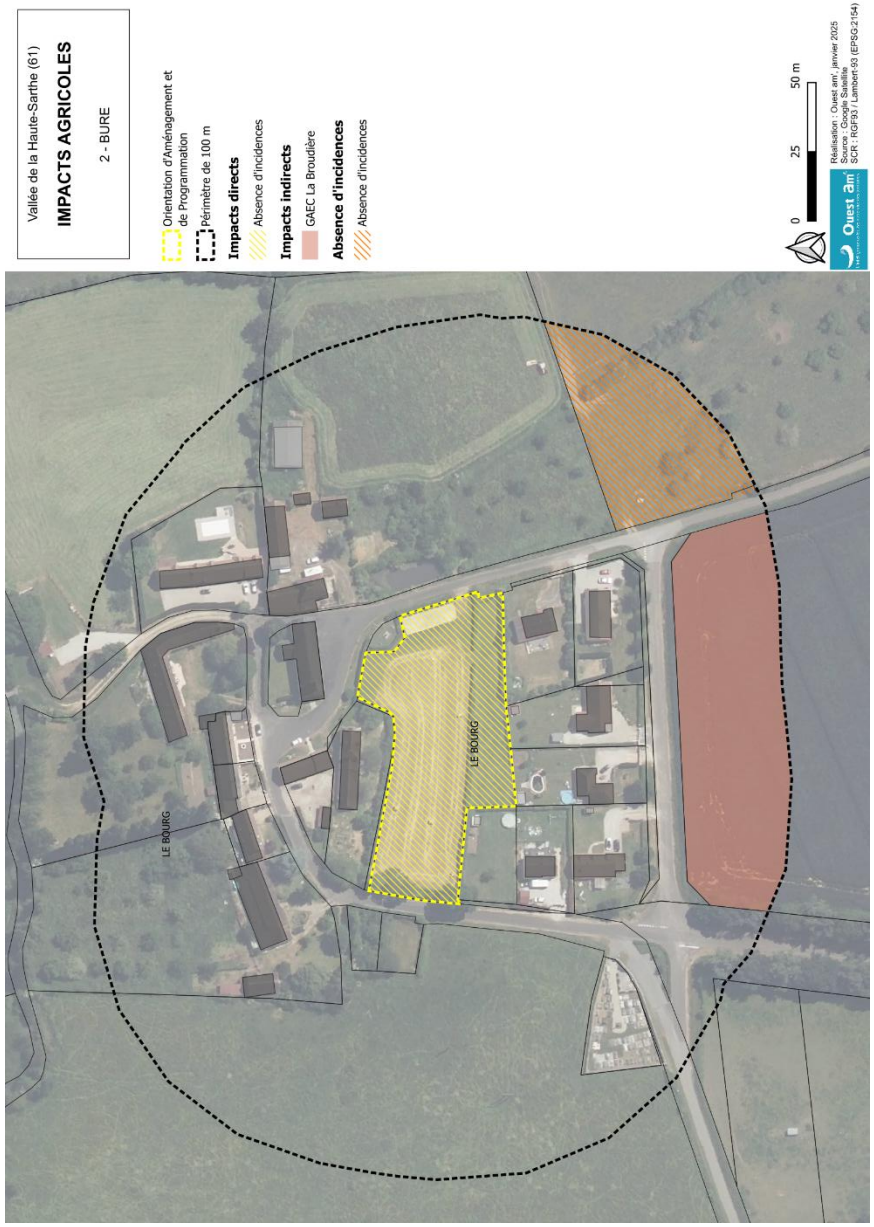
Exploitation	Nombre d'hectares impactés indirectement	Surface de la SAU en ha	Pourcentage de la SAU impacté
Blondeau Emmanuel	0,2	/	/
Caillaux Maxime	0,4	/	/
EARL Des Vignettes	0,7	/	/
Fleury Dany	2,1	/	/
GAEC Dehail père & fils	2,3	223	0,6%
GAEC La Broudière	0,5	102	0,5%
GAEC Pecheloche	1,5	225	1,2%
Galard Hervé	0,4	/	/
Lerat Vincent	0,05	/	/
SCEA de La Rochelle	1,2	99	1,2%
Sereuil Philippe	4	140	2,8%
Non communiqué	3,66	/	/
TOTAL	**17,01**		

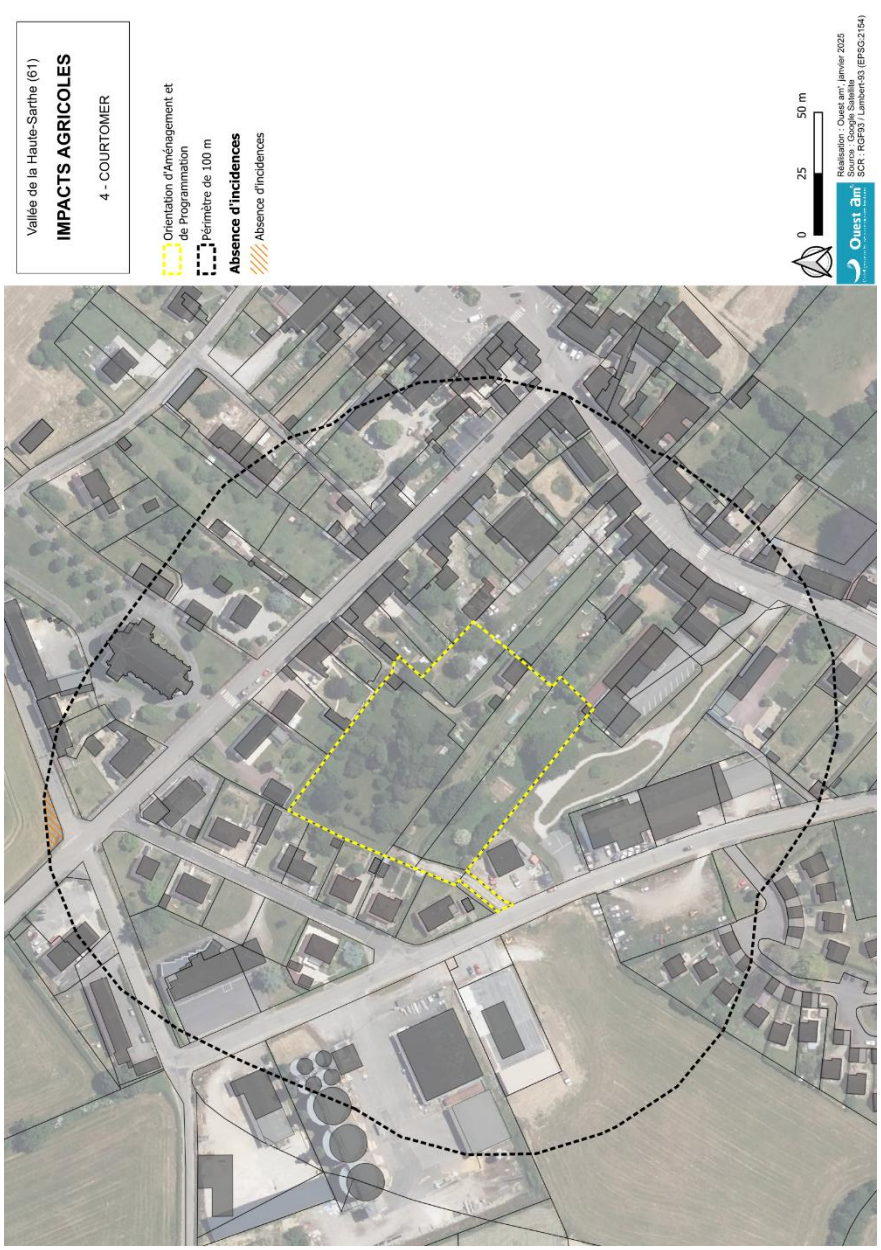
Au final, les impacts directs sur l'agriculture représentent 8,3 ha (sur 7 exploitations différentes dont 1 exploitation non identifiée dans le cadre du diagnostic agricole). En tout état de cause, le prélèvement foncier global reste mesuré, les secteurs d'OAP étant localisés autant que possible au cœur des enveloppes urbaines.

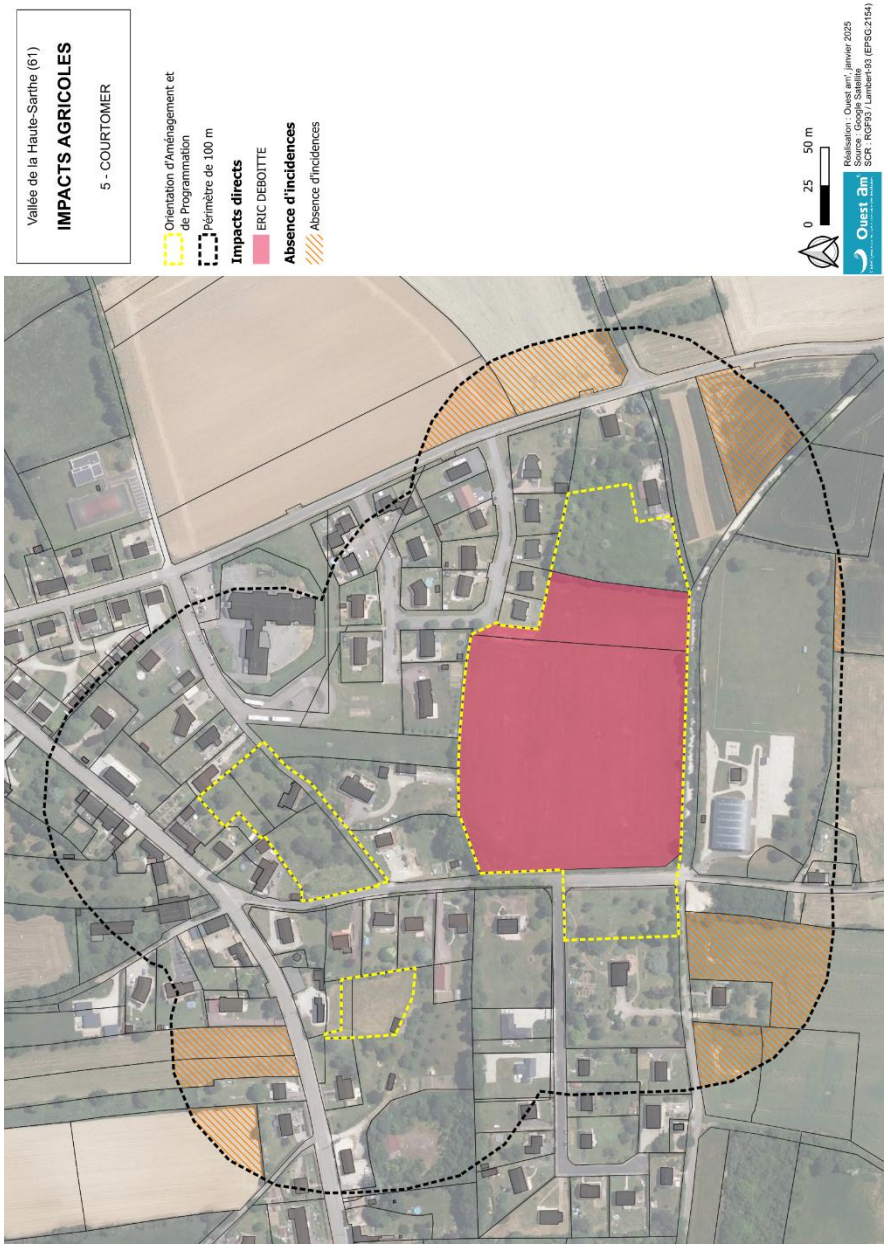
es impacts indirects représentent 17 ha (répartis sur 11 exploitations identifiées + 3.66 ha pour des exploitations non identifiées). Ainsi, à l'échelle de la communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe, les impacts indirects sur l'agriculture sont particulièrement mesurés.

Les cartes suivantes sont en lien direct avec les tableaux des impacts directs et indirects.


Vallée de la Haute-Sarthe (61)
IMPACTS AGRICOLES
1 - AUNAY-LES-BOIS
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 100 m
Absence d'incidences
Absence d'incidences
0
25
50 m
Réalisation : Ouest am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)
Ouest am'


Vallée de la Haute-Sarthe (61)
IMPACTS AGRICOLES
2 - BURE
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 100 m
Impacts directs
Absence d'incidences
Impacts indirects
GAEC La Broudière
Absence d'incidences
Absence d'incidences
0
25
50 m
Réalisation : Ouest am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)
Ouest am'
LE BOURG
LE BOURG


Vallée de la Haute-Sarthe (61)
IMPACTS AGRICOLES
4 - COURTOMER
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 100 m
Absence d'incidences
Absence d'incidences
0
25
50 m
Réalisation : Ouest am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)


Vallée de la Haute-Sarthe (61)
IMPACTS AGRICOLES
5 - COURTOMER
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 100 m
Impacts directs
ERIC DEBOITTE
Absence d'incidences
Absence d'incidences
0
25
50 m
Réalisation : Ouest am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

Vallée de la Haute-Sarthe (61)

IMPACTS AGRICOLES

3 - COULONGES SUR SARTHE, LALEU, LE MÊLE-SUR-SARTHE et SAINT-AUBIN-D APPENAI

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Périmètre de 100 m

Impacts directs

GAEC PECHELOCHE

SEREUIL PHILIPPE

TRANSPORT FORESTIER RATTIER

Impacts indirects

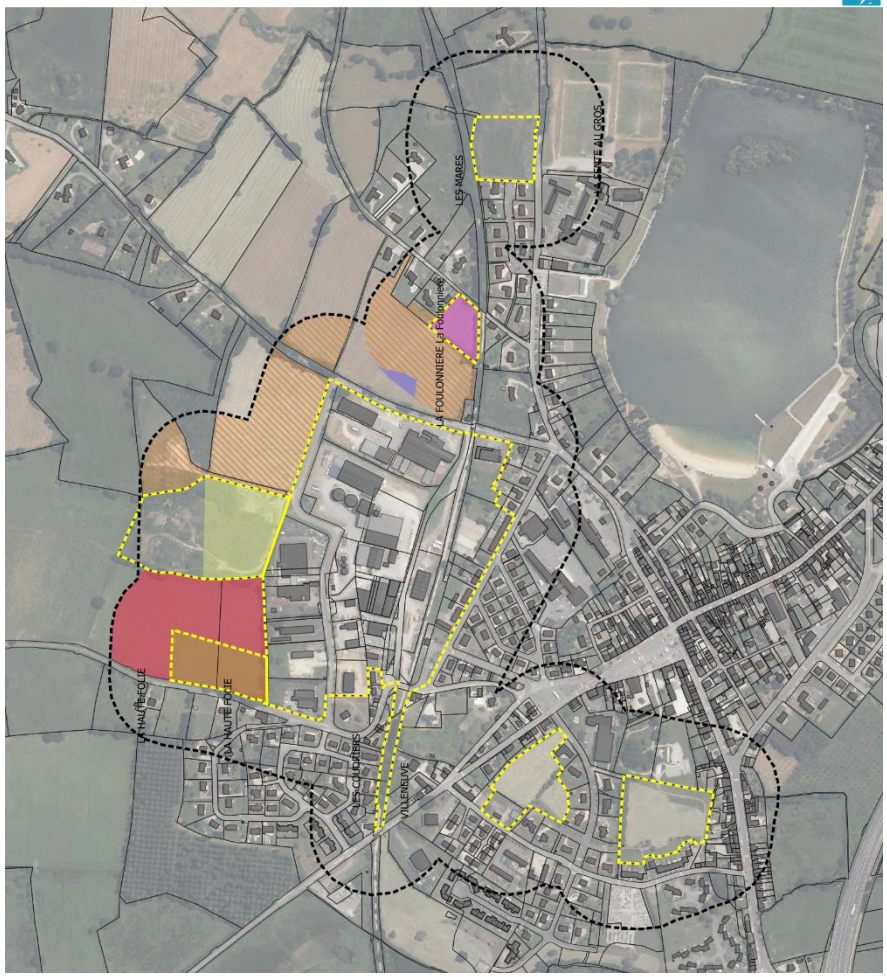
GAEC PECHELOCHE

Absence d'incidences

Absence d'incidences

0 25 50 m

Réalisation : Ouest am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Vallée de la Haute-Sarthe (61)

IMPACTS AGRICOLES

6 - FERRIERE LA VERRERIE

Orientation d'Aménagement et de Programmation

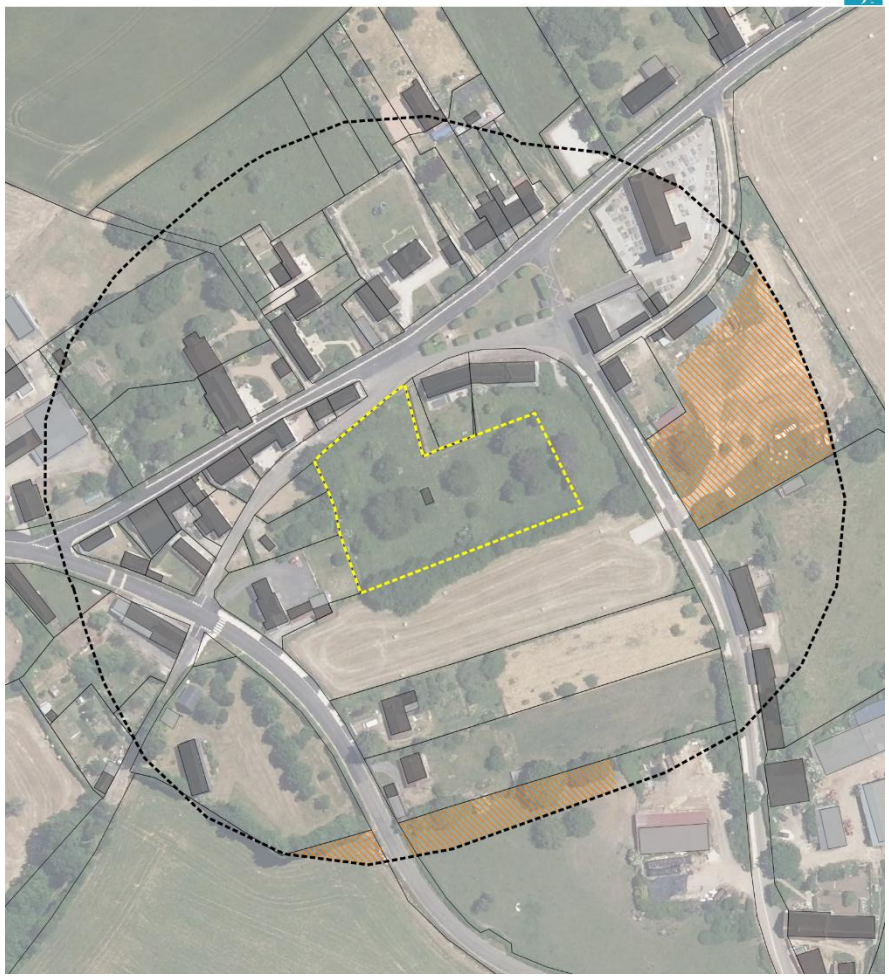
Périmètre de 100 m

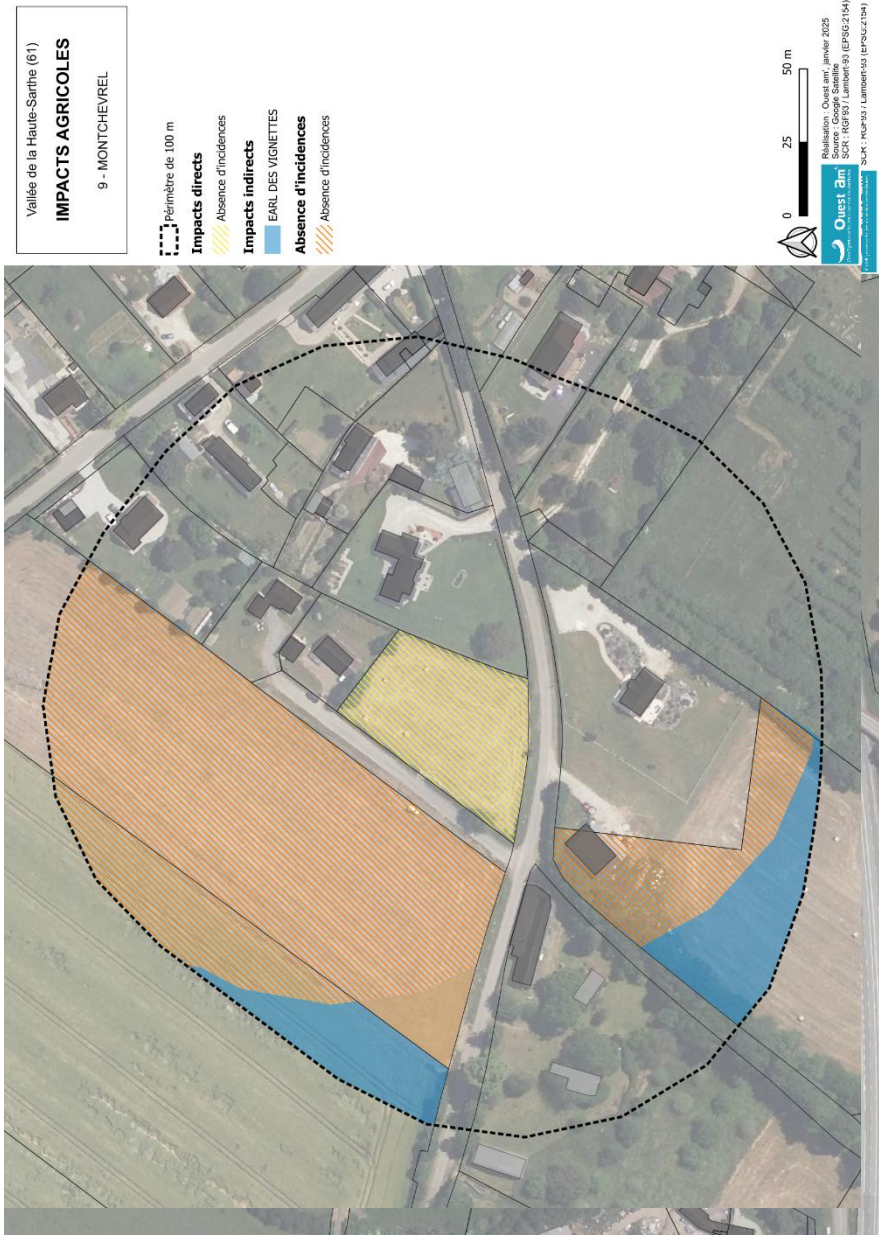
Absence d'incidences

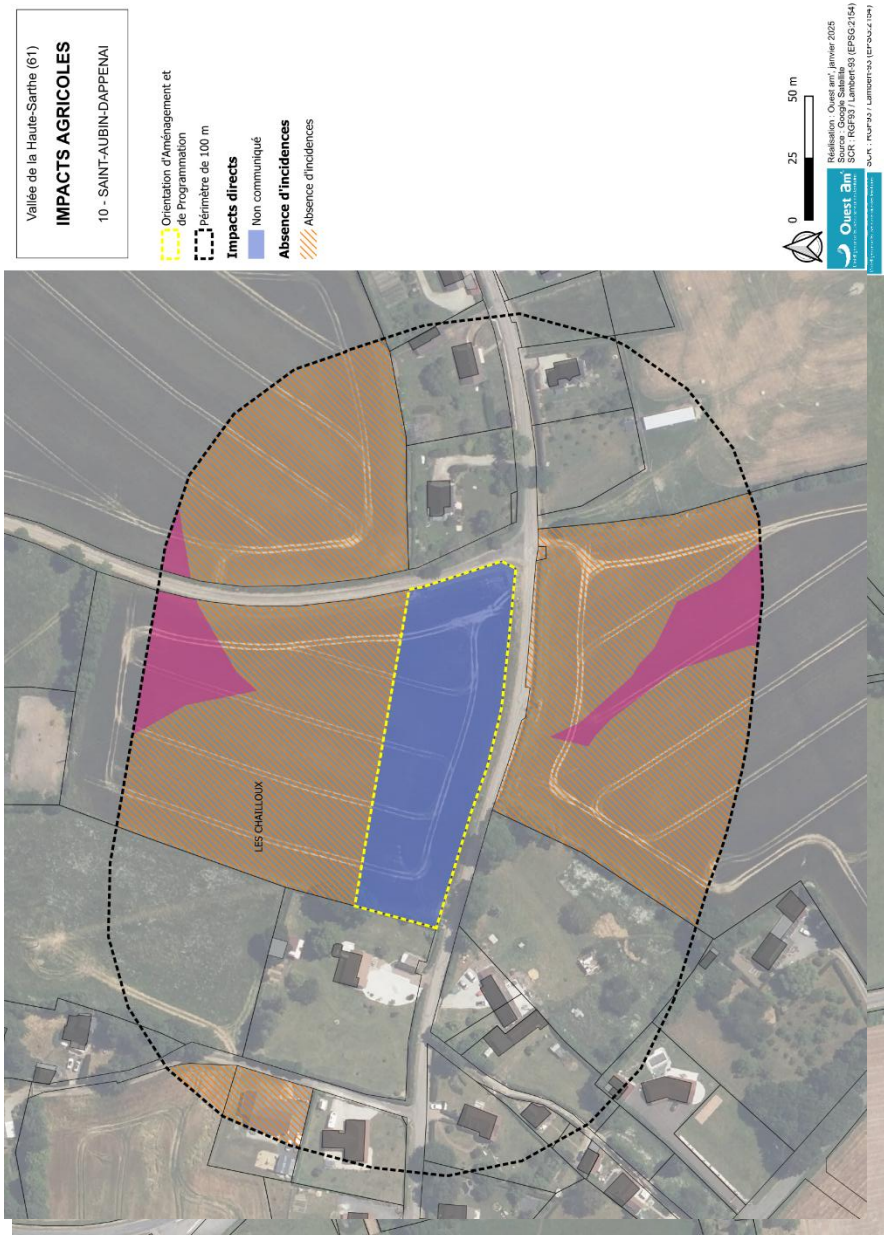
Absence d'incidences

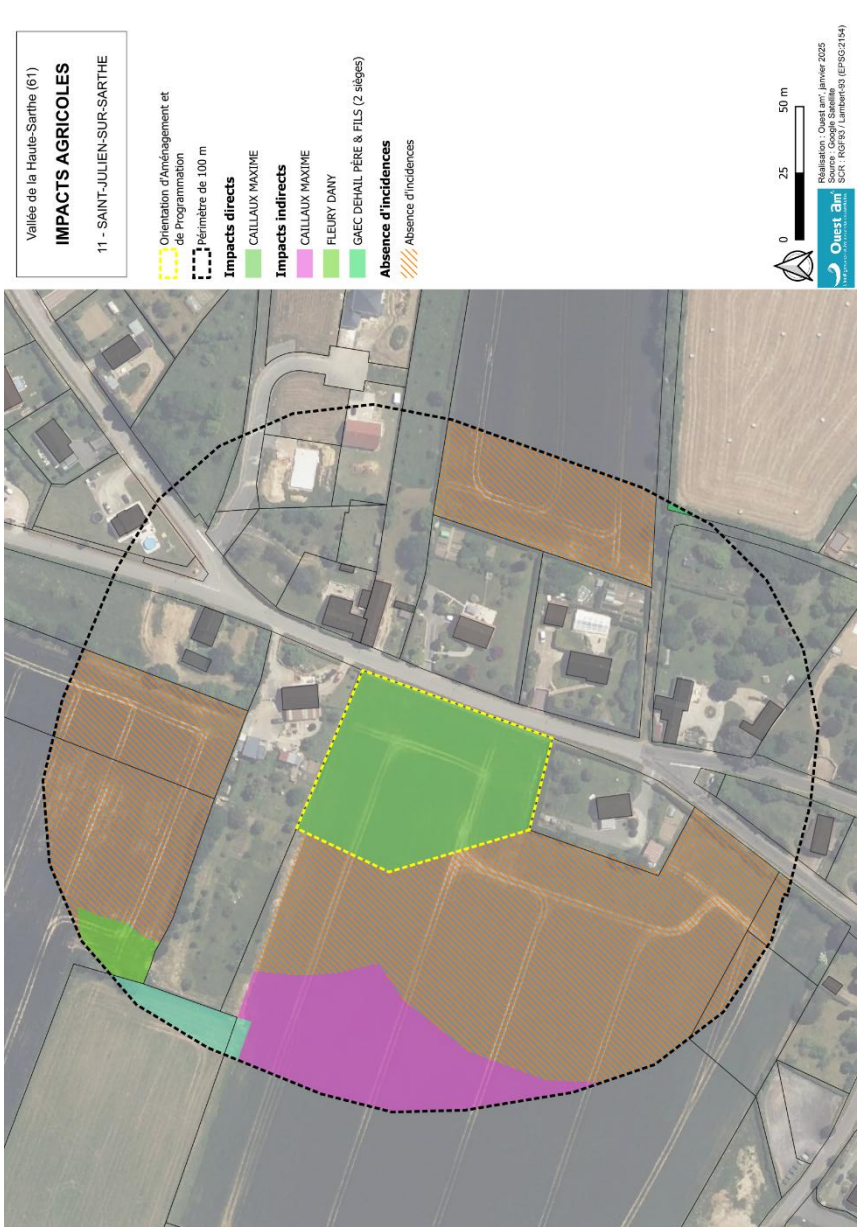
0 25 50 m

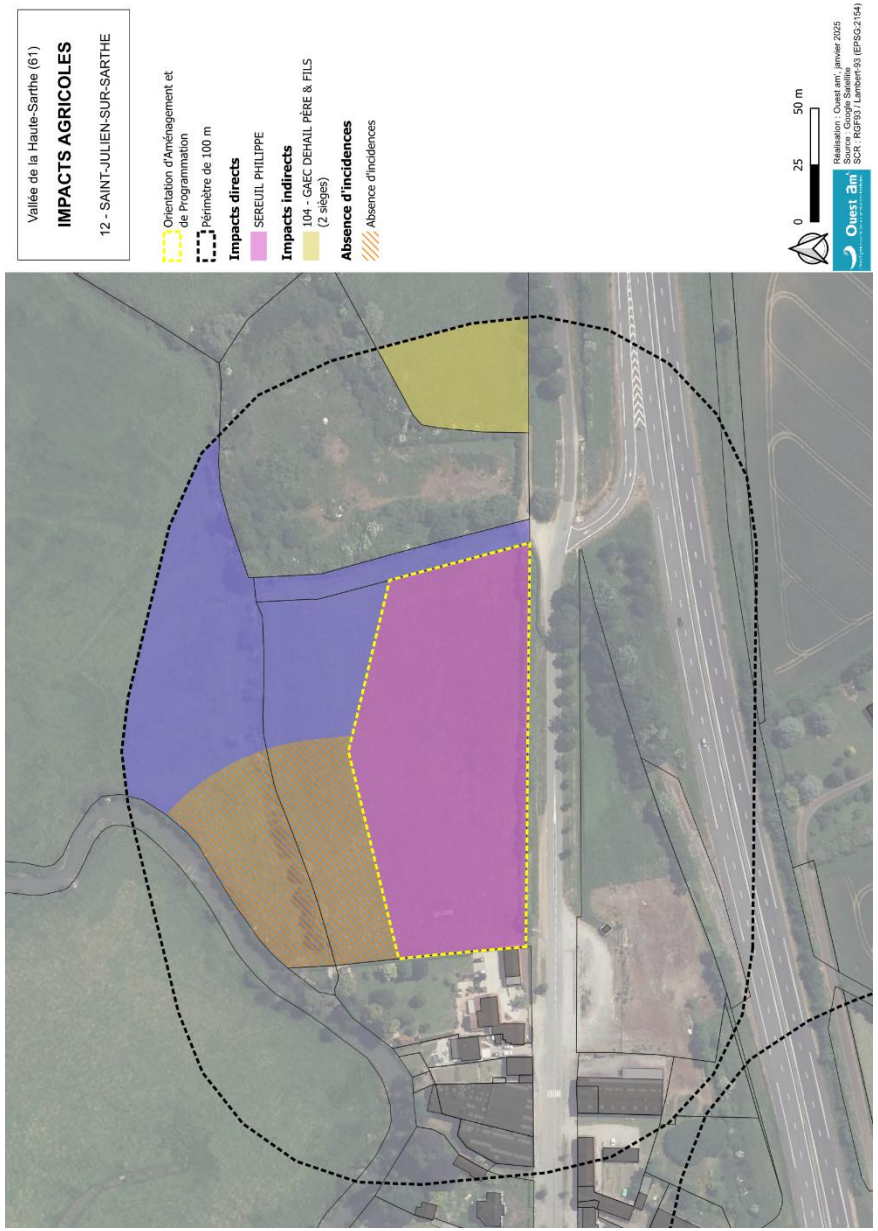
Réalisation : Ouest am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

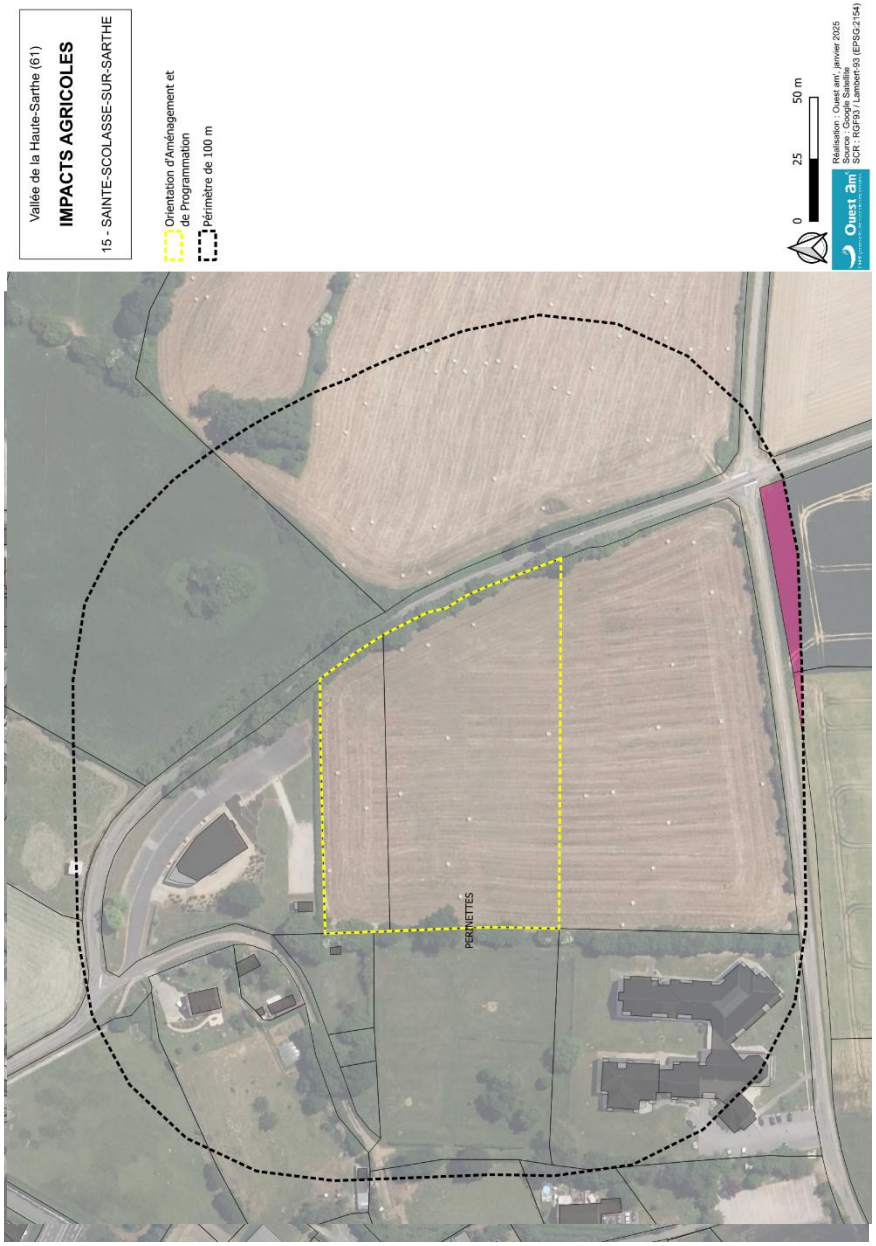


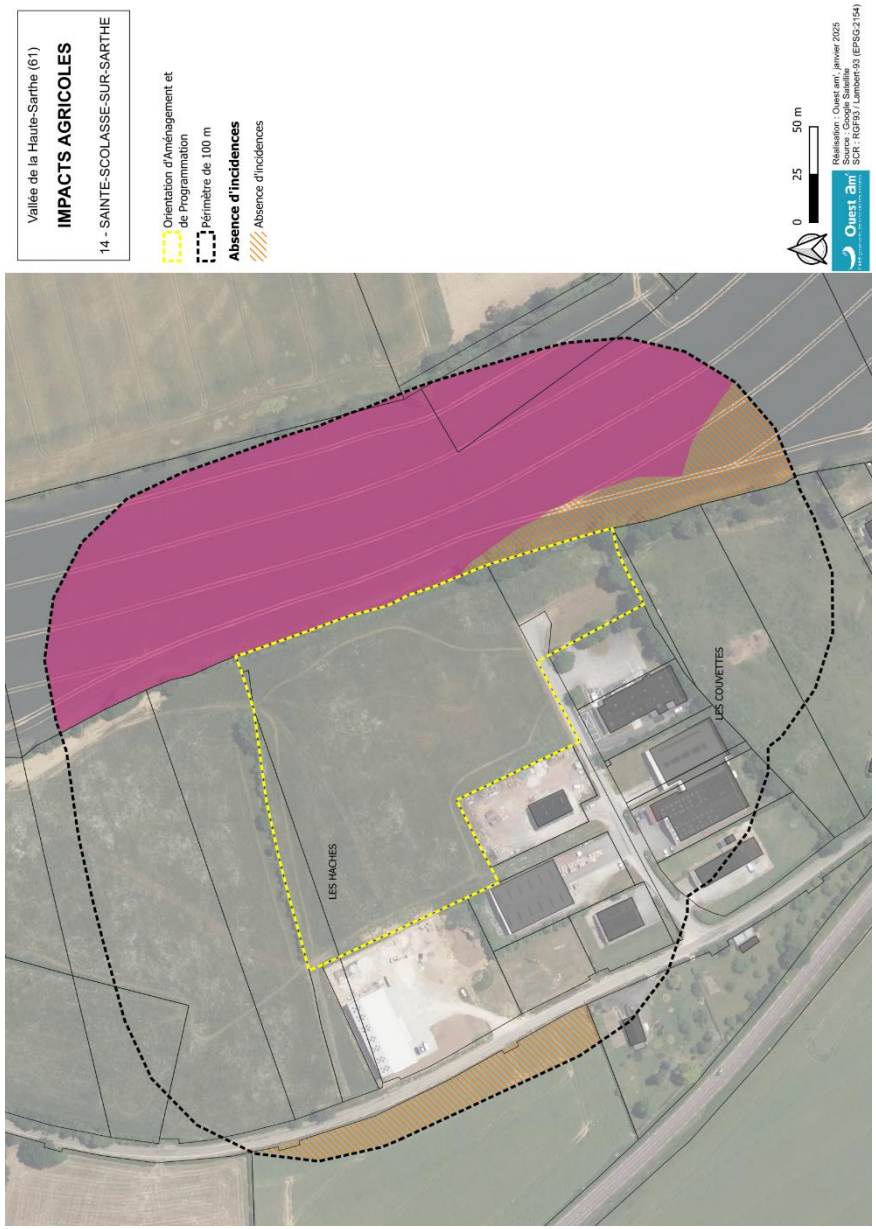

Vallée de la Haute-Sarthe (61)
IMPACTS AGRICOLES
9 - MONTCHEVREL
Périmètre de 100 m
Impacts directs
Absence d'incidences
Impacts indirects
EARL DES VIGNETTES
Absence d'incidences
Absence d'incidences
0
25
50 m
Réalisation : Ouest am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)


Vallée de la Haute-Sarthe (61)
IMPACTS AGRICOLES
10 - SAINT-AUBIN-DAPPENAI
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 100 m
Impacts directs
Non communiqué
Absence d'incidences
Absence d'incidences
LES CHAILLOUX
0
25
50 m
Réalisation : Ouest am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)


Vallée de la Haute-Sarthe (61)
IMPACTS AGRICOLES
11 - SAINT-JULIEN-SUR-SARTHE
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 100 m
Impacts directs
CAILLAUX MAXIME
Impacts indirects
CAILLAUX MAXIME
FLEURY DANY
GAEC DEHAIL PÈRE & FILS (2 sièges)
Absence d'incidences
Absence d'incidences
0
25
50 m
Réalisation : Ouest am', janvier 2025
Source(s) : Géoportail, Ouest am'
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)


Vallée de la Haute-Sarthe (61)
IMPACTS AGRICOLES
12 - SAINT-JULIEN-SUR-SARTHE
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 100 m
Impacts directs
SEREUIL PHILIPPE
Impacts indirects
104 - GAEC DEHAIL PÈRE & FILS (2 sièges)
Absence d'incidences
Absence d'incidences
0
25
50 m
Réalisation : Ouest am', janvier 2025
Source(s) : Géoportail, Ouest am'
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)


Vallée de la Haute-Sarthe (61)
IMPACTS AGRICOLES
15 - SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 100 m
0
25
50 m
Réalisation : Ouest am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)
Ouest am'
PERRUCHETTES


Vallée de la Haute-Sarthe (61)
IMPACTS AGRICOLES
14 - SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Périmètre de 100 m
Absence d'incidences
Absence d'incidences
0
25
50 m
Réalisation : Ouest am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)
Ouest am'
LES HACHES
LES COUVETTES

2.3 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE

2.3.1 LES STECAL

Les secteurs As sont constitutifs de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Les secteur As correspondent à des STECAL en zone agricole A. Afin de définir des droits à construire spécifique, chaque STECAL se voit affecter un numéro : As1, As2, As3… Au total, 11 STECAL sont identifiés.

Les justifications relatives aux STECAL (cf. *Pièce 2.3 – Explication des choix retenus*, section *1.6 – Zoom sur les STECAL*) permettent de relever les éléments suivants :

- Les périmètres des STECAL ont été définis au regard des enjeux pour chaque secteur, en les resserrant au maximum. A ce titre, ils peuvent être considérés comme étant **« de taille limitée »** ;
- Au sein de ces périmètres, les droits à construire sont strictement encadrés (en termes de destination, d'emprise au sol, de hauteur maximale, de distance entre constructions). Ils ont été adaptés à chaque situation, en fonction des éléments de projet. A ce titre, on peut considérer que les STECAL sont bien **« de capacité d'accueil limitée »**.

Les différents secteurs As constituent ainsi des STECAL au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La consommation foncière globale liée aux 12 STECAL est estimée à 0.94 hectare (9000 m² pour le STECAL As4 + 250 m² pour le STECAL As1 + 60 m² pour le STECAL As3 + 100 m² pour le STECAL As7), ce qui est relativement modeste et ne présente pas d'impact majeur sur l'activité agricole (le seul impact correspondant aux 9000 m² du STECAL As4).

2.3.2 L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un **croisement de plusieurs critères**.

En particulier, tous les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont **situés à proximité de bâtiments déjà occupés par des tiers** : en ce sens, les impacts sur les plans d'épandage peuvent être considérés comme non notables.

Enfin, il convient de rappeler qu'au-delà du PLUi, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et à l'avis conforme de la CDNPS en zone naturelle.

2.3.3 LES POSSIBILITES D'EVOLUTION DE L'HABITAT EXISTANT

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur les enveloppes urbaines, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme :

- Seules l'extension des constructions d'habitation existantes et la création/extension d'annexes aux habitations existantes sont possibles ;
- Dans une logique d'équité, il a été fixé **un « forfait » de 50 m² d'emprise au sol ou 30% de l'existant pour les extensions et un « forfait » de 50 m² pour les annexes, ainsi qu'un « forfait » de 50 m² pour les piscines** : à partir de la date d'Approbation du PLUi, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des nouvelles constructions ne pourra excéder ces surfaces ;
- Ce forfait ne pourra être utilisé que si l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire, élément qui renforce le fait de ne pas générer de nouveaux flux par des tiers en campagne ;

- Les **annexes** se voient limitées :
  - En termes de hauteur pour des questions paysagères, mais aussi pour éviter que l'annexe d'une habitation ne constitue un nouveau point de départ pour un mitage par le résidentiel : le PLUi vise **4 m au point le plus haut** ;
  - En termes de distance par rapport à l'habitation à laquelle elles sont rattachées : le PLUi vise **30 m maximum entre les façades les plus proches** dans une logique de plus grande limitation du mitage de l'espace rural.
- Enfin, la règle de distance applicable aux annexes est également reprise pour les **piscines**, pour le même motif.

Ces éléments permettent d'encadrer strictement l'évolution en campagne.

De manière cumulative, les règles envisagées par la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe s'inscrivent clairement dans une optique de limitation du mitage, élément favorable à l'activité agricole.

2.4 CONCLUSION INTERMEDIAIRE : INTEGRATION DES ENJEUX AGRICOLES

Ni les bâtiments d'activité agricole, ni la fonctionnalité des espaces agricoles ne sont remis en question : au contraire, le PLUi considère que la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur, ce qui est clairement traduit dans le cadre du PADD puis des pièces réglementaires.

3 PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

3.1 A L'ECHELLE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL, UN NIVEAU DE PRESERVATION ADAPTE AUX ENJEUX

3.1.1 CONCERNANT LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

A l'échelle de l'intercommunalité :

- Les boisements sont protégés
  - Par un zonage Nf pour les secteurs soumis soumis à Plan Simple de Gestion
  - En l'absence de zonage Nf, par un classement au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). Complémentairement aux dispositions relatives aux EBC, le territoire a intégré une règle de recul obligatoire de 7 m vis-à-vis des EBC pour tout bâtiment nouveau. Environ 500 hectares sont protégés au titre des EBC.
- L'intégralité des zones humides inventoriées sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire), par une identification au règlement graphique (zonage) et les mesures de protection correspondantes dans le règlement écrit. Environ 11,7 hectares des zones humides ont été repérées dans le cadre des investigations écologiques réalisées au cours de la démarche du PLUi.
- Certains jardins en cœur de bourg sont protégés au titre de l'article 151-9 du Code de l'urbanisme : celle-ci favorisera le maintien d'une trame verte urbaine favorable à la biodiversité ordinaire présente dans ces espaces. Plus de 2,8 hectares de parc paysager sont concernés par cette protection.

Spécifiquement sur les principaux secteurs majeurs au plan écologique :

- Les ZNIEFF de type 1 et 2 sont classées en zones naturelles N (protection stricte) ou Nf (en cas de secteur soumis à Plan Simple de Gestion) ;
- Au niveau de l'Arrêté Préfectoral de Biotope (APPB) lié à la rivière de la Sarthe, la protection est assurée par un zonage N de protection stricte.

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part l'évolution démographique et économique, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées.

Ainsi, les cœurs de biodiversité sont protégés de manière appropriée. L'ensemble de ces mesures constituent des mesures d'évitement des impacts sur les milieux naturels et la biodiversité, proportionnées aux enjeux identifiés.

3.1.2 CONCERNANT LA PRESERVATION ET REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLUi vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- 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, à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (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 794,5 km linéaires de cours d'eau sont ainsi protégés.
- Complémentairement, les zones humides inventoriées sont identifiées sur le zonage et sont protégées par des dispositions adaptées figurant dans le règlement écrit (cf. éléments ci-avant, présentés au titre des réservoirs de biodiversité).

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame bleue est protégée** de manière satisfaisante.

- Les **continuités de la Trame verte** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager. Au total, environ **1150,6 km linéaires de haies** ont été identifiés. La protection s'appuie sur l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (inventaire). A ce titre, le règlement écrit encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée :
  - Les opérations d'entretien courant ou d'exploitation ne sont pas soumis à Déclaration préalable, mais les coupes et abattages le sont ;
  - En cas de suppression, les haies doivent être compensées : s'il s'agit de haies d'intérêt modéré, la compensation se fait à l'équivalent du linéaire impacté ; s'il s'agit de haies d'intérêt majeur, les possibilités de suppression sont moindres (pas de possibilité de regroupement de parcelles agricoles) et la compensation se fait sur la base d'un facteur 1.5 par rapport au linéaire impacté. **Ces mesures s'inscrivent dans une logique de limitation et de compensation des impacts sur les milieux naturels et la biodiversité, ainsi que de proportionnalité de la protection selon l'intérêt écologique des haies**.

  En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante. **L'ensemble de ces mesures constituent des mesures d'évitement-réduction-compensation des impacts sur les milieux naturels et la biodiversité, proportionnées aux enjeux identifiés.**

3.1.3 CONCERNANT SPECIFIQUEMENT LA TRAME NOIRE

Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : *« **la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes**, et […] **les mesures de gestion de l'éclairage artificiel**. »* [1].

S'agissant de la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, il convient de rappeler que le territoire est très majoritairement agricole et naturel, avec une pollution lumineuse globalement faible.

[1] *CEREMA, Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude, p.42*

Les éléments visant à prendre en compte les corridors et noyaux écologiques du point de vue de la trame verte et bleue entrent en concordance avec les enjeux de prise en compte de la trame noire. De manière plus précise, on peut relever :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** (principaux boisements, zones humides) : la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;
- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est déjà faible et ne pourra pas être augmentée significativement ;
- **La préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :
  - L'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;
  - La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage) participe pleinement à la préservation des corridors de la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

S'agissant de la gestion de l'éclairage artificiel, des dispositions spécifiques d'accompagnement des projets sont exposées dans le cadre du volet « Préconisations relatives à la prise en compte de la trame noire » de l'OAP thématique « Continuités écologiques ». Leur objectif est de **limiter l'impact de la pollution lumineuse dans la mise en œuvre des futurs projets** :

- Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;
- Choix du dispositif d'éclairage en termes de niveau de luminosité et de spectre (notamment éviter la lumière bleue) ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage ;
- Orientation de l'éclairage évitant d'éclairer vers le ciel (ULR = 0%).

Enfin, une disposition particulière est intégrée dans cette même OAP thématique s'agissant des zones de repos des chiroptères, en exposant les dispositifs favorables qui peuvent être conservés ou mis en place à l'échelle du bâti.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame noire est protégée de manière satisfaisante. Les mesures de protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes constituent des mesures d'évitement des impacts sur les milieux naturels et la biodiversité, tandis que les modalités de gestion de l'éclairage artificiel constituent des mesures de réduction adaptées. Les dispositions relatives aux zones de repos des chiroptères s'inscrivent dans une logique d'amélioration de la situation.**

3.1.4 CONCLUSION : UNE INTEGRATION TRES SATISFAISANTE DES ENJEUX LIES A LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

Ces dispositions permettent de confirmer que le PLUi n'affecte ni les réservoirs de biodiversité, ni la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au contraire : il s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte, bleue et noire en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.

3.2 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT, LA RECHERCHE DU MOINDRE IMPACT & L'INSCRIPTION DANS LA PERSPECTIVE DES OPERATIONS FUTURES

Dans le cadre du projet intercommunal, une part très significative des besoins en logements sera réalisée dans les enveloppes urbaines existantes : sur un besoin de plus de 300 logements, la reprise de la vacance, le changement de destination et les opérations de densification (gisements hors OAP et OAP en dans les enveloppes urbaines) permettront de générer plus de 150 logements, soit au total environ 50% des besoins en logements. **Ce premier élément démontre la volonté intercommunale de limiter les impacts sur les espaces agricoles, mais aussi sur les espaces naturels, par une limitation des prélèvements fonciers.**

La très grande majorité des secteurs de projet (zones d'urbanisation future, secteurs de superficie importante ou avec des projets spécifiques en cœur d'enveloppe urbaine) a fait l'objet d'investigations écologiques. A cet égard, un passage sur site a été effectué, avec sondages pédologiques et analyse floristique à dire d'expert).

Dans le cadre du PLUi, les investigations réalisées ont conduit à réaliser un rapport cartographique identifiant les habitats, sondages pédologiques et zones humides (cf. Pièce 2.11).

Ces investigations ont permis d'orienter les choix, sachant que de manière générale, l'évitement a été la règle dominante sur l'ensemble du territoire. La seule exception concerne l'agglomération du Mêle. A ce niveau :

- **S'agissant du volet économique, la présence de zones humides sur le secteur envisagé pour l'extension de la ZI de Coulonges (vers le nord) a conduit à abandonner ce projet dans une logique d'évitement intégral des impacts**. En outre, la présence de zones humides à l'est de la ZI de Coulonges a confirmé l'abandon d'un projet d'extension de la ZI, dans la mesure où un développement vers l'ouest et le sud de la ZI n'est pas envisageable (présence de quartiers résidentiels).

- **S'agissant du volet résidentiel, la présence de zones humides et le croisement avec les autres enjeux a conduit à retenir des secteurs concernés par des zones humides** (cf. Pièce 2.3 – Justifications des choix retenus). De fait, l'évitement des impacts aurait conduit à redéfinir l'armature territoriale et à reconsidérer le rôle de pôle majeur du Mêle, ce qui n'est apparu ni cohérent (eu égard à la densité d'offre de services / commerces / équipements sur le Mêle, mais aussi eu égard à l'attractivité du pôle par rapport au reste du territoire), ni souhaitable dans la mesure où cela aurait entraîné d'autres impacts (par exemple, un nette amplification des trajets domicile-travail ou domicile-équipements en cas de positionnement des secteurs d'habitat plus au centre ou plus au nord du territoire intercommunal).

De manière plus détaillée, on peut relever les éléments suivants :

- **Confirmation de secteurs initialement envisagés, au regard des enjeux écologiques faibles à modérés** (exemple : OAP « Rue des Quatres Vents » à Sainte-Scolasse-sur-Sarthe ; OAP « Le Champ Collet » à Saint-Julien-sur-Sarthe ; OAP « Rue de la Vallée » à Hauterive ; OAP « Rue Henri Vaillant » à Courtomer ; OAP « Bourg » à Buré ; etc.).

- **Evitement des impacts par un ajustement plus ou moins important de la délimitation des secteurs initialement envisagés, afin d'éviter un secteur ou un élément aux enjeux forts du point de vue de la présence de zones humides**. Par exemple :

  - Un ajustement mesuré sur l'OAP « Rue de la Noé » à Sainte-Scolasse-sur-Sarthe en identifiant les zones humides sur le zonage comme sur l'OAP ;

- Un ajustement mesuré sur le bourg d'Aunay-les-Bois, au niveau d'un secteur à vocation résidentielle, afin d'éviter totalement une zone humide (cf. extraits cartographiques ci-dessous).

Aunay-les-Bois : réduction d'une zone U et d'un périmètre d'OAP



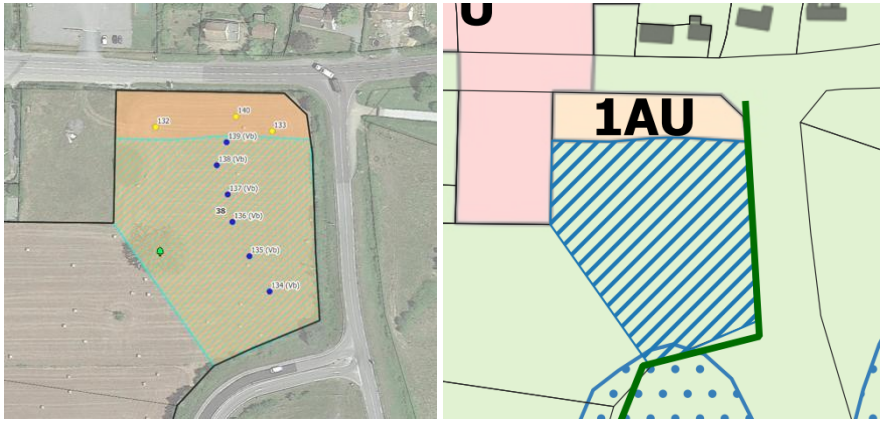
- Un ajustement significatif à Coulonges-sur-Sarthe, en choisissant de ne pas identifier en zone constructible un terrain sur lequel les sondages pédologiques ont permis de repérer une zone humide (cf. extrait cartographique ci-dessous).

Coulonges-sur-Sarthe : absence d'identification d'une zone constructible



- Un ajustement significatif au Ménil-Broût en réduisant une zone 1AU à vocation d'équipements de telle sorte à éviter totalement la zone humide, là où était initialement envisagé un espace à vocation économique au regard du positionnement stratégique de cet espace (cf. extraits cartographiques ci-dessous).

Le Ménil-Broût : réduction significative d'une zone 1AU



- **Evitement des impacts par un changements de stratégie sur le pôle relais Hauterive / Le Ménil Broût / Neuilly-le-Bisson** : décision de recentrer les espaces à vocation résidentielle sur Hauterive, au regard de la présence systématique de zones humides sur les secteurs les mieux situés du point de vue de la cohérence urbaine sur les bourgs du Ménil-Broût et Neuilly-le-Bisson (cf. *Pièce 2.3 – Explication des choix retenus*, section 1.4.6.3).
- **Evitement des impacts sur les zones humides dans la définition des secteurs de projet**, par exemple sur Hauterive : un secteur d'intérêt n'a finalement pas été retenu pour tenir compte de la présence d'une zone humide, élément considéré comme un critère rédhibitoire (cf. *Pièce 2.3 – Explication des choix retenus*, section 1.4.6.3).

- **Réduction des impacts par la protection de haies et arbres remarquables présentant des enjeux, lorsque des secteurs sont confirmés dans tout ou partie de leur périmètre** (exemple : OAP « ZA des Portes du Perche » à Saint-Julien-sur-Sarthe ; OAP « Rue des Petits Champs » à Hauterive ; OAP « Rue de la Guyon » à Ferrière La Verrerie ; OAP « Rue Gérard Hoel » à Courtomer ; OAP « Avenue Résidence du Lac » à Coulonges-sur-Sarthe ; etc.).
- **Intégration des enjeux environnementaux identifiés dans une logique de traçabilité**, par l'identification de zones humides inventoriées au niveau du règlement graphique (zonage), afin qu'ils soient pris en compte dans le cadre d'éventuels projets opérationnels. On peut notamment relever cette approche :
  - Sur un secteur envisagé pour un aménagement urbain et l'installation d'une halle au Ventes-de-Bourse).
  - Sur plusieurs secteurs de projet à vocation résidentielle sur l'agglomération du Mêle (cf. ci-après).
- **Inscription préliminaire dans une démarche de réduction-compensation au titre des phases opérationnelles**, uniquement sur l'agglomération du Mêle au regard de la présence quasi-systématique de zones humides sur les secteurs investigués.

  De ce point de vue, il convient de relever que **l'identification des secteurs à vocation résidentielle s'est effectuée en recherchant les alternatives et en appliquant strictement la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » :**
  - En premier lieu, en **s'inscrivant dans des logiques d'évitement tout en tenant compte des différentes vocations** (résidentielle, économique ou d'équipement) :
    - Absence d'identification de nouveau secteur d'équipement en extension de l'enveloppe urbaine ;
    - Application du principe d'évitement concernant le volet économique, avec le retrait d'un projet majeur d'extension de la ZI de Coulonges vers le nord pour motif écologique, au profit d'une extension de la ZA de Saint-Julien vers l'est (le long de la RN12) ;
    - Exclusion des secteurs non mobilisables pour de l'extension résidentielle : secteurs en zone inondable au PPRI, secteurs au contact direct de la RN12 et des nuisances sonores notamment au sud-ouest de l'agglomération, secteurs au contact direct de la ZI de Coulonges pour des questions d'incompatibilité des usages habitat / économique.

    A ce stade, le maintien des objectifs résidentiels sur l'agglomération du Mêle (avec la production d'une centaine de logements, en lien avec l'armature territoriale) a induit la poursuite de la séquence ERC concernant l'habitat.
  - Ainsi, en second lieu, **la poursuite de la logique d'évitement a conduit à rechercher une optimisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine**, en considérant avant tout la capacité d'accueil des gisements fonciers, afin de limiter les secteurs d'extension (pour des motifs écologiques, agricoles, ou encore paysagers).

    Pour autant, des zones humides ont aussi été identifiées sur certains secteurs dans l'enveloppe urbaine, mais avec une fonctionnalité incertaine au regard de leur enclavement. Dans ce cas, l'optimisation du foncier a été d'autant plus renforcée sur ces secteurs impactés par le biais des OAP (20 à 25 logements/ha), **dans une logique de choix du moindre impact** : plutôt que d'impacter fortement des zones humides localisées en extension de l'agglomération (ayant une valeur potentiellement plus

élevée du fait de leurs connexions directes au milieu naturel), le choix a été fait d'impacter ces zones humides de plus faible connectivité. **Elles restent toutefois identifiées, notamment dans les OAP, afin que la séquence ERC s'applique jusqu'au bout, cette fois-ci au titre de la phase opérationnelle.**

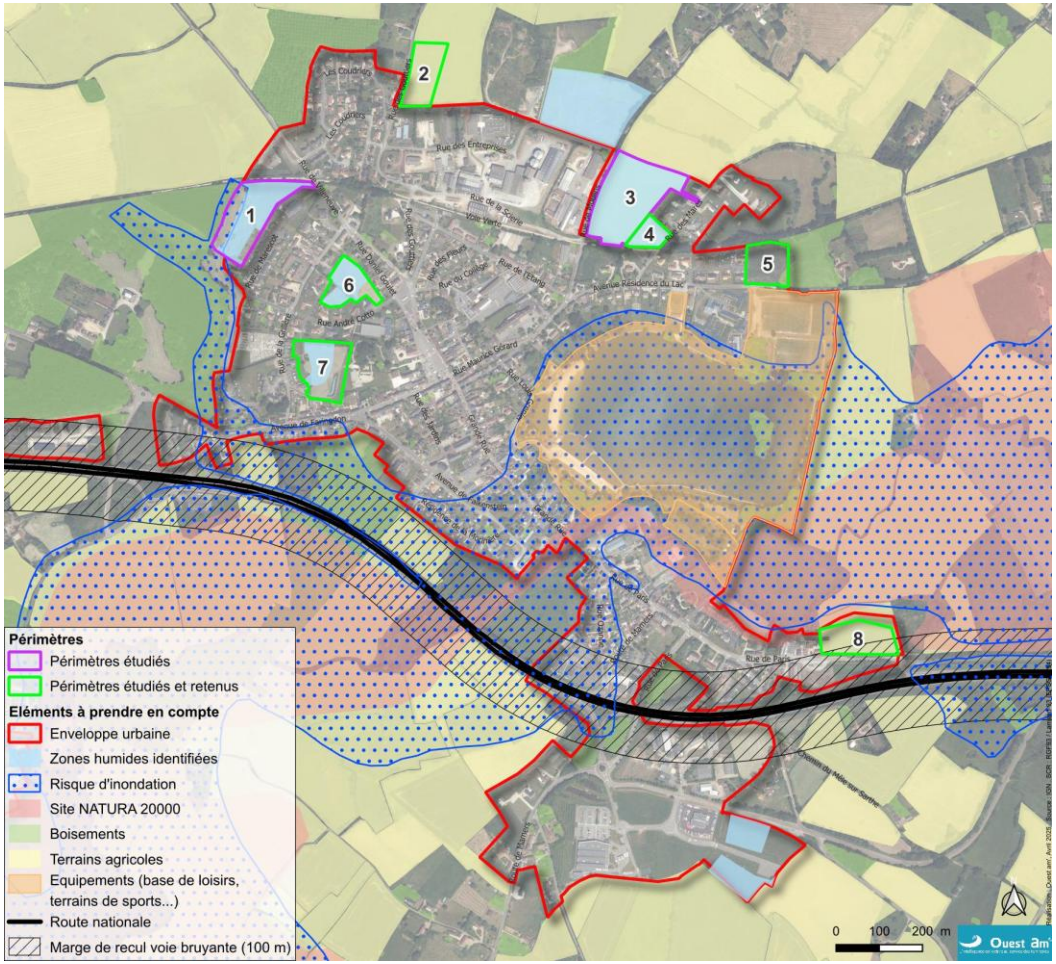
- En troisième lieu, au regard des besoins restant en termes d'habitat, a été réalisée une **analyse comparative** des secteurs qui restaient mobilisables en extension de l'enveloppe urbaine. Pour ce faire, un croisement des critères a été opéré dans une **logique d'incidences cumulées** (cf. Pièce 2.3 – Explication des choix retenus, section 1.4.6.1). Ce croisement des critères a aussi été effectués sur les principaux gisements au sein de l'enveloppe urbaine, afin que la comparaison soit complète (cf. carte ci-contre issue de la Pièce 2.3).

  En l'absence d'alternative, certains des secteurs retenus présentent des impacts résiduels notamment concernant les zones humides (pour mémoire, l'évitement-réduction des impacts sur les zones humides a été possible sur toutes les autres communes au plan écologique).

  Sur ces secteurs, **les OAP précisent explicitement que les mesures de compensation des impacts (en particulier sur les zones humides) relèvent de la phase opérationnelle, garantissant la prise en compte des enjeux**.

De manière générale, le choix retenu par le territoire a été celui du moindre impact, en adéquation avec la démarche « éviter-réduire-compenser ». L'évitement et la réduction ont été la norme, le principe de compensation n'entrant en ligne de compte qu'en dernier recours : en l'absence d'alternative et après analyse dans une logique d'incidences cumulées, tout en signalant la nécessaire prise en compte des enjeux relatifs aux zones humides par une traçabilité dans le zonage et les OAP concernées (3 secteurs concernés, dont deux au sein même de l'enveloppe urbaine).

L'ensemble de ces éléments permettent de considérer que **le PLUi intègre les éléments nécessaires au stade de la planification, et fixe un cadre approprié en vue des phases opérationnelles à venir**.



3.3 AU NIVEAU DES BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU CHANGEMENT DE DESTINATION, UNE ABSENCE D'INCIDENCES

L'identification des bâtiments au titre des changements de destination ne remet pas en question la protection du maillage bocager ou du réseau hydrographique constituant les éléments de continuité écologique du territoire :

- Aucun bâtiment isolé n'est susceptible de changer de destination (critère lié en premier lieu aux enjeux agricoles, mais également intéressant au titre des enjeux écologiques), et donc de générer de potentielles nuisances pour la faune locale ;
- Le changement de destination d'un bâtiment ou l'extension d'un bâtiment qui aurait changé de destination n'entre pas dans les possibilités d'intervention sur le bocage.

3.4 INCIDENCES SUR NATURA 2000

La Vallée de la Haute Sarthe est concernée par un site bénéficiant de protection réglementaire de type **Natura 2000**. Il s'agit du site Natura 2000 « **Haute Vallée de la Sarthe** » (Directive Habitats).
Ce site s'étend sur une superficie de 3 503 hectares, avec une altitude située entre 124 m et 187 m. Il couvre 34 communes des régions Normandie et Pays de la Loire. Le site Natura 2000 est principalement composé de prairies semi-naturelles humides et mésophiles améliorées (80%), marais, bas-marais et tourbières (10%).
Le site correspond à une large vallée alluviale favorable à l'expansion des crues en hiver. Il est occupé, en majeure partie, par de vastes étendues de prairies naturelles maigres parcourues par un réseau hydrographique très développé (nombreux affluents, fossés) et présentant par endroits un caractère tourbeux. La nature alluvionnaire voire tourbeuse du sol favorise des cortèges végétaux remarquables.

Sur le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute, **l'intégralité du site Natura 2000 se trouve en zone naturelle N, ce qui est hautement satisfaisant du point de vue de la protection des habitats et espèces caractéristiques des sites.**
Aucun secteur de projet (zone d'urbanisation future, secteur d'OAP, STECAL) **ne se trouve dans le périmètre Natura 2000.**
Enfin, **la capacité d'assainissement des eaux usées permettra d'accueillir l'évolution démographique envisagée dans de bonnes conditions**, évitant de ce fait les rejets d'eaux non traitées dans le milieu récepteur.

Pour ces raisons, on peut considérer que la protection du site Natura 2000 est adaptée du point de vue du zonage et du règlement écrit**. Le PLUi ne présente pas d'incidences négatives particulières sur Natura 2000 (au titre du Code de l'Urbanisme).**

3.5 CONCLUSION INTERMEDIAIRE : TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

Tant à l'échelle **intercommunale** que sur les principaux **secteurs à enjeux d'aménagement**, **les enjeux relatifs aux milieux naturels et à la biodiversité sont pleinement intégrés** : les mesures d'**évitement** et de **réduction** des impacts sont mises en œuvre de manière proportionnée aux enjeux, tandis que les enjeux en termes de **compensation** sont clairement affirmés en anticipation des phases opérationnelles.

Les outils mobilisés dans le cadre du PLUi visent bien plus que la simple prise en compte des éléments constitutifs de la Trame verte, bleue noire : elles ont pour objectif **leur protection et leur valorisation**, en écho aux autres enjeux (paysages, cadre de vie et attractivité du territoire, agriculture …).

En ce sens, on peut considérer le PLUi présente des incidences positives sur le plan des milieux naturels et à de biodiversité.

4 UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX CONNUS AU TITRE DU CYCLE DE L'EAU

4.1 ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

Les **zones humides inventoriées** et les **cours d'eau sont intégralement pris en compte par des mesures réglementaires adaptées :** identification sur les plans de zonage, règlement écrit, voire OAP pour certaines zones humides (cf. Partie 4).

4.2 LA QUALITÉ DES EAUX

Le développement du territoire s'inscrit dans une perspective satisfaisante à travers :

- La nette priorisation donnée au développement des principaux pôles ainsi que des bourgs (densification et extension) : les impacts sur le milieu récepteur seront ainsi bien mieux contrôlés que si le projet autorisait une multiplication des constructions nécessitant un assainissement non collectif, ou encore des constructions sur un secteur raccordé à un système d'assainissement collectif dont la performance ne permettrait pas un traitement satisfaisant des eaux usées ;
- La protection des cours d'eau inventoriés (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), qui impose notamment le respect d'une marge de recul de 10 mètres pour toute nouvelle construction ou installation en zones U et AU, et de 20 mètres en zones A et N.

4.3 L'EAU POTABLE

Dans une logique de sécurisation de la ressource en eau potable, le PLUi :

- Identifie les périmètres de captage d'eau potable (cf. Plan des servitudes) ;
- Intègre la possibilité de réaliser des travaux sur les ouvrages liés à l'eau potable (cf. règlement écrit).

4.4 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Dans le cadre de la stratégie d'aménagement du territoire retenue, il convient de relever le choix du moindre impact sur les réseaux et sur les systèmes d'assainissement. Ce choix se matérialise en premier lieu par la priorisation du développement de l'urbanisation sur les bourgs raccordés à l'assainissement collectif et sur les Zones d'Activités.

A l'échelle des différentes communes, le choix des secteurs d'urbanisation future a été déterminé en tenant compte de la capacité de gestion des eaux usées (qualité des réseaux, performance des ouvrages de traitement des eaux usées).

Au regard de l'état des ouvrages, le territoire est globalement en capacité d'accueillir de nouveaux habitants à la hauteur des perspectives démographiques et économiques retenues pour la décennie couverte par le PLUi.

4.5 LE VOLET PLUVIAL

En l'absence de zonage pluvial mené en appui du PLUi, le règlement écrit intègre des mesures d'évitement des impacts potentiels à travers le règlement écrit, en particulier avec la priorité à la gestion à la parcelle et à l'infiltration.

En outre, les enjeux pluviaux sur l'agglomération du Mêle sont pris en compte sur la base de la connaissance locale, en particulier au niveau de l'avenue de Faringdon : afin de permettre la résorption de la situation de saturation au niveau d'une habitation en particulier, un emplacement réservé a été mis en place sur celle-ci. De plus, les opérations situées directement à l'amont de ce secteur de débordement ponctuel du réseau pluvial font l'objet d'un phasage dans le temps (OAP n°10 « Rue de la Grillère » et OAP n°12 « rue de la Grillère »), et se voient fixer une disposition très précise : « être attentif aux enjeux de gestion du pluvial : ne pas envisager d'urbanisation future tant que la problématique n'est pas résorbée en aval ».

Ces éléments attestent d'une prise en compte du volet pluvial dans le PLUi, à hauteur des enjeux connus à ce stade.

4.6 CONCLUSION INTERMÉDIAIRE: CYCLE DE L'EAU

En matière de cycle de l'eau, les principaux enjeux concernent la gestion des eaux usées, et notamment l'enjeu de **spatialisation de l'offre en logements** à l'échelle du territoire. **Le choix du recentrage des bourgs vient conforter une approche évitant les incidences négatives** (par rapport à d'autres options). Ce choix présente **des incidences positives du point de vue des garanties de rejets effectivement traités dans le milieu récepteur, lorsqu'on considère conjointement l'état des lieux des ouvrages de traitement des eaux usées et les perspectives envisagées notamment au plan démographique**.

Les autres enjeux (cours d'eau, qualité de l'eau, pluvial) sont également intégrés de manière satisfaisante dans les pièces réglementaires.

5 UNE ATTENTION CLAIRE PORTEE AUX PAYSAGES ET AU PATRIMOINE

5.1 PRESERVER L'IDENTITIE DU TERRITOIRE

À l'échelle intercommunale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des haies, protection au titre des EBC, zonages A et N…) visent une **pérennisation des paysages du territoire**.

La prise en compte des **principales entités paysagères** est assurée à travers le zonage et le règlement écrit, notamment sur les secteurs les plus sensibles :

- Sur les cœurs historiques, le zonage U, couplé aux Plans réglementaires figurant dans le règlement écrit, permet de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant ;
- Au sein des secteurs de centralité principale (au titre des Plans règlementaires), les limitations des hauteurs vont dans ce sens : hauteur maximale correspondant à du R+2+C sur l'agglomération du Mêle, et à du R+1+C sur les cœurs historiques de Courtomer et de Sainte-Scolasse ;
- Au sein de l'espace rural, le règlement écrit encadre la possibilité de réaliser des clôtures pleines sur des parcelles de taille importante, afin d'en limiter l'impact paysager. Il en va de même pour les parcelles localisées en zone U, mais en limite de zone A ou N, avec l'obligation de réaliser des clôtures perméables ;
- Dans les secteurs aux plus forts enjeux paysagers en campagne, le zonage Ap et le zonage N viennent limiter les mutations du point de vue des droits à construire.

En outre, la préservation du patrimoine local est un des éléments-clés du projet à travers :

- Le nombre conséquent d'éléments de patrimoine bâti (0.9 ha d'ensemble patrimonial, 116 bâtiments patrimoniaux), d'éléments de petit patrimoine (93 éléments), de murs (187 m linéaires) identifiés au zonage et protégés par le règlement écrit ;
- La protection des arbres remarquables identifiés, au nombre de 9 ;
- La mise en place de « jardins à protéger » au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour des motifs paysagers et de cadre de vie. On peut notamment mentionner le bourg de Sainte-Scolasse-sur Sarthe, où l'encadrement des possibilités de construction tient compte du caractère patrimonial des lieux ;
- Spécifiquement pour les éléments identifiés au titre du patrimoine au règlement graphique (zonage), les dispositions du règlement écrit visent à assurer un maintien des principales caractéristiques patrimoniales sans pour autant obérer toute possibilité d'évolution (types d'implantations, ordonnancement du bâti, aspect des matériaux, abords des bâtiments patrimoniaux…).

5.2 VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET

Le choix des secteurs d'urbanisation localisés en extension de l'enveloppe urbaine répond parfaitement aux enjeux paysagers :

- Ils sont systématiquement inscrits en continuité d'une enveloppe urbaine existante ;
- Ils se caractérisent autant que possible par leur position imbriquée avec les enveloppes urbaines, facilitant le travail d'interface avec l'espace rural ;

- Ils tiennent compte de la topographie ;
- Les dispositions des OAP visent en priorité la préservation des éléments d'interface existant (haies), et à défaut demandent de travailler la transition en phase opérationnelle.

Complémentairement, les OAP sectorielles intègrent :

- La **protection et la mise en valeur des éléments paysagers et patrimoniaux** sur les secteurs de projet concernés : arbre remarquable (OAP n°1 à Sainte-Scolasse-sur-Sarthe, OAP n°12 à Hauterive, OAP n°14 à Ferrières-la-Verrerie), bâtiment patrimonial à valoriser et cône de vue à valoriser (OAP n°21 de la ZI de Coulonges) ;
- Les enjeux **de nature en ville et d'espaces de respiration** : maintien d'un espace paysager significatif dans le prolongement du parc existant sur l'OAP n°9 de la rue de la Grillière au Mêle, espace paysager au niveau de l'OAP n°21 du bourg de Buré, maintien d'un bois sur l'OAP n°24 de la rue de l'Ecole à Hauterive ;
- Une **obligation de paysagement le long de la RN12 pour la Zone d'Activités des Portes du Perche** (zone existante et extension envisagée) **lorsque la marge de recul est réduite**, ainsi qu'une **interdiction de stockage et d'espaces de stationnement** dans ladite marge de recul et une **ligne d'implantation des bâtiments vis-à-vis de la RN12** afin d'organiser les paysages : ces éléments vont dans le sens d'une meilleure insertion des espaces à vocation économique.

Ces éléments contribuent directement à valoriser **l'identité des lieux** et à **insérer les opérations dans leur environnement urbain et naturel**. Elles s'inscrivent dans une logique de **qualité des paysages** et de **renforcement de la qualité du cadre de vie**.

5.3 CONCLUSION INTERMÉDIAIRE: PAYSAGES & PATRIMOINE

Le projet n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages. Les choix opérés en matière d'identification des secteurs de projet sont globalement positifs du point de vue paysager. Les impacts négatifs sont donc très mesurés sur le plan des paysages et du patrimoine.

En outre, **les enjeux paysagers sont pleinement intégrés dans les secteurs les plus sensibles** (cœurs historiques, espace rural) **et au niveau des secteurs de projet** (en général *via* les OAP).

6 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE & GAZ A EFFET DE SERRE

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements…). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non sur le territoire de la Vallée de la Haute Sarthe.**

6.1 LES MOBILITÉS

La création de nouveaux logements se concentrera très majoritairement sur les pôles et bourgs, et dans une moindre par le changement de destination dans l'espace rural. Plus précisément, **en lien avec l'armature territoriale, les nouveaux logements sont en grande partie ciblés sur** :

- **Le pôle principal de l'agglomération du Mêle** : une centaine de logements, soit un tiers des besoins ;
- **Les pôles secondaires** (Courtomer, Sainte-Scolasse-sur-Sarthe) **et le pôle relais** Hauterive / Neuilly-le-Bisson / Le Ménil-Broût (avec une concentration sur Hauterive, où se trouve justement le pôle scolaire) : là aussi, une centaine de logements, soit un tiers des besoins.

Ces dispositions favorisent **une proximité directe entre une part significative des futurs logements et les pôles générateurs de mobilités** (équipements, commerces, services).

De plus, l'objectif est qu'**une part significative de ces nouveaux logements soit réalisée dans les enveloppes urbaines actuelles** (plus de 187 logements au sein des gisements, concernés ou non par des OAP, soit plus de 62,3% des besoins en logements sur le terme du PLUi). Cette disposition vient **renforcer le niveau de proximité entre futurs logements et pôles générateurs de mobilités**.

Enfin, les **zones d'urbanisation future** sont localisées en continuité immédiate des enveloppes urbaines, et donc **au plus près des pôles de commerces, services et équipements**.

Ces trois facteurs (répartition de l'offre en logement sur la base de l'armature territoriale avec une forte proportion sur les pôles, intensification urbaine, continuité immédiate des zones d'urbanisation future avec les enveloppes urbaines) **permettront de limiter les distances de déplacements motorisés individuels pour les petits déplacements du quotidien** et **favoriseront le recours aux modes doux de déplacement**.

Complémentairement, le PLUi vise la promotion des modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme, avec :

- **La recherche d'un renforcement du maillage des continuités douces à l'échelle de chacun des pôles et des bourgs**, notamment par le travail opéré au niveau des OAP sectorielles ;
- **L'accompagnement de la pratique du covoiturage** : un emplacement réservé est mis en place à Montchevrel, à proximité immédiate de la D4 et de la D8.

L'ensemble de ces éléments **contribueront à limiter la pollution atmosphérique, les émissions de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements**.

6.2 L'HABITAT

Concernant l'habitat, on peut relever que :

- Par rapport à la tendance passé, **le renforcement des niveaux de densité** (via les OAP, en densification / renouvellement urbain comme en secteurs d'extension de l'urbanisation) **pourra conduire à des formes urbaines plus économes en énergie** (mitoyenneté, logements intermédiaires et petits collectifs) ;
- **Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant**.

6.3 LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Au plan énergétique, le PLUi ne s'oppose pas au recours à des dispositifs de **production d'énergie renouvelable**. Il fixe néanmoins un principe d'intégration, en lien avec les enjeux paysagers : insertion soignée des systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction.

De manière complémentaire, **l'OAP thématique « énergies renouvelables » vise à accompagner le développement de projets d'énergies renouvelables** (notamment solaire, éolien, méthanisation) dès lors qu'ils prennent en compte *« un ensemble de paramètres, que ce soit en termes de géographie du territoire, de lien avec les activités existantes (agriculture…), de préservation de l'outil agricole (foncier et sites agricoles), de prise en compte des paysages, d'acceptabilité sociale, etc. »* (cf. Pièce 4.4).

Concernant spécifiquement le solaire, les orientations du territoire visent à trouver un point d'équilibre entre le développement de cette énergie renouvelables et d'autres composantes essentielles : usage prioritaire des terres agricoles pour l'agriculture (d'où l'interdiction de photovoltaïque au sol sauf sur des sites non valorisables par l'agriculture), usage prioritaire du foncier en Zones d'Activités pour les activités au regard de la trajectoire de sobriété foncière (avec interdiction de photovoltaïque au sol, au profit d'une optimisation par mutualisation des usages : photovoltaïque sur parkings ou sur bâtiments). La mise en place de deux STECAL afin de permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sur des espaces déjà aménagés (As10 sur le site du Centre d'enfouissement des Ventes-de-Bourse et As12 sur un point tri existant à l'est du bourg d'Aunay-les-Bois), dans une logique d'optimisation du foncier et de mutualisation des usages, s'inscrit **dans une perspective conjointe de développement de cette énergie renouvelable et de limitation de la consommation d'espace**.

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).

Enfin, le PLUi reprend le périmètre du Centre d'enfouissement des Ventes-de-Bourse, dont le gaz produit par les déchets est injecté dans le réseau de gaz de ville de la Communauté Urbaine d'Alençon : **permettre la poursuite de cette activité dans le cadre des autorisations existantes s'inscrit dans un contexte vertueux du point de vue des énergies renouvelables**.

7 DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DECHETS

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Toutefois, **que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire intercommunal, la production de déchets restera globalement identique**.

Par ailleurs, le PLUi reprend le périmètre du Centre d'enfouissement des Ventes-de-Bourse, dont la portée excède le territoire intercommunal : **permettre la poursuite de cette activité dans le cadre des autorisations existantes s'inscrit dans un contexte vertueux du point de vue de la gestion des déchets**.

8 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

8.1 LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION & DU VOLET PLUVIAL

Sur le territoire, le principal enjeu au titre des risques concerne le risque d'inondation. A cet égard, le PPRI de la Sarthe a été mobilisé dans la délimitation des zones naturelles.

Le PPRI de la Sarthe, intégrant dans un périmètre étendu les communes de Hauterive, du Mesnil-Broût, de Barville, de Saint-Léger-sur-Sarthe, de Saint-Julien-sur-Sarthe, de Buré, du Mêle-sur-Sarthe et de Coulonges-sur-Sarthe, est en cours de révision depuis 2024. Lorsque celle-ci sera finalisée, il reviendra au PLUi d'intégrer cette servitude d'utilité publique par une procédure de Mise à jour des Annexes.

Concernant spécifiquement le Mêle-sur-Sarthe, des emplacement réservés ont été mis en place afin de mettre en place une gestion des eaux pluviales (avenue de Faringdon, avenue de la résidence du Lac). Par ailleurs, la réalisation des deux OAP « Rue de la Grillère » (OAP n°10 et n°12) implique de gérer la question de la gestion des eaux pluviales avant de commencer toute opération d'aménagement (en lien avec une problématique de débordement du réseau pluvial au niveau d'une habitation située rue de Faringdon).

Ainsi, le PLUi intègre les enjeux relatifs au risque d'inondation et au volet pluvial, à hauteur des connaissances disponibles et par le biais d'outils adaptés.

8.2 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES A LA NATURE DU SOL ET DU SOUS-SOL

Au plan des risques naturels, le territoire est également concerné par le risque sismique (aléa faible) et par des périmètres de cavités souterraines.

Ces deux risques sont pris en compte dans le PLUi, par le biais du règlement écrit qui précise les mesures adaptées :

- Concernant le risque sismique, le règlement écrit rappelle les obligations en matière de règles de construction ;
- Concernant les périmètres de cavités souterraines, ceux-ci sont identifiés au règlement graphique (zonage), tandis que le règlement écrit encadre strictement toute possibilité de construction à ce niveau (interdiction de toute construction nouvelle en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée, sans que cette prescription concerne les projets d'extensions mesurées et les annexes).

8.3 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Au titre des risques technologiques, aucun site industriel en activité ou dont l'activité est terminée n'est recensé sur la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe. 10 ICPE sont en activité et aucun risque majeur n'est repéré par la DREAL.

Le territoire présente des risques liés au transport de marchandises dangereuses (TMD) par véhicules (surtout au niveau de la RN12) et par canalisation de gaz :

- Concernant le risque TMD routier, le PLUi interdit toute création d'accès sur la RN12 ;

- Concernant le risque TMD lié à la canalisation de gaz, celle-ci est reprise dans le plan des Servitudes d'Utilité Publique, garantissant sa prise en compte indépendamment des règles du PLUi.

Ces éléments garantissent une intégration satisfaisante des enjeux par le PLUi.

8.4 LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Le principal enjeu relatif aux nuisances sonores concerne la RN12. Le PLUi prend en compte cet enjeu à travers l'identification d'une marge de recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route nationale 12. Le règlement écrit rappelle les dispositions applicables.

Une seule zone d'OAP est prévue dans les marges de recul vis-à-vis de la RN12. Il s'agit du secteur de la ZA des Portes du Perche. Dans la mesure où il s'agit d'un secteur à vocation d'activités économiques, les enjeux présentent une portée limitée, si bien qu'on peut considérer que les incidences sont non notables.

Ainsi, les incidences sont très limitées à ce niveau.

8.5 CONCLUSION INTERMEDIAIRE : RISQUES ET NUISANCES

L'ensemble de ces éléments constituent des mesures appropriées au regard des enjeux, permettant de confirmer que les enjeux sont pris en compte de manière satisfaisante, et donc que les incidences du PLUi sont non significatives en termes de risques et de nuisances.

9 BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

9.1 APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

De manière générale, les principaux enjeux autour de la santé humaine De manière générale, les principaux enjeux autour de la santé humaine sont pris en compte de manière satisfaisante :

- La réduction de la consommation d'espace permettra de maintenir un espace agricole et des exploitations fonctionnels (enjeux alimentaires) ;
- Les enjeux de transition entre quartiers d'habitat futurs et espace agricole sont pris en compte, en particulier au sein des OAP, permettant de limiter l'exposition de la population aux risques d'émission de pesticides d'origine agricole (préservation des haies existante, création de frange végétale là où il n'existe pas de haie) ;
- L'optimisation du foncier au sein des enveloppes urbaines (renouvellement urbain / densification) et l'inscription des extensions de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain (et donc au plus près des commerces, services et équipements) contribuera à limiter le recours aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien, et donc à réduire les émissions de GES. La répartition de l'offre en logements en adéquation avec l'armature territoriale s'inscrit également dans cette perspective ;
- De manière plus large, la préservation des grands ensembles naturels (périmètres Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, vallée de la Sarthe, vallons…) et du système bocager visent tout autant la protection de la biodiversité que le maintien et la mise en valeur des paysages et du cadre de vie ;
- Les risques et nuisances sont pris en compte de manière adaptée au regard des enjeux ;
- Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pris en compte, les différents ouvrages étant conformes ;
- La prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances, s'inscrit clairement dans une perspective d'« **Urbanisme favorable à la santé** ».

9.2 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES

Le PLUi s'inscrit dans une logique de développement adapté à l'échelle du territoire. Les perspectives démographiques et résidentielles assurent un développement maîtrisé, de même que l'inscription dans la trajectoire de sobriété foncière.

La création de nouveaux logements sur le territoire pourrait bénéficier en partie à des actifs travaillant sur des territoires limitrophes (agglomération d'Alençon…), tout comme les créations d'emplois par les acteurs économiques locaux pourraient bénéficier en partie à des habitants de territoires voisins, induisant des déplacements domicile-travail supplémentaires par rapport à l'état des lieux dressé dans le Diagnostic territorial (cf. Pièce 2.1).

L'affirmation de l'agglomération du Mêle en tant que pôle urbain majeur de l'intercommunalité, et celle de Courtomer comme pôle secondaire, s'inscrit dans une forme de continuité par rapport à l'état actuel et passé.

9.3 CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulée :

- **Les choix d'organisation spatiale du territoire et de répartition de l'offre en logements (en lien avec l'armature territoriale), présentent des incidences positives en termes de réduction de la consommation d'espace** (en particulier avec des objectifs de densité différenciés)**, et par là-même sur l'activité agricole** (les surfaces prélevées étant d'autant moins élevées). Complémentairement, **ces choix devraient limiter les déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien** (scolaire, loisirs, commerces et services du quotidien…)**, par comparaison à ce que génèrerait une répartition de la population plus diffuse sur le territoire** ;
- **Sur l'agglomération du Mêle, l'identification des secteurs en extension de l'urbanisation s'est effectuée en recherchant les alternatives et en appliquant strictement la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » :**
    - En premier lieu, en **s'inscrivant dans des logiques d'évitement tout en tenant compte des différentes vocations** (résidentielle, économique ou d'équipement) :
        - Absence d'identification de nouveau secteur d'équipement en extension de l'enveloppe urbaine ;
        - Application du principe d'évitement concernant le volet économique, avec le retrait d'un projet majeur d'extension de la ZI de Coulonges vers le nord pour motif écologique, au profit d'une extension de la ZA de Saint-Julien vers l'est ;
        - Exclusion des secteurs non mobilisables pour de l'extension résidentielle : secteurs en zone inondable au PPRI, secteurs au contact direct de la RN12 et des nuisances sonores notamment au sud-ouest de l'agglomération, secteurs au contact direct de la ZI de Coulonges pour des questions d'incompatibilité des usages habitat / économique.

      A ce stade, le maintien des objectifs résidentiels sur l'agglomération du Mêle (avec la production d'une centaine de logements, en lien avec l'armature territoriale) a induit la poursuite de la séquence ERC concernant l'habitat.
    - Ainsi, en second lieu, **la poursuite de la logique d'évitement a conduit à rechercher une optimisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine**, en considérant avant tout la capacité d'accueil des gisements fonciers, afin de limiter les secteurs d'extension (pour des motifs écologiques, agricoles, ou encore paysagers).

      Pour autant, des zones humides ont aussi été identifiées sur certains secteurs dans l'enveloppe urbaine, mais avec une fonctionnalité incertaine au regard de leur enclavement. Dans ce cas, l'optimisation du foncier a été d'autant plus renforcée sur ces secteurs impactés par le biais des OAP (20 à 25 logements/ha), **dans une logique de choix du moindre impact** : plutôt que d'impacter fortement des zones humides localisées en extension de l'agglomération (ayant une valeur potentiellement plus élevée du fait de leurs connexions directs au milieu naturel), le choix a été fait d'impacter ces zones humides de plus faible connectivité. **Elles restent toutefois identifiées, notamment dans les OAP, afin que la séquence ERC s'applique jusqu'au bout, cette fois-ci au titre de la phase opérationnelle.**

- En troisième lieu, au regard des besoins restant en termes d'habitat, a été réalisée une **analyse comparative** des secteurs qui restaient mobilisables en extension de l'enveloppe urbaine. Pour ce faire, un croisement des critères a été opéré dans une **logique d'incidences cumulées**. En l'absence d'alternative, certains des secteurs retenus présentent des impacts résiduels notamment concernant les zones humides (pour mémoire, l'évitement-réduction des impacts sur les zones humides a été possible sur toutes les autres communes au plan écologique).
  Sur ces secteurs, **les OAP précisent explicitement que les mesures de compensation des impacts (en particulier sur les zones humides) relèvent de la phase opérationnelle, garantissant la prise en compte des enjeux**.

- **Outre la prise en compte des enjeux agricoles, le recentrage de l'urbanisation sur les bourgs permet d'une part de limiter les impacts paysagers** (inscription des secteurs de projet résidentiel au sein ou en continuité immédiate des enveloppes urbaines)**, et d'autre part de viser une meilleure gestion sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels** (raccordement à un système d'assainissement collectif) ;
- **Les objectifs de densité, compris en première approche dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, permettront le développement d'une urbanisation plus compacte que par le passé, avec ses conséquences sur le plan énergétique** (formes urbaines en mitoyenneté et/ou en élévation, déplacements) ;
- **Les opérations en densification de l'enveloppe urbaine** (tout particulièrement sur l'agglomération du Mêle-sur-Sarthe) **contribueront conjointement à la limitation des prélèvements d'espace naturels ou agricoles, à la ville des courtes distances, à une revalorisation des paysages dans les enveloppes urbaines et à la mise en œuvre de formes urbaines renouvelées** (habitat individuel groupé, petit collectif…) ;
- **Les enjeux pluviaux sont intégrés, notamment sur les secteurs les plus sensibles au niveau de l'agglomération du Mêle, en articulation avec les enjeux de production de nouveaux logements** (phasage dans le temps d'opérations en les conditionnant à la résorption de la situation de saturation au niveau de l'avenue de Faringdon, mise en place d'un emplacement réservé) ;
- **Les mesures de protection du réseau de haies** (et les possibilités d'évolution) s'**inscrivent à la croisée des enjeux de biodiversité** (continuités écologiques, refuge pour les espèces…)**, des enjeux agricoles** (coupe-vent…)**, des enjeux hydrauliques** (anti-érosion), **des enjeux paysagers** (cadre de vie, de loisirs...) ;
- Le zonage naturel permet à la fois de prendre en compte les **enjeux paysagers et enjeux écologiques**, ainsi que le **risque d'inondation**.

9.4 CONCLUSION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que **les enjeux sont pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématiques).**

La démarche « Eviter-réduire-compenser » a été appliquée « au fil de l'eau ». Elle a permis d'ajuster un certain nombre d'éléments (prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers… en lien direct avec les enjeux démographiques, économiques, résidentiels, de mobilités). Cela permet par conséquent de présenter **des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées**.

Ainsi, **les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles au stade de la planification (mais devant nécessairement être approfondies au stade opérationnel)**, tandis que **les incidences positives sont manifestes**, en particulier sur le plan de la réduction de la consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, de la protection de la Trame verte, bleue et noire, ou encore de la préservation des paysages et du patrimoine :

- Que ce soit sur le plan de l'habitat, de l'activité économique et des équipements, **le territoire se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**. En particulier, **le PLUi intègre parfaitement les objectifs du ZAN** : en l'occurrence, alors que le territoire doit viser une consommation d'espace de maximum 22.8 hectares d'ici la fin de la décennie couverte par le PLUi (intégrant une réduction de -54,7% pour 2021-2031 par rapport à 2011-2021, puis l'hypothèse d'une division par deux pour la période 2031-2041), la consommation d'espace sera d'environ 16.9 hectares d'ici le terme du PLUi (y compris sur la période courant depuis 2021).
- **Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole** à travers un recentrage de l'urbanisation sur les enveloppes urbaines, ou encore la constructibilité limitée pour les tiers en campagne.
- **Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées** de manière proportionnée au regard des enjeux ; **la trame noire est prise en compte à hauteur des possibilités offertes dans le cadre d'un PLUi**.
- **Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pleinement intégrés** et permettent d'envisager les perspectives démographiques et économiques souhaitées pour les prochaines années.

L'ensemble de ces éléments permet de conclure que le PLUi de la Vallée de la Haute Sarthe ne présente pas d'incidences négatives rédhibitoires sur l'environnement au stade de la planification, et anticipe la prise en compte des principaux enjeux au stade opérationnel (notamment concernant la démarche ERC pour les secteurs concernés par des zones humides).

L'Evaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade.

Département de l'Orne

Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DOSSIER D'ARRET

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné

1 rue des Cormiers - BP 95101

35651 LE RHEU Cedex

Tél : 02 99 14 55 70

rennes@ouestam.fr

NANTES

5, boulevard Ampère

44470 CARQUEFOU

Tél. : 02 40 94 92 40

nantes@ouestam.fr

Pièce 2.5

Compatibilité et prise en compte des dispositions et documents supra-territoriaux par le PLUi

MARS 2025

Ouest am'

L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

1 COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE VIS-A-VIS DE DISPOSITIONS ET DOCUMENTS, EN L'ABSENCE DE SCOT 4

2 RAPPORT DE COMPATIBILITE 4

2.1 REGLES GENERALES DU SRADDET DE LA REGION NORMANDIE 6
2.2 CHARTE DES PNR 13
2.2.1 PNR Normandie Maine 13
2.2.2 PNR du Perche 17
2.3 SCHEMAS DIRECTEURS D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) 21
2.3.1 SDAGE du bassin Loire Bretagne 21
2.3.2 Le SDAGE Seine-Normandie 22
2.4 SCHEMAS D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) 25
2.4.1 SAGE du bassin Sarthe 25
2.4.2 SAGE du bassin Orne Amont 26
2.4.3 SAGE Risle et Charentonne 27
2.5 SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES 28
2.6 SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE 29

3 RAPPORT DE PRISE EN COMPTE 30

3.1 PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DU SRADDET 30
3.2 PRISE EN COMPTE DES PROGRAMMES D'EQUIPEMENT DE L'ETAT, DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET DES ETABLISSEMENTS ET SERVICES PUBLICS 38

4 COMPATIBILITE DU PLUI VIS-A-VIS D'AUTRES DOCUMENTS 39

4.1 SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE 39
4.2 SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER 39
4.3 PLAN DE MOBILITE PREVU A L'ARTICLE L.1214-1 DU CODE DES TRANSPORTS 39
4.4 PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT 39
4.5 PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL 39
4.6 PLANS LOCAUX DE MOBILITE PREVUS POUR LA REGION D'ILE-DE-FRANCE . 39

1 COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE VIS-A-VIS DE DISPOSITIONS ET DOCUMENTS, EN L'ABSENCE DE SCOT

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), il revient au PLUi de démontrer sa compatibilité ou sa prise en compte vis-à-vis d'un certain nombre de dispositions et de documents, en vertu de l'article L131-6 du Code de l'Urbanisme et suivants :

> *« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L. 131-1.*
>
> *Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article L. 131-2.*
>
> *En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L. 131-1. »*

2 RAPPORT DE COMPATIBILITE

Le tableau ci-dessous reprend de manière exhaustive les éléments listés à l'article L131-1 du Code de l'Urbanisme, vis-à-vis desquels le PLUi doit être compatible au regard de l'absence de SCOT. Il précise la nécessité de compatibilité ou non.

En cas de compatibilité à démontrer, le document concerné fait l'objet d'une section spécifique.

Référence au titre de l'article L131-1 du Code de l'Urbanisme	Compatibilité
1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II	Territoire non concerné.
2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables	SRADDET de la Région Normandie
3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1	Territoire non concerné.
4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales	Territoire non concerné.
5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales	Territoire non concerné.
6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	PNR Normandie Maine PNR du Perche

Référence au titre de l'article L131-1 du Code de l'Urbanisme	Compatibilité
7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement	Territoire non concerné.
8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement	SDAGE Loire-Bretagne SDAGE Seine-Normandie
9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement	SAGE du bassin Sarthe SAGE du bassin Orne Amont SAGE Risle et Charentonne
10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article	Territoire non concerné.
11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4	Territoire non concerné.
12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement	Absence d'enjeu spécifique sur le territoire.

Référence au titre de l'article L131-1 du Code de l'Urbanisme	Compatibilité
13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement	Territoire non concerné.
14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier	Territoire non concerné.
15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement	Territoire concerné.
16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation	Territoire non concerné.
17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports	Territoire non concerné.
18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement	Territoire non concerné.

2.1 REGLES GENERALES DU SRADDET DE LA REGION NORMANDIE

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région Normandie a été adopté par le Conseil Régional et approuvé par le préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020. Il est donc pleinement opposable.

Il vise 7 enjeux clés pour les années à venir :

- Un environnement en mutation, travailler à un territoire durable
- Territorialiser certains grands enjeux pour mieux s'adapter à la diversité de la Normandie
- Consolider la place de carrefour de la Normandie
- Conforter le maillage du territoire
- Créer les conditions du développement durable
- Privilégier l'innovation et l'expérimentation
- S'appuyer sur la mise en œuvre des objectifs régionaux préalablement définis

Le tableau ci-dessous présente les règles du fascicule du SRADDET (mars 2024) et la manière dont le PLUi de la Communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe les intègre à sa mesure :

Règles du SRADDET	Intégration dans le PLUi
S'INSCIRE DANS UNE LOGIQUE PROSPECTIVE, STRATÉGIQUE ET INNOVANTE	
THEMATIQUE 1 > CHANGEMENT CLIMATIQUE	
Règle 1 : Édicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et périurbaine	Protection des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue (boisements, haies, zones humides, cours d'eau). Préservation d'espaces végétalisés dans certaines OAP. Préservation des haies et objectif de création de frange végétale au niveau des franges des OAP, notamment au contact de l'espace rural. OAP « continuités écologiques » portant un volet Trame noire, et spécifiquement des mesures d'accompagnement pour favoriser les chiroptères.
Règle 2 : Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité	Prise en compte des risques naturels, et en particulière du risque d'inondation (PPRI, AZI) pour la délimitation des secteurs de développement urbain.

Règles du SRADDET	Intégration dans le PLUi
Règle 3 : Les sites définis comme réservoirs de biodiversité doivent être identifiés dans les documents d'aménagement et d'urbanisme, pour faire l'objet d'un zonage approprié à leur protection, en privilégiant le classement en zone N (naturelle)	Protection des cœurs de biodiversité via un zonage N : vallée de la Sarthe (avec Natura 2000 et l'APPB), principaux boisements.
Règle 4 : Déterminer les continuités écologiques prioritaires à préserver et à restaurer à l'échelle des SCOT, en s'appuyant sur les priorités identifiées dans le SRADDET	Protection du maillage bocager, avec un accent sur les haies d'intérêt majeur et les haies d'intérêt modéré. Mesures différenciées pour renforcer la protection des haies d'intérêt majeur (moins de possibilités de dérogation pour leur destruction, plus forte proportion de replantation à effectuer). Protection des abords des cours d'eau en zones agricoles et naturelles. Recul obligatoire de 7 m vis-à-vis des Espaces Boisés Classés, afin de protéger le port des arbres et le système racinaire.
TERRITORIALISER CERTAINS GRANDS ENJEUX	
THEMATIQUE 2 > TERRITORIALISER CERTAINS ENJEUX	
Règle 5 : Dans les zones littorales, rétrolittorales et milieux estuariens, permettre les aménagements et les constructions uniquement s'ils sont adaptés aux risques naturels prévisibles à l'horizon de 2050 (inondation, submersion marine, érosion, recul du trait de côte)	Territoire non concerné.
CONSOLIDER LA PLACE DE CARREFOUR DE LA NORMANDIE	
THEMATIQUE 3 > LOGISTIQUE	
Règle 6 : Organiser l'implantation des infrastructures et des espaces à vocation logistique en fonction des enjeux répertoriés sur la carte ci-dessous S'inscrire dans une démarche systématique de report modal du transport routier vers des autres modes de transport de marchandises moins émetteurs de gaz à effet de serre Optimiser l'utilisation du foncier logistique en travaillant notamment sur les densités, les hauteurs et la mutualisation de services, d'équipements et d'espaces communs	Territoire non concerné concernant l'organisation de la logistique à l'échelle régionale. Absence d'autre possibilité locale que le recours au transport routier. OAP spécifique sur le volet artisanal, industriel et logistique à l'échelle du territoire.
CONFORTER LE MAILLAGE DU TERRITOIRE POUR REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS	
THEMATIQUE 4 > TRANSPORTS – MOBILITÉS	
Règle 7 : Coordonner les prescriptions des schémas de mobilités limitrophes en veillant à la mise en cohérence de l'offre de services	Démarche de PLUi non concernée.

Règles du SRADDET	Intégration dans le PLUi
Règle 8 : Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du Schéma régional des véloroutes et voies vertes, renforcer le maillage territorial et favoriser l'intermodalité par le développement d'infrastructures, d'équipements et de services cyclables	Prise en compte de la voie verte (Véloscénie) dans l'OAP relative à la ZI de Coulonges : prolonger l'ossature végétale au sein de la ZI.
Règle 9 : Organiser et optimiser l'accessibilité des zones d'activités économiques par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme	OAP « Economie » précisant notamment les conditions d'accessibilité alternative à la voiture vis-à-vis de la ZA des Portes du Perche, sur l'agglomération du Mêle (ZA où se trouve le principal équipement commercial du territoire).
Règle 10 : En cas de création de nouvelles zones urbanisées (commerces, zones d'emploi, logements, services…), prévoir les modalités permettant et/ou favorisant l'accès par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme	Dispositions relatives aux continuités douces, au niveau des OAP : favoriser leur usage, notamment vers les pôles générateurs de mobilité (équipements / commerces / services).
Règle 11 : Privilégier la densification urbaine autour des points d'arrêts des transports collectifs, en lien avec leur niveau de desserte	Appui sur l'armature territoriale pour définir la localisation de l'offre en logements : plus de 60% des logements à produire se trouveront sur les pôles (dont au moins la moitié sur l'agglomération du Mêle), où se trouve l'offre principale en transports collectifs. Accent sur la densification au sein des enveloppes urbaines, notamment sur les pôles : proximité vis-à-vis des transports collectifs.
Règle 12 : Assurer la mise à disposition des informations et données relatives aux services de transports réguliers de voyageurs	Démarche de PLUi non concernée.
Règle 13 : Définir et formuler des objectifs de rabattement en transports collectifs et modes actifs vers les gares ou Pôles d'Echanges Multimodaux et permettre l'organisation de lieux de correspondance entre réseaux afin de fluidifier le parcours des voyageurs en lien avec le niveau de desserte en transports collectifs	Territoire non concerné par des gares ou des Pôles d'Echanges Multimodaux.
Règle 14 : Coordonner l'action et la planification des différentes Autorités Organisatrices de la Mobilité	Démarche de PLUi non concernée.
THEMATIQUE 5 > QUALITÉ DE VIE	
Règle 15 : Répondre aux enjeux de l'agriculture de proximité et d'une alimentation saine et locale	Préservation forte de l'agriculture *via* le zonage et le règlement écrit : à la fois l'outil agricole (exploitations) et le foncier agricole.
Règle 16 : Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres villes, des centres bourgs et des centres de quartier	Orientation portée dans le PADD, et traduite dans le zonage et le règlement écrit, mais aussi dans l'OAP « Economie ».

Règles du SRADDET	Intégration dans le PLUi
Règle 17 : Définir les secteurs d'implantation des équipements commerciaux en centre-ville et en périphérie des centralités urbaines et préciser leurs conditions d'installation	Dispositions spécifiques dans l'OAP « Economie ». Absence d'identification de nouvelle zone à vocation commerciale : appui sur la ZA des Portes du Perche.
Règle 18 : Identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine architectural, naturel et culturel en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires	Préservation des éléments patrimoniaux (bâti, petit patrimoine, arbres remarquables) *via* le zonage et le règlement écrit.
Règle 19 : Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé	Prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances : dans la stratégie retenue et dans son application *via* les différents outils (zonage, règlement écrit, OAP).
Règle 20 : Prévoir une offre diversifiée de logement favorisant le parcours résidentiel sur la base des tendances socio-démographiques actuelles et qui soit adaptée, notamment, aux évolutions liées au vieillissement de la population	Diversité de l'offre en matière d'habitat (logements anciens, logements neufs, changement de destination). Localisation d'une part de cette offre dans les enveloppes des pôles, et donc en proximité des équipements / commerces / services (élément favorable dans une perspective de vieillissement de la population).
CRÉER LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT DURABLE	
THEMATIQUE 6 > FONCIER	
Règle 21 : Au sein de chacun des périmètres figurant dans la partie indicative de la présente règle, traduire en hectares dans les SCoT et / ou les PLU(i) correspondants, les taux de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers affichés pour la période 2021 – 2030 dans le tableau figurant dans la partie prescriptive de la présente règle	Réduction de la consommation d'espace au-delà des -54.7% inscrits au SRADDET.
Règle 22 : Définir une stratégie de l'utilisation du foncier permettant de concilier les différents usages, de limiter la consommation de foncier et l'artificialisation des sols	Définition d'une stratégie claire dans le PADD, application via les outils réglementaires que sont les OAP (objectifs de densité différenciés sur la base de l'armature territoriale) et le zonage (spatialisation de l'offre en logements en priorisant la densification dans les enveloppes urbaines).
Règle 23 : Privilégier la requalification des zones d'activité économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones. Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation de ces zones existantes	Stratégie de développement économique reposant sur une confortation des zones existantes, en visant la confortation d'une zone au nord du territoire (à Sainte-Scolasse-sur-Sarthe) et d'une zone au sud du territoire (ZA des Portes du Perche au niveau de l'agglomération du Mêle). OAP portant sur la ZI de Coulonges, dans une perspective de requalification / renaturation. Abandon du projet d'extension de la ZI de Coulonges au regard des enjeux écologiques. Identification de règles favorisant une optimisation du foncier économique *via* le règlement écrit.

Règles du SRADDET	Intégration dans le PLUi
Règle 24 : Identifier et protéger les espaces agricoles et maraîchers à enjeux aux abords des agglomérations de Rouen, du Havre et de Caen et des villes moyennes	Territoire non concerné.
THEMATIQUE 7 > EAU	
Règle 25 : Définir les modalités de mise en œuvre d'une gouvernance commune des EPCI d'un même bassin versant et / ou d'une même cellule hydrosédimentaire pour permettre la gestion intégrée des ressources en eau et répondre aux exigences de la compétence GEMAPI	Démarche de PLUi non concernée (règle concernant les SCOT et inter-SCOT).
Règle 26 : Réaliser un bilan de la ressource en eau afin de s'assurer de l'adéquation entre les développements projetés et la ressource disponible en intégrant les impacts attendus du changement climatique	Capacité suffisante de la ressource en eau potable via l'interconnexion au réseau régional. Perspective d'ouverture d'un nouveau captage d'eau potable afin de limiter la dépendance du territoire sur le plan de la ressource en eau potable.
Règle 27 : Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols	Accent sur la limitation de l'imperméabilisation dans le règlement écrit.
THEMATIQUE 8 > DÉCHETS	
Règle 28 : Tenir compte de l'objectif régional de disposer à termes de 7 centres de tri des recyclables en Normandie	Territoire non concerné.
Règle 29 : Interdire l'ouverture de nouvelles installations de stockage de déchets non dangereux non inertes (DNDNI) en Normandie	Elément intégré dans le PLUi.
Règle 30 : Seules les installations d'incinération des déchets non dangereux non inertes à des fins de valorisation énergétique sont autorisées en Normandie	Accompagnement du développement de Centre d'enfouissement des Ventes-de-Bourse (production de gaz naturel de ville).
THEMATIQUE 9 > ÉNERGIE	
Règle 31 : Définir dans les PCAET une consommation énergétique cible du parc bâti du territoire (logement et tertiaire) à atteindre en 2030 sur la base d'une réduction d'au moins 20 % de la consommation finale d'énergie du parc bâti par rapport à 2010. Traduire dans le PCAET cette cible en un estimatif de nombre de logements et de m² de bâtiments tertiaires à rénover chaque année d'ici 2030.	Démarche de PLUi non concernée.

Règles du SRADDET	Intégration dans le PLUi
Règle 32 : Intégrer, dans les programmes d'actions des PCAET, des recommandations concernant : - le gain de performance énergétique à obtenir pour les rénovations de logements sur le territoire, en favorisant le développement des rénovations « Bâtiment Basse Consommation » - la réalisation, d'audits énergétiques préalables aux travaux comprenant les scénario de travaux permettant d'atteindre ce niveau « Bâtiment Basse Consommation », en une seule fois ou par étapes	Démarche de PLUi non concernée.
Règle 33 : Favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences règlementaires en vigueur	Elément relevant des obligations légales au titre du Code de la construction (Réglementation Environnementale) : toutes les nouvelles constructions devront s'inscrire dans ce cadre.
PRIVILEGIER L'INNOVATION ET L'EXPERIMENTATION	
THEMATIQUE 10 > GOUVERNANCE	
Règle 34 : Structurer des espaces de dialogue inter-SCoT en région – organiser l'inter-territorialité	Démarche de PLUi non concernée.
S'APPUYER SUR LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS REGIONAUX PREALABLEMENT DEFINIS	
THEMATIQUE 11 > BIODIVERSITÉ	
Règle 35 : Prévoir des mesures de préservation des espaces boisés et de leur fonctionnalité, adaptés aux enjeux locaux (lisières de massifs forestières, petits bosquets …)	Protection des boisements via un zonage Nf (pour les boisements soumis à Plan Simple de Gestion) ou via l'outil « EBC » (pour les boisements non concernés par un document de gestion durable). Recul obligatoire de 7 m vis-à-vis des Espaces Boisés Classés, afin de protéger le port des arbres et le système racinaire.
Règle 36 : Identifier les zones humides impactées ou potentiellement impactées par les projets d'aménagement du territoire, afin de permettre la définition d'un programme en faveur de leur préservation et de leur restauration	Investigations écologiques menées sur les secteurs envisagés pour des projets de développement urbain, ayant conduit à repérer des zones humides ; identification de l'ensemble de ces zones humides sur le zonage. Application de la séquence ERC dans le choix de localisation des secteurs de développement urbain : l'évitement a été la règle (allant jusqu'au choix d'abandon pour des projets à vocation économique comme pour la ZI de Coulonges, ou jusqu'à une reconfiguration de la répartition de l'offre en logements sur le pôle-relais Hauterive / Le Ménil-Broût / Neuilly-le-Bisson). Sur l'agglomération du Mêle, approche sur la base d'alternatives, puis analyse multicritères dans une logique d'incidences cumulées pour les choix de localisation des secteurs résidentiels ; identification des zones humides et affichage du respect de la séquence ERC, dans les OAP des secteurs qui ont dû être retenus en l'absence d'alternative.

Règles du SRADDET	Intégration dans le PLUi
THEMATIQUE 12 > PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES	
Règle 37 : Tendre à une alimentation en énergie renouvelable d'au moins 50 % de la consommation totale d'énergie, en optimisant le recours aux différentes énergies en fonction des usages et infrastructures réseaux	Accompagnement du déploiement des énergies renouvelables sur le territoire (cf. OAP thématique « Energies renouvelables »).
Règle 38 : Tout réseau de chaleur (création, l'extension ou adaptation), devra être alimenté par au moins 50% d'énergies renouvelables ou de récupération d'ici à 2030	Démarche de PLUi non concernée.
Règle 39 : Encourager l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et en « ombrière » de parking. Limiter leur installation au sol : - aux seuls terrains artificialisés des sites dégradés (friches industrielles, sites et sols pollués, anciens centres de stockage de déchets ultimes fermés depuis moins de 10 ans, carrières en fin d'exploitation) sous réserve qu'ils ne fassent pas ou n'aient pas fait l'objet d'une prescription de remise en état à vocation agricole, paysagère ou écologique, qu'ils ne puissent pas être réhabilités pour y implanter de l'habitat et/ou des activités économiques, et qu'ils ne soient pas inscrits au sein des trames vertes et bleues - et aux délaissés portuaires et aéroportuaires. Par dérogation, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol pourra être envisagée pour des îles habitées non interconnectées avec le continent.	OAP thématique « Energies renouvelables » intégrant ces principes. Mise en place de deux STECAL pour permettre la concrétisation de projets photovoltaïques, inscrits dans une logique d'optimisation du foncier (un projet sur le Centre d'enfouissement des Ventes-de-Bourse et un projet sur une parcelle déjà occupé par un point tri à Aunay-les-Bois).
THEMATIQUE 13 > POLLUTION DE L'AIR	
Règle 40 : Proposer des mesures relatives à la localisation des infrastructures et des activités (ainsi qu'aux constructions et rénovations de bâtiments) visant à diminuer l'exposition des populations aux polluants atmosphériques	Absence d'enjeu significatif en termes de pollution de l'air d'origine industrielle, sur le territoire.

2.2 CHARTE DES PNR

Le sud du territoire de la Communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe est couvert par deux Parcs naturels régionaux.

2.2.1 PNR NORMANDIE MAINE

Orientations du PNR Normandie Maine	Intégration dans le PLUi
I Normandie-Maine	
Défi n°1 – Réinventer notre manière de vivre le territoire	Le PADD présente les objectifs suivants : « - Encourager la réhabilitation et la reprise du parc de logements vacants - Favoriser la mutation des espaces actuellement urbanisés (renouvellement urbain) - Impulser une intensification urbaine : - Viser une réduction significative de la consommation d'espace ; - Valoriser les richesses patrimoniales locales »
Défi n°2 – Enrayer l'effondrement de la biodiversité et protéger nos biens communs	Limitation importante de la consommation d'espace prévue par le PLUi. Confortation du patrimoine naturel via le zonage (zones N, EBC, protection des cours d'eau, des zones humides, des haies, d'arbres remarquables, de jardins) et via les OAP (OAP thématique relative aux continuités écologiques, identification d'éléments du patrimoine naturel à protéger dans les OAP sectorielles).
Défi n°3 – Accompagner les mutations dans le domaine agricole et sylvicole	Le PADD présente les objectifs suivants : « Encadrement de la gestion des haies, développement de la filière bois-énergie, limitation de la consommation des terres agricoles » Identification des boisements concernés par un Plan Simple de Gestion en zone Nf.
Défis n°4 – Renforcer l'attractivité du territoire	Appui sur l'armature territoriale définie (et notamment sur les pôles), en lien avec l'attractivité du territoire. Accent mis sur la mutation des espaces actuellement urbanisés, par la présence d'OAP sectorielles au sein des enveloppes urbaines.
II Un territoire prêt à relever le défi de la résilience	
III Trois ambitions au service de la résilience	
Ambition 2 : Amplifier la connexion à la nature pour protéger et reconquérir la biodiversité	
Orientation 2.1 : Valoriser le patrimoine naturel et patrimonialiser la nature du quotidien	Confortation du patrimoine naturel via le zonage (zones N, EBC, protection des cours d'eau, des zones humides, des haies, d'arbres remarquables, de jardins) et via les OAP (OAP thématique relative aux continuités écologiques, identification d'éléments du patrimoine naturel à protéger dans les OAP sectorielles).

Orientations du PNR Normandie Maine	Intégration dans le PLUi
Orientation 2.2 : Reconquérir la biodiversité au service de la santé	Confortation de la Trame verte, bleue et noire via le zonage (zones N ; protection des cours d'eau, des zones humides, des haies, des boisements) et via les OAP (OAP thématique relative aux continuités écologiques et notamment la Trame noire ; OAP sectorielle sur la ZI de Coulonges avec un projet de renaturation). Investigations écologiques pour définir les secteurs d'extension de l'urbanisation (dans le cadre de la démarche ERC au titre des enjeux écologiques), ayant conduit à retirer ou réduire des périmètres initialement identifiés pour de futurs projets. Analyse de la TVB à l'échelle intercommunale, intégrée dans l'Etat initial de l'environnement. Investigations écologiques menées sur les secteurs à enjeux d'aménagement, ayant permis d'améliorer la connaissance des sensibilités écologiques (haies remarquables, zones humides) et d'intégrer la démarche ERC.
Orientation 2.3 : Considérer l'arbre comme acteur de la résilience	Protection du bocage *via* le zonage (EBC, identification d'arbre remarquable et via les OAP (OAP thématique relative aux continuités écologiques, OAP sectorielle sur la ZI de Coulonges avec un projet de renaturation). Protection d'arbres remarquables (11 arbres). Recul obligatoire de 7 m vis-à-vis des Espaces Boisés Classés, afin de protéger le port des arbres et le système racinaire.
Ambition 3 : Porter la sobriété comme un moteur de progrès et d'attractivité	
Orientation 3.1 : Des filières économiques locales d'excellence en symbiose avec le territoire	OAP thématique « Energies renouvelables » permettant d'accompagner les projets en la matière.
Orientation 3.2 : La frugalité, une réponse à l'épuisement des ressources	Les dispositions générales du règlement écrit fixent de privilégier l'infiltration. Identification et protection des cours d'eau (zonage et règlement écrit). OAP thématique « Energies renouvelables » permettant d'accompagner les projets en la matière. Localisation des secteurs résidentiels sur les enveloppes urbaines ou en continuités immédiate, et donc à proximité des équipements / commerces / services, contribuant à encourager le recours aux modes actifs (piétons, vélo) pour les petits déplacements du quotidien.
IV. Le projet opérationnel du Parc	
V. Normandie-Maine, territoire de résilience	
Ambition 1. Construire un territoire coopératif	
Orientation 1.1 : Des habitants co-auteurs de la résilience	
M1. Accueillir, informer, sensibiliser	Le PADD présente l'objectif suivant : « Promouvoir un tourisme vert attractif, à l'appui des atouts touristiques locaux. ». Identification de STECAL à vocation touristique dans le zonage.
M4. La culture, un puissant levier d'appartenance	Le PADD présente l'objectif de : « Mettre en valeur le patrimoine humain, marqueur de l'histoire et de l'identité du territoire ». Identification du patrimoine bâti et du petit patrimoine dans le PLUi (zonage et règlement écrit).

Orientations du PNR Normandie Maine	Intégration dans le PLUi
M5. Les habitants, artisans des paysages de demain	Confortation du paysage du territoire *via* le zonage (identification des haies à protéger, EBC, zones N, zones Ap sur des cônes de vue, préservation des cours d'eau) et les OAP (OAP thématique relative aux continuités écologiques, identification d'éléments de paysage à préserver dans les secteurs d'OAP). Travail des formes urbaines au sein des secteurs d'OAP par une densité imposée.
Orientation 1.2 : Le partage des connaissances, pilier d'un territoire agile et prospectif	
M6. Mieux connaitre et mieux partager	Réalisation d'un Inventaire des haies pour en assurer la protection de manière proportionnée aux enjeux. Investigations écologiques sur les secteurs pressentis pour des projets d'urbanisation future, ayant permis d'identifier des zones humides.
M.8 Du local au mondial, du mondial au local	Analyse de la TVB à l'échelle intercommunale, intégrée dans l'Etat initial de l'environnement.
Ambition 2. Amplifier la connexion à la nature et patrimonialiser la nature du quotidien	
Orientation 2.1 : Valoriser le patrimoine naturel et patrimonialiser la nature du quotidien	
M9. Consolider la protection et la gestion des espèces et des sites à haute valeur écologique	Identification des zones humides (zonage), modalités de protection des zones humides (règlement). Dans le cadre de la démarche ERC visant à identifier les secteurs de projets : évitement autant que possible des secteurs où se trouvent des zones humides. Préservation des éléments les plus sensibles (vallée de la Sarthe avec Natura 2000 et l'APPB) par un zonage N. Une trajectoire de sobriété foncière cohérente avec la Loi « Climat et résilience », limitant les pressions sur les milieux naturels et la biodiversité.
M10. Protéger et partager la mémoire de la Terre	Confortation des cœurs de biodiversités et des continuités écologiques (trame bocagère réseau hydrographique), de manière proportionnée aux enjeux : *via* le zonage et le règlement (zonage N, EBC, haies, zones humides, cours d'eau), mais aussi *via* les OAP (OAP « continuités écologiques » portant notamment sur la trame noire, OAP ciblée sur le secteur de la ZI de Coulonges pour de la renaturation).
M11. Patrimonialiser la nature du quotidien	Préservation des cœurs de biodiversité et des continuités écologiques (trame bocagère, réseau hydrographique), de manière proportionnée aux enjeux : *via* le zonage et le règlement (zonage N, EBC, haies, zones humides, cours d'eau), mais aussi *via* les OAP (OAP « continuités écologiques » portant notamment sur la trame noire, OAP ciblée sur le secteur de la ZI de Coulonges pour de la renaturation).
Orientation 2.2 Reconquérir la biodiversité au service de la santé	
M12. Contribuer au maintien et à la fonctionnalité des continuités écologiques	Préservation des cœurs de biodiversité et des continuités écologiques (trame bocagère, réseau hydrographique), de manière proportionnée aux enjeux : *via* le zonage et le règlement (zonage N, EBC, haies, zones humides, cours d'eau), mais aussi *via* les OAP (OAP « continuités écologiques » portant notamment sur la trame noire, OAP ciblée sur le secteur de la ZI de Coulonges pour de la renaturation). Protection du maillage bocager *via* le zonage et le règlement écrit, avec un accent sur les haies d'intérêt majeur et les haies d'intérêt modéré. Mesures différenciées pour renforcer la protection des haies d'intérêt majeur (moins de possibilités de dérogation pour leur destruction, plus forte proportion de replantation à effectuer).

Orientations du PNR Normandie Maine	Intégration dans le PLUi
	Protection des abords des cours d'eau en zones agricoles et naturelles. Recul obligatoire de 7 m vis-à-vis des Espaces Boisés Classés, afin de protéger le port des arbres et le système racinaire.
M13. Maximiser la diversité pour accroitre la capacité d'adaptation	Préservation des cœurs de biodiversité et des continuités écologiques (trame bocagère, réseau hydrographique), de manière proportionnée aux enjeux : *via* le zonage et le règlement (zonage N, EBC, haies, zones humides, cours d'eau, jardins protégés, arbre remarquable), mais aussi *via* les OAP (OAP « continuités écologiques », OAP ciblée sur le secteur de la ZI de Coulonges pour de la renaturation).
M14. Améliorer la santé environnementale pour agir sur la santé humaine	Prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances : dans la stratégie retenue et dans son application *via* les différents outils (zonage, règlement écrit, OAP).
Orientation 2.3 : Considérer l'arbre comme acteur de la résilience	
M15. Œuvrer pour une agroforesterie réparatrice à travers nos bocages	Protection du maillage bocager *via* le zonage et le règlement écrit, avec un accent sur les haies d'intérêt majeur et les haies d'intérêt modéré. Mesures différenciées pour renforcer la protection des haies d'intérêt majeur (moins de possibilités de dérogation pour leur destruction, plus forte proportion de replantation à effectuer).
M16. Des milieux refuges et généreux : les forêts	Protection des boisements via un zonage Nf (pour les boisements soumis à Plan Simple de Gestion) ou via l'outil « EBC » (pour les boisements non concernés par un document de gestion durable). Recul obligatoire de 7 m vis-à-vis des Espaces Boisés Classés, afin de protéger le port des arbres et le système racinaire.
Ambition 3 : Porter la sobriété comme un moteur de progrès et d'attractivité	
Orientation 3.1 Des filières économiques locales d'excellence en symbiose avec le territoire	
M17. Relocaliser notre alimentation et soutenir le développement de labels de qualité	Réalisation d'un diagnostic agricole dans le cadre du PLUi. Une trajectoire de sobriété foncière cohérente avec la Loi « Climat et Résilience », induisant une limitation importante de la consommation d'espace sur des terres agricoles. Préservation forte de l'agriculture *via* le zonage et le règlement écrit : à la fois l'outil agricole (exploitations) et le foncier agricole. Encadrement de la constructibilité en campagne des non-exploitants et des changements de destination de bâti agricole d'intérêt vers une autre destination. Prise en compte des enjeux agricoles dans la détermination des secteurs d'extension.
M18. Engager le territoire vers une économie régénératrice	/
M19. Faire du géotourisme une nouvelle filière touristique avec le territoire	Le PADD présente l'objectif suivant : « Encourager la confortation de l'offre touristique (camping et hôtellerie, hébergement « classique » et gîtes insolites, camping à la ferme, projets innovants…) »

Orientations du PNR Normandie Maine	Intégration dans le PLUi
M20. Favoriser une économie locale durable et régénératrice autour de la ressource en bois	Le PADD présente l'objectif suivant : « Valoriser la ressource bois-énergie ». Identification d'EBC dans le zonage. Identification des haies permettant une gestion durable du bocage. OAP thématique « énergies renouvelables » précisant les orientations relatives à la ressource bois-énergie : gestion du bocage dans le temps, accompagnement de projets d'installation de chaufferies sur le territoire.
Orientation 3.2 La frugalité, une réponse à l'épuisement des ressources	
M21. Impulser un aménagement ambitieux et résilient de nos villes et de nos villages	Le projet de PLUi permet un travail ambitieux d'aménagement des bourgs de la Communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe en travaillant la densité au sein des secteurs d'OAP, en identifiant les gisements fonciers au sein des enveloppes urbaines, en dessinant les OAP sectorielles en prenant en compte les notions de programmation, d'environnement et de paysage.
M22. Fédérer autour de partage de l'eau	Démarche de PLUi non concernée.
M23. Créer et faire vivre un système énergétique décentralisé, décarboné et solidaire	OAP « énergies renouvelables » visant à accompagner les projets en la matière. Renforcement du maillage du territoire par les liaisons douces dans les secteurs d'OAP.
M24. Maintenir les sols vivants et les considérer comme une ressource épuisable	Limitation de la consommation d'espace dans le PLUi.

2.2.2 PNR DU PERCHE

Orientation du PNR du Perche	Intégration dans le PLUi
Faire des patrimoines du Perche des atouts pour aujourd'hui et les générations futures	
Agir pour la biodiversité et la préservation des ressources naturelles	
Préserver la biodiversité un objectif pour tous	Confortation des continuités écologiques et des cœurs de biodiversité *via* le zonage (zones N ; protection des cours d'eau, des zones humides, des haies, des boisements) et *via* les OAP (OAP thématique relative aux continuités écologiques et notamment la Trame noire ; OAP sectorielle sur la ZI de Coulonges avec un projet de renaturation).
Faire des ressources naturelles un capital pour le Perche	
Préserver le paysage et le cadre de vie	
Affirmer le paysage comme vecteur de l'identité du Perche	Confortation du paysage du territoire *via* le zonage (identification des haies à protéger, EBC, zones N, zones Ap sur des cônes de vue, préservation des cours d'eau) et les OAP (OAP thématique relative aux continuités écologiques, identification d'éléments de paysage à préserver dans les secteurs d'OAP). Travail des formes urbaines au sein des secteurs d'OAP par une densité imposée.
Aménager un cadre de vie de qualité	Dimension paysagère intégrée dans les OAP (notamment en termes de transition vis-à-vis de l'environnement des sites). Prise en compte des nuisances et des risques dans la définition des secteurs résidentiels. Protection des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue via le zonage, le règlement et les OAP.

Orientation du PNR du Perche	Intégration dans le PLUi
Agir pour le patrimoine culturel et le patrimoine bâti	
Etudier et préserver le patrimoine culturel du Perche	Identification du patrimoine bâti et du petit patrimoine dans le PLUi (zonage et règlement écrit).
Faire de l'investissement environnemental le moteur du Projet de développement durable pour le Perche	
Conduire une gestion durable de l'espace et agir pour la qualité de la construction dans le Perche	
Mener une politique d'urbanisme active : un enjeu majeur pour l'avenir du Perche	Inventaire des gisements fonciers réalisé au sein des enveloppes urbaines. Les gisements les plus importants font l'objet d'OAP afin de chercher à optimiser au mieux le foncier, et donc limiter autant que possible les besoins en extensions. Définition d'une armature territoriale venant consolider les pôles, au profit de l'ensemble du territoire (commerces / services / équipements) et du rayonnement de ce territoire à une échelle plus large que l'intercommunalité (attractivité).
Proposer des solutions qualitatives pour les constructions neuves	Production d'une densité se rapprochant des formes urbaines historiques des bourgs pour les nouvelles constructions. Mise en place de principes d'intégration paysagère au sein des secteurs d'OAP.
Soutenir et valoriser les entreprises et les métiers du bâtiment	Confortation des zones artisanales du territoire.
Promouvoir l'agriculture et la forêt, ressources d'avenir pour le Perche, piliers du développement durable du territoire	
Une démarche d'agriculture durable dynamique pour le Perche	Réalisation d'un diagnostic agricole dans le cadre du PLUi. Une trajectoire de sobriété foncière cohérente avec la Loi « Climat et Résilience », induisant une limitation importante de la consommation d'espace sur des terres agricoles. Préservation forte de l'agriculture *via* le zonage et le règlement écrit : à la fois l'outil agricole (exploitations) et le foncier agricole. Encadrement de la constructibilité en campagne des non-exploitants et des changements de destination de bâti agricole d'intérêt vers une autre destination. Prise en compte des enjeux agricoles dans la détermination des secteurs d'extension.
Organiser en partenariat la valorisation des forêts et des bois du Perche	Protection des boisements via un zonage Nf (pour les boisements soumis à Plan Simple de Gestion) ou via l'outil « EBC » (pour les boisements non concernés par un document de gestion durable). Recul obligatoire de 7 m vis-à-vis des Espaces Boisés Classés, afin de protéger le port des arbres et le système racinaire.
Promouvoir un tourisme de Parc, vecteur de développement durable	
Proposer un projet touristique territorial de Parc	Accompagnement de projets touristiques (existants ou nouveaux) via la mise en place de STECL.
Encourager les partenariats, l'innovation et la connaissance pour le développement touristique	

Orientation du PNR du Perche	Intégration dans le PLUi
Promouvoir la destination Perche et personnaliser l'accueil	
Valoriser les ressources énergétiques du territoire et s'engager pour la protection du climat	
Elaborer un diagnostic énergétique et gaz à effet de serre pour le Perche	Démarche de PLUi non concernée.
Mobiliser les acteurs du territoire sur des objectifs d'efficacité, de sobriété énergétique et de lutte contre le changement climatique	Prise en compte des risques naturels, et en particulière du risque d'inondation (PPRI, AZI) pour la délimitation des secteurs de développement urbain. Prise en compte des enjeux de sobriété énergétique dans la localisation des secteurs résidentiels : à proximité des équipements / commerces / services pour favoriser les déplacements par les modes actifs (piétons, vélos)
Promouvoir les énergies renouvelables dans le Perche	OAP thématique « Energies renouvelables » permettant d'accompagner les projets en la matière.
Conduire une politique active d'identification et de marquage des produits, des services et des entreprises du Perche	
Constituer une dynamique territoriale et mobiliser les outils en faveur des démarches de marquage, d'identification et de qualification	Démarche de PLUi non concernée.
Mettre la marque Parc naturel régional du Perche au service du territoire	Démarche de PLUi non concernée.
Agir dans la cohérence pour préparer l'avenir avec les habitants et les acteurs du Perche	
Sensibiliser et éduquer pour l'environnement et pour préserver l'avenir	Démarche de PLUi non concernée.
Communiquer pour agir ensemble	Démarche de PLUi non concernée.
Faire de la Maison du Parc du Perche un site vivant pour la découverte du Perche et du développement durable	Démarche de PLUi non concernée.
Encourager l'action culturelle, élément pour la dynamique et la cohésion territoriale	
Valoriser les patrimoines et les ressources du Perche par des approches culturelles vivantes	Démarche de PLUi non concernée.
Favoriser le rapprochement des acteurs culturels avec le territoire et ses habitants	Démarche de PLUi non concernée.
Enrichir la vie culturelle et artistique pour les habitants	Démarche de PLUi non concernée.
Faire du Parc un outil pour la cohérence et la coordination des actions pour le développement durable du territoire	

Orientation du PNR du Perche	Intégration dans le PLUi
Privilégier l'approche territoriale pour la cohérence et la coordination des actions	Démarche de PLUi non concernée.
Pour une organisation du Parc et du territoire porteuse d'avenir	
Réaffirmer l'étroite relation entre le Parc, les communes et les communautés de communes	Prise en compte de la Charte du Parc dans l'élaboration du PLUi (objet du présent tableau de synthèse).
Développer les liens avec les Conseils régionaux et les départements	Démarche de PLUi non concernée.
Adapter l'organisation et les moyens du Parc	Démarche de PLUi non concernée.
Favoriser la participation des habitants et les partenariats, conditions pour la réussite du projet du territoire	
Faciliter la participation et l'association des habitants à la vie du Parc	Démarche de PLUi non concernée.
Privilégier les partenariats	Démarche de PLUi non concernée.
Mobiliser les ressources appropriées pour l'expertise et l'innovation	Démarche de PLUi non concernée.
Faire vivre le Plan du Parc	
Le plan du Parc et ses dispositions	Démarche de PLUi non concernée.

2.3 SCHEMAS DIRECTEURS D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

2.3.1 SDAGE DU BASSIN LOIRE BRETAGNE

La Communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne.

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 4 avril 2022.

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne présente 14 orientations fondamentales :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin-versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin-versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le tableau ci-après présente les dispositions du SDAGE avec lesquelles le PLUi doit être compatible, et la manière dont le PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sathe les intègre :

Thème	SDAGE LOIRE-BRETAGNE 2022-2027		
	Dispositions pour compatibilité		Intégration dans le PLUi
Zones humides	8A-1 - Les documents d'urbanisme	Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées.	Identification des zones humides identifiées dans le cadre des investigations écologiques menées sur les secteurs à enjeux d'aménagement (zonage), modalités de protection des zones humides (règlement). Dans le cadre de la démarche ERC visant à identifier les secteurs de projets : évitement autant que possible des secteurs où se trouvent des zones humides.
	8A-1 - Les documents d'urbanisme	La commission locale de l'eau peut confier la réalisation de l'inventaire précis des zones humides aux communes ou groupement de communes, tout en conservant la coordination et la responsabilité de la qualité de l'inventaire. Dans ce cas, les inventaires sont réalisés sur la totalité du territoire communal. Une attention particulière est portée aux inventaires des zones humides dans les secteurs à enjeux des PLU (notamment les zones U, et AU). Les inventaires sont réalisés de manière concertée.	Absence d'inventaires communaux des zones humides. Réalisation d'investigations écologiques, comprenant l'identification des zones humides, sur les secteurs à enjeux d'aménagement.

Thème	SDAGE LOIRE-BRETAGNE 2022-2027		
	Dispositions pour compatibilité		Intégration dans le PLUi
Bocage	1A-2 - Bocage, haies et éléments paysagers	Le bocage, les haies, les talus, la ripisylve, les « éléments d'intérêt paysagers » favorisent l'infiltration de l'eau, sa purification par absorption des intrants, son stockage temporaire contribuant à l'atténuation des crues fréquentes,… Ils participent donc à une meilleure gestion du volume d'eau dans le bassin versant en évitant qu'elle ne rejoigne trop rapidement le cours d'eau et s'évacue vers l'aval au détriment des besoins locaux. Ils contribuent aussi à l'adaptation au changement climatique* en augmentant le stockage de la ressource dans le sol. Ils concourent aussi à limiter l'érosion des sols et le ruissellement. Il faut donc les préserver particulièrement dans les zones où des dysfonctionnements en termes d'apport de particules fines au cours d'eau ont été identifiés. Ces éléments paysagers ayant un impact positif pour l'atteinte du bon état doivent faire l'objet de protections qui peuvent être étendues à l'ensemble des politiques publiques.	Identification des haies (zonage), modalités de protection (règlement).
Pluvial	3D-1 - Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales	Afin d'encadrer les permis de construire et d'aménager, les documents d'urbanisme prennent dans leur champ de compétence des dispositions permettant de : - Limiter l'imperméabilisation des sols, - Privilégier le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et recourir à leur infiltration sauf interdiction réglementaire, - Faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (espaces verts infiltrants, noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées stockantes, puits et tranchées d'infiltration…) en privilégiant les solutions fondées sur la nature, - Réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles.	Intégration de principes dans le règlement écrit visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales.

2.3.2 LE SDAGE SEINE-NORMANDIE

Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 est entré en vigueur le 23 mars 2022.

Il présente 5 orientations fondamentales :

- Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable

- Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
- Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Le tableau ci-après présente les dispositions du SDAGE avec lesquelles le PLUi doit être compatible, et la manière dont le PLUi de la Communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe les intègre :

Orientation fondamentale 1 – Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	
1.1 - Préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement	
1.1.2 - Cartographie et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	Identification des zones humides identifiées dans le cadre des investigations écologiques menées sur les secteurs à enjeux d'aménagement (zonage), modalités de protection des zones humides (règlement). Précisions visant la prise en compte des zones humides dans les OAP sectorielles concernées.
1.1.3 – Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter les risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme (Disposition SDAGE – PGRI)	Dans le cadre de la démarche ERC visant à identifier les secteurs de projets : évitement autant que possible des secteurs où se trouvent des zones humides. Protection des abords des cours d'eau (marge de recul inconstructible, zone N).
1.2 – Préserver le lit majeur des rivières et les milieux associés nécessaire au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état	
1.2.1 – Cartographier et préserver le lit majeur et ses fonctionnalités	Protection des abords des cours d'eau (marge de recul inconstructible, zone N).
1.2.2 – Cartographier, préserver et restaurer l'espace de mobilité des rivières	
Orientation fondamentale 2 – Réduire les pollutions en particulier sur les aires d'alimentation de captages en eau potable	
2.1 – Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés	
2.1.2 - Protéger les captages via les outils réglementaires, de planification et financiers	Protection des abords des cours d'eau (marge de recul inconstructible, zone N). Prise en compte des périmètres de captage d'eau potable (zonage, servitudes). Projet de périmètre de captage sur Coulonges afin de sécuriser la ressource et de réduire la dépendance vis-à-vis des territoires voisins.
2.1.7 - Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages notamment en zone karstique	Intégration de principes dans le règlement écrit visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales.
2.4 - Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses	
2.4.2 - Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements	Identification des haies (zonage), modalités de protection (règlement).
2.4.4 - Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques	/

Orientations fondamentale 3 – Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles	
3.2 - Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu	
3.2.1 - Gérer les déversements dans les réseaux des collectivités et obtenir la conformité des raccordements aux réseaux	Localisation privilégiée des secteurs d'extension en proximité de bourgs disposant de l'assainissement collectif.
3.2.2 - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme	Intégration de principes dans le règlement écrit visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales.
3.2.3 - Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés	
3.2.4 - Édicter les principes d'une gestion à la source des eaux pluviales	
3.2.5 - Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux	Localisation des secteurs d'OAP en dehors des zones à risques. Prise en compte du risque inondation dans l'OAP « Rue de la Grillère », qui fixe de ne pas envisager l'urbanisation de ce secteur tant que la problématique de la gestion du pluvial n'est pas résorbée en aval.
3.2.6 - Viser la gestion des eaux pluviales à la source dans les aménagements ou les travaux d'entretien du bâti	
Orientation fondamentale 4 - Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux enjeux du changement climatique	
4.1 - Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques	
4.1.1 - Adapter la ville aux canicules	Identification dans le zonage de jardins protégés, de zone N et Nf et d'EBC. Intégration de principes dans le règlement écrit visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales (permettant de préserver des espaces perméables / végétalisés).
4.1.3 - Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme	Prise en compte des périmètres de captage d'eau potable (zonage, servitudes). Projet de périmètre de captage sur Coulonges afin de sécuriser la ressource et de réduire la dépendance vis-à-vis des territoires voisins.
4.2 - Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients	
4.2.3 - Élaborer une stratégie et un programme d'actions de prévention et de lutte contre les ruissellements à l'échelle du bassin versant [Disposition SDAGE – PGRI]	Intégration de principes dans le règlement écrit visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales.
4.7 - Protéger les ressources stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future	
4.7.3 - Modalités de gestion des alluvions de la Bassée	Prise en compte des périmètres de captage d'eau potable (zonage, servitudes).
Orientation fondamentale 5 - Protéger et restaurer la mer et le littoral	
5.4 - Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques littoraux et marins ainsi que la biodiversité	
5.4.3 - Restaurer le bon état des estuaires	Territoire non concerné (pas de situation littorale).

2.4 SCHEMAS D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)

La communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe est couverte par trois SAGE :

- SAGE du bassin Sarthe ;
- SAGE du bassin Orne ;
- SAGE du bassin Risle Charentonne.

2.4.1 SAGE DU BASSIN SARTHE

La vallée de la Haute Sarthe est couverte par le SAGE du bassin Sarthe amont. Le périmètre de ce SAGE s'étend sur une superficie de 2882 km² et couvre 238 communes. Le document du SAGE a été approuvé par arrêté préfectoral le 16 décembre 2011.

Le SAGE présente 5 enjeux principaux :

- Améliorer la qualité des eaux de surfaces
- Améliorer les ressources en eau potalisables
- Lutter contre l'eutrophisation
- Protéger les populations piscicoles
- Lutter contre les inondations

Le tableau ci-après présente les dispositions du SAGE avec lesquelles le PLUi doit être compatible, et la manière dont le PLUi de la Vallée de la Haute Sarthe les intègre :

Objectif du SAGE Sarthe Amont	**Intégration des enjeux du SAGE Sarthe Amont dans le PLUi**
Agir sur la morphologie des cours d'eau et les zones humides pour atteindre le bon état des eaux	Protection des cours d'eau (marge de recul inconstructible) et des zones humides (tramage sur le zonage, mesures adaptées dans le règlement écrit).
Améliorer la qualité de l'eau et sécuriser la ressource en eau pour atteindre le bon état des eaux	Localisation privilégiée de l'urbanisation sur les bourgs, en lien avec la présence de l'assainissement collectif : maîtrise des rejets dans les milieux récepteurs. Protection des abords des cours d'eau (marge de recul inconstructible) et des zones humides (tramage sur le zonage, mesures adaptées dans le règlement écrit).
Protéger les populations contre le risque inondation	Limitation de l'urbanisation des secteurs à proximité de zones inondables. Intégration de la servitude constituée par le PPRI de la Sarthe.
Promouvoir des actions transversales pour un développement équilibré des territoires, des activités et des usages	/
Partager et appliquer le SAGE	/

2.4.2 SAGE DU BASSIN ORNE AMONT

La Vallée de la Haute Sarthe est couverte par le SAGE du bassin Orne amont. Le périmètre de ce SAGE s'étend sur une superficie de 1014 km². Le document du SAGE a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 novembre 2015.

Le SAGE présente 6 enjeux principaux :

- Qualité physico-chimique des ressources en eau
- Sécurisation de l'alimentation en eau potable
- Qualité des milieux aquatiques (hydromorphologie et continuité écologique)
- Zones humides
- Gestion quantitative
- Gouvernance du SAGE – Organisation de la maitrise d'ouvrage

Le tableau ci-dessous présente les dispositions du SAGE avec lesquelles le PLUi doit être compatible, et la manière dont le PLUi de la Vallée de la Haute Sarthe les intègre.

Objectif du SAGE Orne Amont	**Intégration des enjeux du SAGE Sarthe Amont dans le PLUi**
Qualité physico-chimique des ressources en eau	Localisation privilégiée de l'urbanisation sur les bourgs, en lien avec la présence de l'assainissement collectif : maîtrise des rejets dans les milieux récepteurs. Protection des abords des cours d'eau (marge de recul inconstructible) et des zones humides (tramage sur le zonage, mesures adaptées dans le règlement écrit).
Sécurisation de l'alimentation en eau potable	Prise en compte des périmètres de captage d'eau potable (zonage, servitudes). Projet de périmètre de captage sur Coulonges afin de sécuriser la ressource et de réduire la dépendance vis-à-vis des territoires voisins.
Qualité des milieux aquatiques (hydromorphologie et continuité écologique)	Localisation privilégiée de l'urbanisation sur les bourgs, en lien avec la présence de l'assainissement collectif : maîtrise des rejets dans les milieux récepteurs. Protection des abords des cours d'eau (marge de recul inconstructible) et des zones humides (tramage sur le zonage, mesures adaptées dans le règlement écrit).
Zones humides	Identification des zones humides identifiées dans le cadre des investigations écologiques menées sur les secteurs à enjeux d'aménagement (zonage), modalités de protection des zones humides (règlement). Dans le cadre de la démarche ERC visant à identifier les secteurs de projets : évitement autant que possible des secteurs où se trouvent des zones humides. Précisions visant la prise en compte des zones humides dans les OAP sectorielles concernées.
Gestion quantitative	Prise en compte des périmètres de captage d'eau potable (zonage, servitudes).
Gouvernance du SAGE – Organisation de la maitrise d'ouvrage	/

2.4.3 SAGE RISLE ET CHARENTONNE

La Vallée de la Haute Sarthe est couverte par le SAGE Risle et Charentonne. Le document a été approuvé le 12 octobre 2016.

Le SAGE présente 5 enjeux principaux :

- Préserver et gérer les milieux aquatiques et humides
- Gérer le risque d'inondation
- Préserver, gérer et exploiter la ressource en eau potable
- Mettre en place et gérer des outils d'assainissement performants
- Problématiques transversales : organiser la maitrise d'ouvrage et sensibiliser les populations

Le tableau ci-dessous présente les dispositions du SAGE avec lesquelles le PLUi doit être compatible, et la manière dont le PLUi de la Vallée de la Haute Sarthe les intègre.

Objectif du SAGE Risle et Charentonne	**Intégration des enjeux du SAGE Risle et Charentonne dans le PLUi**
Préserver et gérer les milieux aquatiques et humides	Identification des zones humides identifiées dans le cadre des investigations écologiques menées sur les secteurs à enjeux d'aménagement (zonage), modalités de protection des zones humides (règlement). Dans le cadre de la démarche ERC visant à identifier les secteurs de projets : évitement autant que possible des secteurs où se trouvent des zones humides. Précisions visant la prise en compte des zones humides dans les OAP sectorielles concernées. Localisation privilégiée de l'urbanisation sur les bourgs, en lien avec la présence de l'assainissement collectif : maîtrise des rejets dans les milieux récepteurs. Protection des abords des cours d'eau (marge de recul inconstructible) et des zones humides (tramage sur le zonage, mesures adaptées dans le règlement écrit).
Gérer le risque d'inondation	Limitation de l'urbanisation des secteurs à proximité de zones inondables. Intégration de la servitude constituée par le PPRI de la Sarthe.
Préserver, gérer et exploiter la ressource en eau potable	Prise en compte des périmètres de captage d'eau potable (zonage, servitudes). Projet de périmètre de captage sur Coulonges afin de sécuriser la ressource et de réduire la dépendance vis-à-vis des territoires voisins.
Mettre en place et gérer des outils d'assainissement performants	Prise en compte de la capacité de ouvrages de traitement des eaux usées.
Problématiques transversales : organiser la maitrise d'ouvrage et sensibiliser les populations	/

2.5 SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES

Le Schéma Départemental des Carrières a été approuvé le 20 mai 2015. Il présente les orientations suivantes :

- Favoriser les approvisionnements de proximité en optimisant la distance entre les sites d'extraction, de transformation et les lieux de consommation
- Optimiser une gestion économe des matières premières (MO) :
  - En réservant l'utilisation de matériaux « nobles » pour des usages spécifiques
  - En développant l'usage des co-produits d'exploitation
  - En faisant la promotion de matériaux de qualité « secondaire » et des matériaux de substitution
- Valoriser les gisements spécifiques à la Basse-Normandie et réserver ces matériaux pour leurs usages particuliers (cf. chapitre « Inventaire des ressources connues en matériaux de carrières) (MO)
- Valoriser les co-produits d'exploitation en indiquant leur destination envisagée
- Recommander un cadrage environnemental préalable à la demande du pétitionnaire auprès du service instructeur
- Dans les dossiers de demande d'exploitation, les points suivants seront systématiquement détaillés :
  - Préciser la ou les nappes éventuellement interceptées par l'exploitation
  - Décrire précisément les écoulements souterrains
  - Identifier dans le détail les impacts de la carrière sur la ou les nappes (prélèvements / rejets), sur les écoulements souterrains et les milieux naturels associés
- Avoir pris en compte l'ensemble des enjeux environnementaux tels qu'ils ont été identifiés dans la partie « Les zones à enjeux environnementaux dont la protection doit être privilégier » du schéma des carrières y compris le volet « paysage »
- Dans le résumé accompagnant le dossier de demande d'exploitation, préciser la connaissance géologique (sédimentaire, structurale et patrimoniale) de la ressource
- Dans un enjeu de maîtrise de consommation d'espace, optimiser la surface en exploitation et remettre en état à l'avancement quand la typologie de carrière le permet
- Promouvoir les pratiques d'extraction qui engendrent le moins d'impacts négatifs pour l'environnement et la santé
- Privilégier et développer les modes de transport des matériaux économes en émission de gaz à effet de serre
- Justifier les modes de transport retenus et les itinéraires de transport
- Favoriser la création de plates-formes spécifiques de tri-sélectif et de recyclage (MO)
- Réaliser une évaluation, au moins 2 ans avant la fermeture de l'exploitation, des mesures de remise en état prévues dans l'arrêté d'autorisation : à l'aide d'un nouvel inventaire environnemental si l'Etat -service instructeur – le juge nécessaire, « ajuster » éventuellement les mesures de remise en état prévues dans le dossier initial au nouveau contexte et aux nouvelles techniques
- Encourager, quand cela est possible, et dans le cadre de la remise en état de la carrière, le remblayage des excavations, dans le respect de la réglementation en vigueur (notamment celle des ISDI), sous réserve d'une étude hydrogéologique détaillée et d'une étude de préservation du patrimoine géologique
- Faire tendre la part de matériaux recyclés à 10% au minimum dans les 10 prochaines années (MO)
- Préciser dans le dossier la nature et le volume des granulats marins faisant l'objet de la demande

Le territoire de la Vallée de la Haute Sarthe n'est pas concerné par la présence de carrières. Les enjeux sont donc très limités à ce niveau, et le PLUi ne présente pas d'enjeu spécifique en termes de compatibilité vis-à-vis du Schéma Départemental des Carrières.

2.6 SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

La Vallée de la Haute Sarthe est couverte par le schéma régional de cohérence écologique. Le document a été approuvé le 18 novembre 2014.

Le schéma régional de cohérence écologique présente les deux objectifs principaux suivants :

- Préserver et restaurer les réservoirs et les corridors identifiés au niveau régional ou inter régional
- Réduire la fragmentation et résorber les points noirs

Par les principes qu'il porte, le PLUi de la Vallée de la Haute Sarthe s'inscrit totalement dans une logique d'intégration des objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, en particulier :

- Par la confortation des continuités écologiques et des cœurs de biodiversité :
  - via le zonage (zones N ; protection des cours d'eau, des zones humides, des haies, des boisements)
  - via les OAP (OAP thématique relative aux continuités écologiques et notamment la Trame noire ; OAP sectorielle sur la ZI de Coulonges avec un projet de renaturation).
- Par le recentrage de l'urbanisation sur les bourgs ;
- Par la protection des cours d'eau :
  - Identification de marge de recul inconstructible dans le zonage ;
  - Identification des zones humides (tramage sur le zonage, mesures adaptées dans le règlement écrit).

3 RAPPORT DE PRISE EN COMPTE

Le PLUi doit prendre en compte les éléments listés à l'article L131-2 du Code de l'Urbanisme, repris ci-après.

3.1 PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DU SRADDET

Le SRADDET fixe des objectifs de moyen et long termes en matière :

- D'équilibre et d'égalité des territoires ;
- D'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ;
- De désenclavement des territoires ruraux ;
- D'habitat ;
- De gestion économe de l'espace ;
- D'intermodalité et de développement des transports ;
- De maîtrise et de valorisation de l'énergie ;
- De lutte contre le changement climatique ;
- De pollution de l'air ;
- De protection et de restauration de la biodiversité ;
- De prévention et de gestion des déchets.

Le tableau ci-dessous présente les objectifs du SRADDET Normandie et la manière dont le PLUi de la Communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe les intègre à sa mesure :

Objectifs stratégiques et objectifs transversaux

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLUi
I – Définir des objectifs communs à l'ensemble des champs du SRADDET	
A – Préciser les objectifs à atteindre au regard de l'intitulé du schéma	
Absence d'objectif dans le cadre du SRADDET.	
B – S'inscrire dans une logique prospective, stratégique et innovante	
1. Evoluer dans un environnement en mutation	
Objectif 1 : ACCOMPAGNER LES MUTATIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	Trajectoire démographique cohérente au regard de la dynamique territoriale, diversité de l'offre en matière d'habitat (logements anciens, logements neufs, changement de destination).

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLUi
Objectif 2 : LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	Appui sur l'armature territoriale pour la répartition de l'offre en logements, avec un rôle privilégié des pôles, permettant un recours plus aisé aux modes actifs (marche, vélo) pour les petits déplacements du quotidien, avec les impacts positifs en termes de réduction des émissions de GES et en termes de consommation énergétique. Prise en compte du risque d'inondation. Protection des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue (boisements, haies, zones humides, cours d'eau). Préservation d'espaces végétalisés dans certaines OAP. Accent sur la limitation de l'imperméabilisation dans le règlement écrit.
Objectif 3 : LIMITER LES IMPACTS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	
2. Travailler à un territoire durable	
Objectif 4 : FONCIER : POSER LA CONCILIATION DES USAGES COMME UN IMPERATIF	Inscription dans la trajectoire de sobriété foncière portée par le SRADDET pour le territoire intercommunal.
Objectif 4bis :TERRITORIALISER LA REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET S'INSCRIRE DANS LA PERSPECTIVE DU ZAN	Intégration de la trajectoire de sobriété foncière définie dans le cadre des travaux régionaux.
Objectif 5 : FAVORISER UNE VISION INTEGREE DE LA BIODIVERSITE DANS L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	Protection des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue(boisements, haies, zones humides, cours d'eau), OAP thématique « Continuités écologiques » visant une prise en compte de la Trame noire, investigations écologiques menées sur les secteurs envisagées pour de futurs projet, réalisation des choix des sites au regard des enjeux écologiques et selon la démarche ERC.
Objectif 6 : ASSURER LA COUVERTURE NUMERIQUE DU TERRITOIRE	Anticipation du déploiement des réseaux numériques dans les opérations d'ensemble en zones urbaines et à urbaniser, *via* le règlement écrit.
II – Territorialiser certains grands enjeux	
1. Construire le système métropolitain normand	
Objectif 7 : CONSTRUIRE LE SYSTEME METROPOLITAIN NORMAND	Territoire non concerné.
2. Déployer le projet de développement durable de la vallée de la Seine	
Objectif 8 : DEPLOYER LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA VALLEE DE LA SEINE	Territoire non concerné.
3. Valoriser et protéger les atouts du littoral normand	
Objectif 9 : VALORISER LES ATOUTS DU LITTORAL NORMAND	Territoire non concerné.
Objectif 10 : PROTEGER LES ESPACES NATURELS LITTORAUX	Territoire non concerné.
4. Préserver des relations étroites avec les acteurs transmanches	

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLUi
Objectif 11 : PRESERVER DES RELATIONS ETROITES AVEC LES ACTEURS TRANSMANCHES	Démarche de PLUi non concernée.
5. Développer de nouvelles coopérations interrégionales	
Objectif 12 : DEVELOPPER DE NOUVELLES COOPÉRATIONS INTERRÉGIONALES	Démarche de PLUi non concernée.
Objectif 13 : METTRE EN PLACE DES OUTILS SPÉCIFIQUES D'AMÉNAGEMENT DURABLE POUR LES « FRANGES FRANCILIENNES »	Territoire non concerné.
6. S'appuyer sur l'approche expérimentale des Parcs Naturels Régionaux	
Objectif 14 : S'APPUYER SUR L'APPROCHE EXPÉRIMENTALE DES PARCS NATURELS RÉGIONAUX	Cf. analyse de la compatibilité avec les chartes des PNR.

Déclinaison des objectifs régionaux

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLUi
I – Fonder l'attractivité internationale de la Normandie sur la robustesse et la capacité d'adaptation de son modèle de développement	
A – Consolider la place de carrefour de la Normandie	
1. Tirer profit d'un paradoxe : être au bout du continent pour être au carrefour du monde	
Objectif 15 : RENFORCER L'OUVERTURE MARITIME DE LA NORMANDIE	Territoire non concerné.
Objectif 16 : CONFORTER LA PLACE DE CARREFOUR ECONOMIQUE DE LA NORMANDIE	Stratégie de développement économique adaptée au territoire et à ses perspectives de rayonnement.
Objectif 17 : FAIRE DE LA NORMANDIE UN ACTEUR DU TRANSPORT MARITIME INTERNATIONAL	Territoire non concerné.
Objectif 18 : DEVELOPPER LE TOURISME DE CROISIERE FLUVIAL ET MARITIME	Territoire non concerné.
2. Développer le système économique et logistique normand	
Objectif 19 : PENSER UN ECOSYSTEME ÉCONOMIQUE ET LOGISTIQUE AU PROFIT DES NORMANDS	OAP spécifique sur le volet artisanal, industriel et logistique à l'échelle du territoire.
Objectif 20 : DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE LOGISTIQUE NORMANDE	
3. Connecter les réseaux normands aux réseaux nationaux et internationaux	
Objectif 21 : CONSTRUIRE UNE OFFRE AEROPORTUAIRE NORMANDE	Territoire non concerné.

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLUi
Objectif 22 : RENFORCER LE RÉSEAU ROUTIER NORMAND ET SA CONNEXION AU RÉSEAU NATIONAL ET INTERNATIONAL	Démarche de PLUi non concernée.
Objectif 23 : CONCEVOIR LES RESEAUX D'ENERGIE DANS LEUR INTEGRATION NATIONALE ET INTERNATIONALE	Accompagnement du développement de Centre d'enfouissement des Ventes-de-Bourse (production de gaz naturel de ville).
B- Conforter le maillage du territoire pour répondre aux besoins des habitants	
1. Conforter le maillage de la Normandie, garant de l'équilibre des territoires	
Objectif 24 : RENFORCER LES POLARITÉS NORMANDES POUR UN MAILLAGE EQUILIBRÉ	Définition d'une armature territoriale venant consolider les pôles, au profit de l'ensemble du territoire (commerces / services / équipements) et du rayonnement de ce territoire à une échelle plus large que l'intercommunalité (attractivité).
Objectif 25 : RENFORCER LES FONCTIONS DE CENTRALITÉ DANS LES VILLES MOYENNES ET BOURGS STRUCTURANTS	
Objectif 26 : VALORISER LA SPÉCIFICITÉ DES VILLES RECONSTRUITES	Territoire non concerné.
Objectif 27 : PROMOUVOIR LES COMPLÉMENTARITÉS ENTRE TERRITOIRES URBAINS ET RURAUX	Projet de PLUi fondé sur la valorisation du caractère rural du territoire.
Objectif 28 : SAUVEGARDER ET VALORISER LES SPÉCIFICITÉS DU MONDE RURAL	
Objectif 29 : FAIRE ÉVOLUER LES INFRASTRUCTURES POUR CONFORTER LE MAILLAGE NORMAND	Démarche de PLUi non concernée.
Objectif 30 : IDENTIFIER LES FACTEURS D'INNOVATIONS	Démarche de PLUi non concernée.
2. Développer une approche globale par la « qualité de vie », facteurs d'attractivité pour les territoires	
Objectif 31 : FAIRE DE L'OFFRE DE SERVICES UN VECTEUR D'ÉQUILIBRE DES TERRITOIRES ET D'ÉGALITÉ POUR LES HABITANTS	Définition de l'armature territoriale, en connexion avec les enjeux d'accès aux commerces / services / équipements.
Objectif 32 : S'APPUYER SUR LA MISE EN ŒUVRE DES SCHÉMAS DÉPARTEMENTAUX	Intégration des enjeux d'accessibilité et de mobilité, des enjeux de confortation de l'offre d'équipements et services de proximité (notamment à travers le travail sur l'armature territoriale).
Objectif 33 : ACCROITRE LES INTERCONNEXIONS ENTRE FORMATION ET EMPLOI	Démarche de PLUi non concernée.
Objectif 34 : DÉVELOPPER L'OFFRE CUTURELLE ET SPORTIVE	Identification des secteurs à vocation d'équipements, afin d'accompagner les mutations éventuelles.

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLUi
Objectif 35 : AGIR POUR LA SANTÉ, CONTRE LES INÉGALITÉS SOCIALES ET TERRITORIALES	Définition de l'armature territoriale, en connexion avec les enjeux d'accès aux commerces / services / équipements. Prise en compte du Centre Territorial de Santé à Courtomer et Sainte-Scolasse.
Objectif 36 : DIMINUER L'EXPOSITION AUX POLLUANTS ATMOSPHÉRIQUES POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE ET LA SANTÉ DES NORMANDS	Territoire ne se trouvant pas en zone sensible et ne faisant pas l'objet d'un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA). Territoire rural, sur lequel les enjeux de pollution sont limités.
3. Améliorer le cadre de vie	
Objectif 37 : VALORISER LES PAYSAGES COMME REFLET DES ACTIVITÉS HUMAINES ET ACCOMPAGNER LEURS MUTATIONS	Identification de secteurs Ap protégés de toute construction (y compris agricole) : préservation de cônes de vue. Préservation des boisements et du maillage bocager. Intégration de la dimension paysagère dans les choix de délimitation des secteurs d'extension urbaine. Intégration de dispositions qualitatives pour la ZA des Portes du Perche le long de la RN12 (partie existante et extension projetée).
Objectif 38 : REPENSER LA VILLE POUR SES HABITANTS	Localisation des futurs secteurs résidentiels au plus près des pôles générateurs de mobilité (équipements / commerces / services), travail sur les continuités douces dans le cadre des OAP, préservation d'espace végétalisés, des haies existantes et des arbres remarquables au niveau des OAP).
4. Adapter l'habitat aux besoins des habitants	
Objectif 39 : AGIR SUR LES DÉTERMINANTS DE L'HABITAT POUR CONFORTER LES PÔLES	Définition de l'armature territoriale, avec des niveaux de densité plus élevés pour les pôles (dans une logique de gestion économe de l'espace).
Objectif 40 : DÉFINIR LES CONDITIONS PERMETTANT DES PARCOURS RÉSIDENTIELS DIFFÉRENCIÉS	Objectifs de densité différenciés, en lien avec de nouvelles formes urbaines. Objectifs d'intensification urbaine porté par les OAP, permettant d'envisager la production de logements plus petits au cœur des pôles identifiés offrant pour la plupart des commerces et des services. Localisation de l'offre en logements en priorité sur les pôles et dans les enveloppes urbaines, dans une logique de proximité vis-à-vis des services.
Objectif 41 : AMÉLIORER LE CONFORT ET LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES LOGEMENTS	Démarche de PLUi non concernée.
5. Améliorer l'offre de mobilité et créer les conditions d'une intermodalité efficace	
Objectif 42 : AMÉLIORER L'OFFRE DE MOBILITE	Démarche de PLUi non concernée.
Objectif 43 : CREER LES CONDITIONS D'UNE INTERMODALITE EFFICACE	Faible offre de transports en commun sur le territoire. Fort recentrage de l'habitat futur sur les pôles, permettant de faciliter le recours aux transports en commun. A l'échelle de chaque pôle : un développement urbain compact et favorable aux déplacements de proximité : travail sur les mobilités douces, à l'échelle des quartiers (via par exemple des OAP).
Objectif 44 : FAVORISER DE NOUVELLES PRATIQUES DANS LES ZONES PEU DENSES	Démarche de PLUi non concernée.

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLUi
C – Créer les conditions du développement durable	
1. Assurer l'éducation au développement durable de tous les acteurs	
Objectif 45 : FONDER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGETIQUE SUR L'ÉDUCATION AU DÉVELOPPEMENT DURABLE	Démarche de PLUi non concernée.
2. Garantir la préservation des ressources naturelles et la conciliation des usages par une politique d'aménagement adaptée	
Objectif 46 : LIMITER L'IMPACT DE L'URBANISATION ET DES AMÉNAGEMENTS SUR LA BIODIVERSITÉ ET LES ESPACES NATURELS	Confortation de la Trame verte, bleue et noire via le zonage (zones N et Nf ; protection des cours d'eau, des zones humides, des haies, des boisements) et via les OAP (OAP thématique relative aux continuités écologiques et notamment la Trame noire ; OAP sectorielle de renaturation sur la ZI de Coulonges). Investigations écologiques pour définir les secteurs d'extension de l'urbanisation (dans le cadre de la démarche ERC au titre des enjeux écologiques), ayant conduit à retirer ou réduire des périmètres initialement identifiés pour de futurs projets. Limitation de la consommation d'espace : intégration de la trajectoire de sobriété foncière.
Objectif 47 : PRÉSERVER LA QUALITÉ DE L'EAU ET DES MILIEUX AQUATIQUES, DE LA TERRE A LA MER	Protection abords des cours d'eau, prise en compte des zones humides dans selon la démarche ERC dans la définition des secteurs de développement urbain (choix du moindre impact, analyse multicritères).
Objectif 48 : RÉDUIRE LES RISQUES NATURELS LIÉS A L'EAU ET PREVENIR L'IMPACT DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	Prise en compte des PPRI et AZI (dans les choix de développement urbain, dans l'identification de la zone naturelle). Intégration du PPRI dans les Servitudes d'Utilité Publique.
3. Mener une politique foncière ambitieuse	
Objectif 49 : MOBILISER LES OUTILS FONCIERS POUR LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ET CONCILIER LES USAGES	Inscription du territoire dans la trajectoire de sobriété foncière à un horizon 2035, de manière particulièrement vertueuse. Objectifs d'intensification urbaine porté par plus d'une vingtaine d'OAP. Renforcement des objectifs de densité, déclinés sur la base de l'armature territoriale, afin de viser une meilleure optimisation du foncier. Encadrement de la constructibilité dans l'espace rural : pour l'habitat existant : constructibilité limitée, par le changement de destination (production de logements sans impact sur le foncier agricole), par les STECAL (encadrement proportionné pour le développement d'activités dans l'espace rural).
Objectif 50 : OPTIMISER LA GESTION DE L'ESPACE PAR LA REQUALIFICATION DES FRICHES	Absence de friche majeure sur le territoire, en-dehors de celle de la Solano en cours de renouvellement urbain sur l'agglomération du Mêle.
4. Réduire les émissions de gaz à effet de serre et développer les énergies renouvelables	
Objectif 51 : ÉCONOMISER L'ÉNERGIE GRACE A LA SOBRIÉTÉ ET L'ÉFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE	Travail sur les mobilités douces, à l'échelle des quartiers (via par exemple les OAP). Recentrage de l'urbanisation sur la base de l'armature territoriale et les sur les bourgs, dans une logique de limitation des déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien.

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLUi
Objectif 52 : AUGMENTER LA PART DES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSOMMATIONS ÉNERGETIQUES DE LA NORMANDIE	Possibilité de réaliser des dispositifs domestiques en matière d'énergies renouvelables (solaire, petit éolien), sous réserve de respecter des conditions de hauteur pour une question d'intégration paysagère. Mise en place d'une OAP « Energies renouvelables » pour accompagner les projets en la matière.
Objectif 53 : RÉDUIRE LES ÉMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE D'ORIGINE NON ÉNERGETIQUE	Accompagnement des possibilités concernant le développement d'unités de méthanisation agricoles.
5. Libérer le potentiel d'économie circulaire en Normandie	
Objectif 54 : ADAPTER LES OBJECTIFS NATIONAUX DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS AUX PARTICULARITÉS RÉGIONALES	Démarche de PLUi non concernée.
Objectif 55 : PLANIFIER LES INSTALLATIONS DE GESTION DES DÉCHETS POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DU TERRITOIRE	Accompagnement du développement de Centre d'enfouissement des Ventes-de-Bourse.
Objectif 56 : DOTER LA NORMANDIE D'UNE STRATÉGIE GLOBALE DE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE	Démarche de PLUi non concernée.
Objectif 57 : EXPERIMENTER QUATRE BOUCLES LOCALES D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE	Démarche de PLUi non concernée.
II – Poursuivre la co-construction du projet de territoire	
A – Poursuivre la démarche itérative de co-construction	
Absence d'objectif dans le cadre du SRADDET.	
B – Privilégier l'innovation et l'expérimentation	
Objectif 58 : METTRE EN EVIDENCE LES INTERDEPENDANCES SUR LE TERRITOIRE	Démarche d'Evaluation environnementale menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi, croisant les différents enjeux (pollution de l'air, ressource en eau, risques pesant sur la biodiversité…).
Objectif 59 : INNOVER DANS LA GOUVERNANCE POUR AMÉLIORER L'EFFICACITE DE L'ACTION PUBLIQUE	Démarche de PLUi non concernée.
C – S'appuyer sur la mise en œuvre des objectifs régionaux préalablement définis	
1. Territorialiser l'ambition économique régionale	
Objectif 60 : TERRITORIALISER L'AMBITION ÉCONOMIQUE RÉGIONALE	Stratégie de développement économique reposant sur une confortation des zones existantes, en visant la confortation d'une zone au nord du territoire (à Sainte-Scolasse-sur-Sarthe) et d'une zone au sud du territoire (ZA des Portes du Perche au niveau de l'agglomération du Mêle).
2. Biodiversité : valoriser les espaces caractéristiques de la Normandie	

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLUi
Objectif 61 : MAINTENIR ET RESTAURER LES ENSEMBLES BOCAGERS, IDENTITÉ FORTE DE LA NORMANDIE	Protection des éléments les plus significatifs du réseau bocager, encadrement des mesures de dérogation à la suppression du bocage, mesures de replantation. Protection des grandes structures paysagères (*via* le zonage N et Nf notamment).
Objectif 62 : PRÉSERVER ET RESTAURER LA FONCTIONNALITÉ DES MILIEUX LITTORAUX	Territoire non concerné.
Objectif 63 : RESTAURER ET PRÉSERVER LE RÉSEAU DE PELOUSES CALCICOLES	Territoire non concerné.
3. Biodiversité : Prêter attention à l'ensemble des milieux	
Objectif 64 : RESTAURER LA CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE DU RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ET LES MILIEUX NATURELS ASSOCIÉS	Confortation de la Trame verte, bleue et noire via le zonage (zones N et Nf ; protection des cours d'eau, des zones humides, des haies, des boisements) et *via* les OAP (OAP thématique relative aux continuités écologiques et notamment à la Trame noire ; OAP sectorielle de renaturation sur le secteur de la ZI de Coulonges). Protection de la vallée de la Sarthe (dont Natura 2000 et l'APPB). Investigations écologiques pour définir les secteurs d'extension de l'urbanisation (dans le cadre de la démarche ERC au titre des enjeux écologiques), ayant conduit à retirer ou réduire des périmètres initialement identifiés pour de futurs projets.
Objectif 65 : PRÉSERVER LES ESPACES BOISÉS ET LEUR FONCTIONNALITÉ	
Objectif 66 : PROMOUVOIR LES ACTIONS EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ DANS LES SECTEURS DE GRANDES CULTURES	
Objectif 67 : PRÉSERVER LES MILIEUX RARES ET SINGULIERS	Protection des cavités souterraines connues.
Objectif 68 : RAPPELER LA SPÉCIFICITÉ DES ZONES NATURA 2000	Protection de Natura 2000 (zonage naturel N).
4. Repenser l'air, le climat et l'énergie à l'échelle normande	
Objectif 69 : RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS ÉNERGETIQUES ET LES ÉMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE	Recentrage de l'urbanisation sur la base de l'armature territoriale et les sur les bourgs, dans une logique de limitation des déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien.
Objectif 70 : PRODUIRE ET STOCKER DE L'ÉNERGIE A PARTIR DE SOURCES RENOUVELABLES, ET DÉVELOPPER DES RÉSEAUX ADAPTÉS	Accompagnement du développement des énergies renouvelables : OAP « Energies Renouvelables » en particulier.
Objectif 71 : AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'AIR RÉGIONALE, EN MOBILISANT TOUS LES SECTEURS D'ACTIVITÉ	Démarche de PLUi non concernée.
5. Réduire la production de déchets et amplifier leur valorisation	

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLUi
Objectif 72 : CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS NATIONAUX EN MATIERE DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS	Démarche de PLUi non concernée.
Objectif 73 : DÉCLINER DES OBJECTIFS SPÉCIFIQUES DE PRÉVENTION DES DÉCHETS POUR LA NORMANDIE	Démarche de PLUi non concernée.
Objectif 74 : DÉCLINER DES OBJECTIFS SPÉCIFIQUES DE RECYCLAGE ET DE VALORISATION DES DÉCHETS POUR LA NORMANDIE	Mise en place d'un STECAL sur le secteur du Centre d'enfouissement des Ventes-de-Bourse : permettre la poursuite d'une activité dont le rayonnement dépasse le territoire intercommunal, permettre la valorisation de ces déchets sous forme de gaz de ville (notamment à destination de la Communauté Urbaine d'Alençon).
D - Être en capacité d'intégrer les approches développées par l'ensemble des acteurs du territoire	
1. Mobiliser les programmes européens à l'échelle régionale	
MOBILISER LES FINANCEMENTS EUROPEENS AU PROFIT DE L'EQUILIBRE DES TERRITOIRES NORMANDS	Démarche de PLUi non concernée.
2. Intégrer les stratégies portées en région par l'Etat et ses opérateurs	
LE DOCUMENT STRATEGIQUE DE FACADE	Territoire non concerné.
LA STRATEGIE D'INTERVENTION DU CONSERVATOIRE DU LITTORAL 2015- 2050	Territoire non concerné.
SCHEMA DECENNAL DE DEVELOPPEMENT DU RESEAU (RTE) 2016	Démarche de PLUi non concernée.
LE PLAN REGIONAL SANTE DE NORMANDIE	Appui au Centre Territorial de Santé à Courtomer et Sainte-Scolasse.
LE PLAN REGIONAL SANTE ET ENVIRONNEMENT DE NORMANDIE	Evaluation environnementale comprenant des éléments relatifs à l'« urbanisme favorable à la santé ».
3. Tirer parti de l'approche opérationnelle des Parc Naturels Régionaux	
LES PARCS NATURELS REGIONAUX : DES EXEMPLES CONCRETS POUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE	Cf. analyse de la compatibilité avec les chartes des PNR.

3.2 PRISE EN COMPTE DES PROGRAMMES D'EQUIPEMENT DE L'ETAT, DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET DES ETABLISSEMENTS ET SERVICES PUBLICS

Le territoire n'est pas concerné par des programmes d'équipement de l'Etat.

Le PLUi prend en compte les programmes portés par les collectivités territoriales et les établissements et services publics (Centre Territorial de Santé à Courtomer et Sainte-Scolasse, renouvellement urbain sur la friche Solano intégrant des équipements publics).

4 COMPATIBILITE DU PLUI VIS-A-VIS D'AUTRES DOCUMENTS

Le PLUi doit démontrer sa compatibilité vis-à-vis d'autres documents, repris ci-après de manière exhaustive au regard des articles L131-4 et L131-5 du Code de l'Urbanisme.

4.1 SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

En l'absence de SCOT, le PLUi n'est pas concerné.

4.2 SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER

Le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe n'est pas concerné.

4.3 PLAN DE MOBILITE PREVU A L'ARTICLE L.1214-1 DU CODE DES TRANSPORTS

Le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe n'est pas concerné.

4.4 PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT

En l'absence de PLH, le PLUi n'est pas concerné.

4.5 PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL

En l'absence de PCAET, le PLUi n'est pas concerné.

4.6 PLANS LOCAUX DE MOBILITE PREVUS POUR LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

Le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe n'est pas concerné.

Département de l'Orne
Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DOSSIER D'ARRÊT

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Pièce 2.6

Indicateurs de suivi

MARS 2025

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

1 MODALITES DE SUIVI DES INDICATEURS 4

2 INDICATEURS RETENUS 5

2.1 TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE 5
2.2 ACTIVITE AGRICOLE 5
2.3 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE 6
2.4 CYCLE DE L'EAU 7
2.5 PAYSAGES ET PATRIMOINE 8
2.6 DEMOGRAPHIE & LOGEMENT 8
2.7 HABITAT (OBJECTIFS CIBLES) 9

1 MODALITES DE SUIVI DES INDICATEURS

Le suivi des indicateurs sera mené par la Communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe (CCVHS).

Les indicateurs relatifs à la « Trajectoire de sobriété foncière » feront l'objet d'un suivi annuel en Commission « Urbanisme » de la CCVHS.

Les indicateurs « Activité agricole », « Milieux naturels et biodiversité » et « Paysages & patrimoine » seront évalués lors des bilans du PLUi (à 6 ans, puis à terme).

Les indicateurs « Cycle de l'eau » seront évalués au fur et à mesure, lors de la mise en œuvre des opérations d'aménagement, afin de s'assurer de l'adéquation entre l'opération projeté et la capacité des équipements.

Concernant les indicateurs « Habitat (objectifs ciblés) » :

- L'indicateur relatif à la densité fera l'objet d'une évaluation :
  - A une échelle ciblée : lors de la mise en œuvre des opérations d'aménagement (en phase opérationnelle), en connexion avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
  - A une échelle plus globale : de manière régulière au cours de la durée de mise en œuvre de PLUi. Ce suivi sera assuré par l'ADS.
- Les autres indicateurs feront l'objet d'un suivi régulier, au cours de la décennie de mise en œuvre de PLUi. Ce suivi sera assuré par la Commission « Urbanisme » de la CCVHS.

Concernant les indicateurs « Démographique et logement (objectifs généraux) » :

- L'indicateur relative à l'évolution démographique sera évalué lors des bilans du PLUi (à 6 ans, puis à terme) ;
- L'indicateur relatif à la production de logements sera évalué annuellement. Son suivi sera assuré par l'ADS, les résultats seront présentés en Commission « Urbanisme » de la CCVHS.

2 INDICATEURS RETENUS

2.1 TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Objectif stratégique	Objectif opérationnel	Indicateur	Source / méthode	Valeurs de référence
Viser une réduction significative de la consommation d'espace	Consommation d'espace de l'ordre de 19 ha maximum sur la période 2021-2031 (soit 1.9 ha par an) Poursuite de la diminution de la consommation d'espace au-delà de 2031, en visant une consommation de 0.95 ha par an	Nombre d'hectares consommés par an Nombre d'hectares consommés sur la période couverte par le PLUi Nombre d'hectares consommés depuis août 2021	Suivi des projets, sur la base des PC et des PA (évaluation de l'évolution de la consommation d'espace)	41,9 hectares consommés sur la période 2011-2021 sur la CCVHS Une enveloppe foncière maximale de l'ordre de 22.8 hectares entre août 2021 et 2035 Une consommation de 16.9 hectares prévue par le PLUi sur 2021-2035

2.2 ACTIVITE AGRICOLE

Objectif stratégique	Objectif opérationnel	Indicateur	Source / méthode	Valeur de référence
Conforter l'agriculture, tant pour son rôle économique que pour sa contribution à la qualité de vie du territoire (modelage des paysages, circuits courts…)	Pérennisation des exploitations	Nombre de sièges d'exploitation agricoles	Observatoire du foncier agricole de la Chambre d'Agriculture	165 exploitations (Diagnostic agricole mené dans le cadre du PLUi)
	Préservation du foncier agricole	Superficie de la zone agricole	Suivi des évolutions du PLUi en cas de changement de zonage dans le cadre de procédures d'évolution (Déclaration de projet, Révision allégée…)	15 617 ha de secteurs A et Ap à l'Approbation du PLUi

2.3 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

Objectif stratégique	Objectif opérationnel	Indicateur	Source / méthode	Valeur de référence
Identifier le patrimoine naturel pour ses caractéristiques écologiques et paysagères (trames verte, bleue et noire), de manière proportionnée aux enjeux	Prise en compte des zones humides	Superficie des Zones humides identifiées au PLUi	PLUi + suivi des évolutions de l'inventaire	11.8 ha de zones humides identifiées dans le cadre des investigations écologiques réalisées sur les zones de projet dans le cadre du PLUi
	Affirmer les multiples fonctionnalités du bocage, existantes et potentielles, en lien avec la profession agricole	Superficie des Espaces Boisés Classés identifiés au PLUi	PLUi + suivi des évolutions du PLUi	EBC : 500 ha à l'Approbation du PLUi
		Haies identifiées au PLUi	PLUi + suivi des évolutions de l'inventaire	1765 km linéaires à l'Approbation du PLUi

2.4 CYCLE DE L'EAU

Objectif stratégique	Objectif opérationnel	Indicateur	Source / méthode	Valeur de référence
Anticiper l'adéquation de la capacité des équipements et des réseaux	Engagement de projets d'ensemble à vocation résidentielle ou économique uniquement lorsque la capacité de traitement est satisfaisante du point de vue de l'assainissement, afin de limiter les impacts sur les milieux récepteurs	Capacité des stations d'épuration	Rapport sur le Prix et la Qualité du Service de la collectivité compétente ou du gestionnaire et Schéma directeur d'assainissement « eaux usées » Et / ou assainissement.developpement-durable.gouv.fr	<u>STEP de Buré :</u> Capacité nominale : 150 EH Somme des charges entrantes : 54 EH <u>STEP de Courtomer :</u> Capacité nominale : 610 EH Somme des charges entrantes : 218 EH <u>STEP de Gaprée :</u> Capacité nominale : 125 EH Somme des charges entrantes : 28 EH <u>STEP de Hauterive :</u> Capacité nominale : 340 EH Somme des charges entrantes : 109 EH <u>STEP de Laleu :</u> Capacité nominale : 220 EH Somme des charges entrantes : 138 EH <u>STEP de Saint-Léger-sur-Sarthe :</u> Capacité nominale : 2 500 EH Somme des charges entrantes : 2 047 EH <u>STEP de Sainte-Scolasse :</u> Capacité nominale : 500 EH Somme des charges entrantes : 142 EH <u>STEP de Trémont :</u> Capacité nominale : 250 EH Somme des charges entrantes : 170 EH

2.5 PAYSAGES ET PATRIMOINE

Objectif stratégique	Objectif opérationnel	Indicateur	Source / méthode	Valeur de référence
Mettre en valeur le patrimoine humain, marqueur de l'histoire et de l'identité du territoire	Protection à hauteur de la valeur de référence	Patrimoine (bâtiments)	PLUi + suivi des évolutions de l'inventaire	116 bâtiments 0.9 ha d'ensemble patrimonial
		Petits patrimoine (croix, puits, four…)	PLUi + suivi des évolutions de l'inventaire	93 unités
		Murs à protéger	PLUi + suivi des évolutions de l'inventaire	187 m linéaires

2.6 DEMOGRAPHIE & LOGEMENT

Objectif stratégique	Objectif opérationnel	Indicateur	Source/méthode	Valeur de référence
Dépasser les 8000 habitants d'ici la prochaine décennie	Tendre vers près de 8000 habitants d'ici une dizaine d'années	Population totale	Données INSEE	7 972 habitants (donnée Insee au 1er janvier 2025)
Réaliser environ 300 nouveaux logements	Environ 30 logements créés par an	Nombre de résidences principales	Commune (PC Délivré)	/

2.7 HABITAT (OBJECTIFS CIBLES)

Objectif stratégique	Objectif opérationnel	Indicateur	Source / méthode	Valeur de référence
Définir des conditions appropriées en termes de maîtrise de la consommation d'espace, en particulier dans le cadre d'opérations d'ensemble	- Pour le pôle de l'agglomération du Mêle : 20 logements /ha minimum et 25 logements / ha recommandée - Pour les pôles de Courtomer et de Sainte-Scolasse : 17 logements/ha minimum et 20 logements/ha recommandée - Pour le pôle relais (Hauterive, le Ménil-Broût, Neuilly-le-Bisson) : 15 logements/ha minimum et 17 logements/ha recommandée - Pour les bourgs ruraux : 15 logements/ha minimum et recommandée	Densité (nombre de logements/hectare) _ indicateur devant comprendre les voies et espaces publiques	Suivi des autorisations d'urbanisme, à réaliser par commune	/
Localiser l'offre en logements en s'appuyant sur l'organisation multipolaire du territoire	La répartition de l'offre de logements est envisagée de la manière suivante : - Au moins un tiers des logements sur le pôle du Mêle - Au moins 30% sur les autres pôles - Au moins 30% sur les bourgs ruraux	Nombre de logements créés par pôle, par an et sur la durée de vie du PLUi	Suivi des autorisations d'urbanisme, à réaliser par communes et à compiler par familles de communes	/
Impulser une intensification urbaine	Définition d'une part minimale de logements à réaliser en intensification dans l'enveloppe urbaine : - Viser 25 à 30% de l'offre en nouveaux logements dans les enveloppes urbaines des bourgs, à l'échelle du territoire	Nombres de logements construits dans les enveloppes urbaines par rapport au nombre total de logements construits, par an et sur la durée du PLUi	Suivi des autorisations d'urbanisme, à réaliser par communes et à compiler à l'échelle du territoire intercommunal	/

Département de l'Orne
Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DOSSIER D'ARRÊT

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Pièce 2.7

Résumé non technique

MARS 2025

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

INTRODUCTION

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 aux articles L151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et R151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La présente note de synthèse porte sur le projet de PLUi, en vue de son Arrêt en Conseil Communautaire du 06 mars 2025.

Elle vise à :

- Rappeler les grandes étapes du calendrier qui ont ponctué l'élaboration jusqu'à novembre 2024 ;
- Rappeler la manière dont l'élaboration du PLUi a été conduite, notamment en termes de réunions et en termes de co-construction avec les communes ;
- Présenter les principaux éléments du PLUi sur la base des orientations retenues (à travers le PADD), des pièces réglementaires, des justifications, des incidences sur l'environnement, de l'analyse vis-à-vis des documents supra-communaux, et des indicateurs de suivi.

1 LES GRANDES ETAPES DU CALENDRIER

Les études ont démarré en septembre 2020.

La phase d'identification des enjeux s'est tenue entre 2020 et 2021, avec en particulier :

- Un « diagnostic en marchant » sur 3 jours, permettant de rencontrer l'ensemble des communes in situ (octobre 2020) ;
- Deux ateliers avec la profession agricole (septembre 2020) ;
- Un atelier « forces vives » (octobre 2020) ;
- Un atelier « habitat » (décembre 2020) ;
- Un atelier « patrimoine » (janvier 2021) ;
- Des travaux en COPIL (novembre 2020 et mai 2021) ;
- Une restitution en Conférence intercommunale (mai 2021) ;
- Une réunion PPA (mai 2021).

Cette phase a notamment été marquée par la période COVID.

La phase de définition de la stratégie intercommunale s'est tenue entre 2021 et 2022, avec en particulier :

- Des ateliers de co-construction du PADD en COPIL (mai, septembre, novembre 2021) ;
- Des réunions des maires (septembre et novembre 2021) ;
- Des travaux en COPIL (mars 2022, juin 2022) ;
- Une présentation du PADD en Conseil Communautaire, sans débat (juin 2022) ;
- Un débat du PADD dans différents Conseils Municipaux ;
- Une réunion PPA (octobre 2022) ;
- Un débat du PADD en Conseil Communautaire (mai 2023).

La phase d'élaboration des pièces réglementaires s'est déroulée sur entre 2022 et 2024, avec en particulier :

- Un séminaire d'introduction à la phase de traduction réglementaire (juin 2022) ;
- Des travaux en COPIL (septembre et novembre 2022, mai 2023, octobre 2024, février 2025)
- Des rencontres communales (octobre 2022, septembre 2024)
- Une conférence des maires (mai 2023)
- Deux réunions publiques (octobre et novembre 2024)
- Une réunion PPA (novembre 2024)
- Une conférence des maires (janvier 2025) ;
- Des permanences menées par un agent de la CDC et le Vice-Président en charge de la commission « Habitat – urbanisme » (janvier et février 2025).

Cette phase a notamment été marquée par les investigations écologiques, la prise en compte de périodes favorables aux investigations ayant entraîné un allongement du calendrier.

2 GOUVERNANCE

Pour la réalisation du PLUi, le Conseil Communautaire a adopté une charte de gouvernance par délibération du Conseil Communautaire du 29 mai 2019.

Cette charte repose sur les principes généraux suivants :

- Une collaboration continue tout au long de la procédure d'élaboration ;
- Une gouvernance adaptée permettant aux élus de s'approprier le projet sans multiplier les instances et les réunions ;
- Une démarche de co-construction permettant de traduire spatialement le projet politique de la Communauté de Communes et d'aboutir à un projet négocié respectant les intérêts de chacun, dans le respect dudit projet ;
- Les élus communautaires ont un devoir d'information et de relais auprès des élus municipaux et des citoyens.

Le respect de cette charte est notamment concrétisé par le nombre de réunions, que ce soit avec le COPIL, avec les maires, en Conseil Communautaire, ou encore à destination d'un public non-élu (ateliers agricoles, réunions publiques).

2.1 UNE DEMARCHE NECESSITANT DE NOMBREUSES REUNIONS

Tout au long de la démarche du PLUi, de nombreuses réunions et temps d'échanges ont été organisés selon différents types d'instances : consultation, suivi et travail, arbitrage et validation, décision.

Au total, 36 réunions et 3 sessions de rencontres communales (étalées sur plusieurs jours afin de pouvoir rencontrer l'ensemble des communes lors de chaque session) ont été nécessaires pour arriver à l'étape de l'Arrêt du projet de PLUi.

2.2 UNE DÉMARCHE AVEC LES COMMUNES

Lors du diagnostic :

- Une première session de rencontre avec les communes (diagnostic en marchant)
- Des ateliers, auxquels les élus municipaux étaient conviés.

Au stade du PADD :

- Deux réunions des maires ;
- La possibilité d'organiser un débat du PADD en Conseil Municipal.

Au stade de la phase de traduction réglementaire :

- Un séminaire d'introduction à la phase de traduction réglementaire à destination des élus ;
- Deux sessions de rencontres avec les communes (travaux sur la traduction réglementaire à l'échelle communale).

Par les trois sessions de rencontres communales en particulier, chaque commune a pu bénéficier de plusieurs temps de travail sur le projet de PLUi à l'échelle de sa commune.

3 PRÉSENTATION DU DOSSIER

Le dossier de PLUi est structuré de la manière suivante :

- Les Pièces administratives (Pièce 1) : délibérations, Porter à Connaissance de l'Etat. Dans ce dossier seront versés, à terme, l'avis de la MRAe et l'avis des Personnes Publiques Associées, ainsi que le Rapport et les Conclusions issues de l'enquête publique ;
- Le Rapport de présentation (Pièce 2), avec :
  - Le Diagnostic socio-économique (Pièce 2.1) et l'Etat initial de l'environnement (Pièce 2.2), qui présentent les enjeux ;
  - L'explication des choix retenus (Pièce 2.3), qui expose la stratégie retenue et la manière dont elle se décline dans les différentes pièces réglementaires du PLUi ;
  - L'Evaluation environnementale (Pièce 2.4), qui expose la manière dont il a été tenu compte des différents enjeux (sobriété foncière, impacts sur l'agriculture et les milieux naturels, prise en compte des paysages et du patrimoine, éléments relatifs à la ressource en eau…) ;
  - L'analyse de la compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux (Pièce 2.5) : SRADDET, SAGE, SDAGE… ;
  - Les indicateurs de suivi (Pièce 2.6), qui permet d'accompagner la mise en application du PLUi ;
  - Le Résumé non technique (Pièce 2.7), qui expose de manière simplifiée la démarche et le contenu des différentes pièces du PLUi ;
  - Diverses annexes (Pièce 2.8 et suivante).
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu en Conseil Communautaire du 23 mai 2023 (Pièce 3) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 4) : Préambule des OAP (Pièce 4.1), OAP sectorielles (Pièces 4.2), échéancier de programmation (Pièce 4.3), OAP Economie (Pièce 4.5) ;
- Le règlement écrit (Pièce 5.1) et ses annexes :
  - Plans réglementaires (Pièce 5.2) ;
  - L'inventaire des changements de destination (Pièce 5.3).
- Le règlement graphique (Pièce 6) ;
- Les Annexes au PLUi (Pièce 7) : Annexes relatives aux Servitudes d'Utilité Publique (Pièce 7.1), Annexes sanitaires (Pièce 7.2), Classement sonore des infrastructures routières (Pièce 7.3), etc.

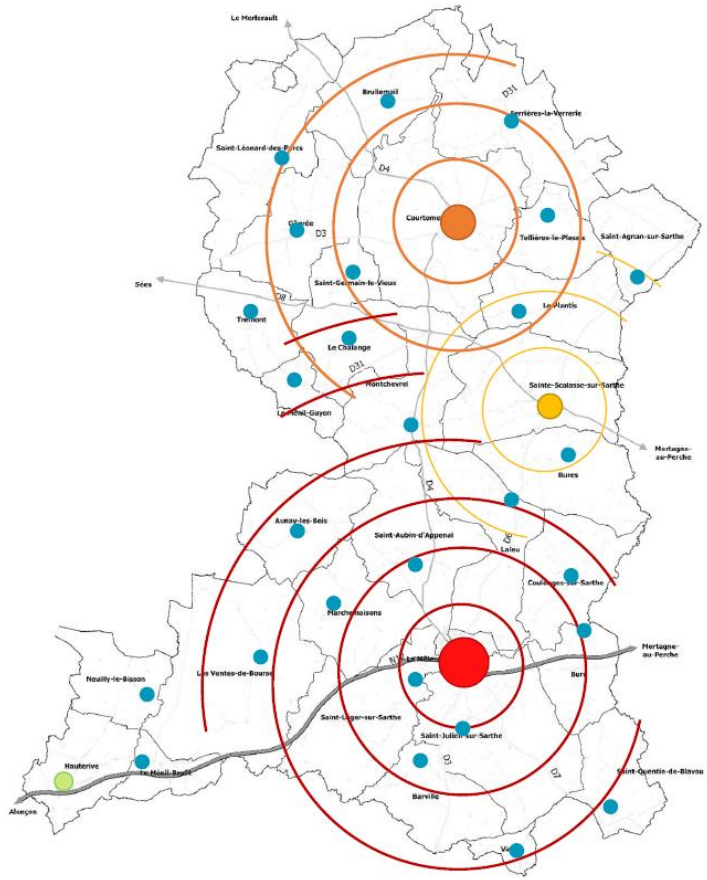
4 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cœur du PLUi : il a pour objectif de définir les grandes orientations pour la période couverte par le PLUi (aménagement ; équipement ; urbanisme ; paysage ; protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ; préservation ou remise en bon état des continuités écologiques ; habitat ; transports et déplacements ; réseaux d'énergie ; développement des énergies renouvelables ; développement des communications numériques ; équipement commercial, développement économique ; loisirs).

Dans le cadre des débats du PADD, des orientations réparties en trois axes ont été retenues :

- **Axe 1 : Etablir une organisation multipolaire au service du territoire**
  - S'appuyer sur les vocations des centralités
  - Consolider les pôles pour accompagner leur montée en gamme
  - Organiser la spécificité des espaces à vocation économique
- **Axe 2 : Faire de l'identité rurale une force**
  - Pérenniser l'activité agricole et forestière
  - Valoriser les richesses patrimoniales locales
  - S'appuyer sur les spécificités du territoire pour développer une offre touristique « Nature »
- **Axe 3 : S'orienter vers un modèle de développement en adéquation avec les enjeux sociétaux**
  - Engager un scénario approprié : démographique, logements, répartition territoriale
  - Adapter les équipements au profil démographique et aux ambitions du territoire
  - Développer l'habitat en cohérence avec les besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain
  - Réduire la consommation d'espace, en s'inscrivant dans les objectifs nationaux et régionaux
  - Valoriser les ressources locales, transformer les contraintes en atouts

Dans le cadre du PADD, est définie l'armature territoriale synthétisée par la carte suivante :



Les différents axes du PADD définissent notamment les orientations suivantes :

- Organisation du territoire :
  - Appui sur les centralités pour l'habitat, les commerces, les services, les équipements (en lien avec l'armature territoriale décrite ci-avant) ;
  - Identification de la spécificité des zones économiques (zone commerciale structurante, zones d'activités structurantes, zones d'activités de proximité)
  - Appui sur le déploiement des mobilités douces, à l'échelle des bourgs comme à l'échelle du territoire ;
  - Accompagnement ciblé des activités non agricoles isolées en campagne.
- Caractère rural du territoire :
  - 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 ;
- Inscription dans la trajectoire de sobriété foncière :
  - Objectif de réduction d'au moins 50% de 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 ;
  - Recherche d'une valorisation des gisements fonciers et des friches ;
  - Définition d'objectifs de densité, diversifiés sur la base de l'armature territoriale (de 20 logements/ha pour l'agglomération du Mêle, 17 logements/ha pour les pôles de Courtomer et de Sainte-Scolasse, 15 logements/ha pour le pôle relais (Hauterive, Le Ménil-Broût, Neuilly-le-Bisson), 15 logements/ha pour les bourgs ruraux)
  - Part de logements à réaliser dans l'existant (Viser 25 à 30% de l'offre en nouveaux logements dans les enveloppes urbaines des bourgs, à l'échelle du territoire).
- Valorisation des ressources du territoire :
  - Valorisation des paysages et de l'identité locale (en lien avec les enjeux touristiques) ;
  - Préservation des ressources telles que l'eau, les milieux naturels, le foncier ;
  - Diversification des sources de productions renouvelables, tout en accompagnant les projets du point de vue des implantations et des impacts ;
  - Prise en compte des risques et nuisances.

Le scénario retenu, issu des orientations du PADD, intègre les éléments suivants :

- Démographie : Dépasser les 8000 habitants d'ici la prochaine décennie.
- Habitat : un besoin d'environ 300 logements à horizon 2035, réparti sur toutes les communes en tenant compte de l'armature territoriale :
  - Au moins un tiers des logements sur le pôle du Mêle
  - Au moins 30% sur les autres pôles
  - Au moins 30% sur les bourgs ruraux
- Activités économiques :
  - Un appui aux commerces et services de proximité des bourgs ;
  - Identification de la spécificité des zones économiques (zone commerciale structurante, zones d'activités structurantes, zones d'activités de proximité)
  - Un projet de revitalisation de la ZI de Coulonges-sur-Sarthe par sa renaturation et en prenant compte le risque d'inondation ;
  - Un soutien à l'activité agricole (limitation du mitage et de la constructibilité pour les non-exploitants…) ;

- Accompagnement des activités non-agricoles isolées dans l'espace rural (activités à caractère industriel / artisanal, activités touristiques, carrières), avec des droits à construire encadrés sur des périmètres précisément détourés : identification de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

- Equipements :
  - Intégration des besoins de confortation des ouvrages liés à l'assainissement des eaux usées ou à l'eau potable ;
  - Intégration des besoins à l'échelle communale (écoles, offre de santé).
- Valorisation des ressources territoriales :
  - Valorisation des ressources locales (agriculture ; paysages & patrimoine ; Trame verte, bleue & noire) ;
  - Prise en compte des enjeux fonciers ;
  - Intégration des enjeux énergétiques (en lien avec les mobilités et les énergies) ;
  - Intégration des enjeux relatifs aux risques et nuisances, notamment le risque d'inondation.

5 TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

La traduction réglementaire de la stratégie intercommunale est déclinée à travers un ensemble des pièces réglementaires : règlement graphique (zonage), règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces pièces réglementaires sont articulées les unes aux autres.

Le règlement graphique (zonage) identifie :

- Les zones du PLUi : zones urbaines U, zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (1AU), zones à urbaniser fermées à l'urbanisation (2AU), zones agricole A et zones naturelles N. Seules les zones A et N font l'objet de sous-secteurs au niveau du règlement graphique (As). Concernant les zones U, 1AU et 2 AU, des plans réglementaires viennent préciser les règles (cf. ci-après) ;
- Les prescriptions complémentaires aux zones du PLUi : emplacements réservés, périmètres d'application des Orientations d'Aménagement et de Programmation, Espace Boisés Classés, zones humides …

Le **règlement graphique (*Pièces 6 du PLUi*)** fait l'objet de plusieurs jeux de plans, afin de disposer d'une échelle adaptée en termes de lisibilité.

Le tableau ci-dessous permet de dresser un état des lieux des différentes zones du PLUi et de leur superficie :

Superficie par zone		
Zone	**Nombre de zones**	**Superficie (Ha)**
U	46	455,37
AU	16	15
N	73	12009,6
A	24	15621,4
As	11	94,08
Total	**170**	**28195,45**

Le tableau ci-dessous permet d'identifier les prescriptions complémentaires aux zones du PLUi, ainsi que les motifs d'identification :

Motifs	Outils réglementaires	Surface
La préservation des éléments constitutifs de la Trame verte, bleue et noire	EBC	500 ha
	Arbre remarquable	9 (unités)
	Elément de paysage à préserver	1150,6 km linéaires
	Zone humide	11,7 ha
	Cours d'eau	794,5 km linéaires
Les mesures de préservation de l'identité locale et des paysages	Patrimoine bâti	61 (unités)
	Petit patrimoine	16 (unités)
	Mur à protéger	23 m linéaires
	Jardin à protéger	2,8 ha
Les mesures d'appui à la vitalité, aux usages et aux projets du territoire	OAP	24 (unités)
	Emplacement réservé	6 (unités)
	Changement de destination	108 (unités)
	Linéaire commercial à protéger	463,8 m linéaires
	Règles graphiques d'implantation	/
Les mesures de prise en compte des risques et nuisances	Classement des infrastructures sonores	/
	Secteur de risque technologiques	/

Le **règlement écrit** (***Pièce 5 du PLUi***) :

- Le corps du règlement écrit (***Pièce 5.1 du PLUi***) précise les règles applicables en lien avec les éléments identifiés au titre du **règlement graphique (zonage)**. Il est structuré en 5 volets :
  - Mode d'emploi du règlement écrit ;
  - Dispositions générales du PLUi, comprenant notamment les règles relatives aux prescriptions complémentaires aux zones du PLUi ;
  - Les dispositions communes à toutes les zones du PLUi (stationnement des véhicules et des vélos ; conditions de desserte et d'accès ; conditions de desserte par les réseaux) ;
  - Les dispositions spécifiques aux zones U et AU (destinations et sous-destinations ; mixité fonctionnelle et sociale ; implantations, hauteurs et emprises au sol ; qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions) ;
  - Les dispositions spécifiques aux zones A et N (destinations et sous-destinations ; mixité fonctionnelle et sociale ; implantations, hauteurs et emprises au sol ; qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions).
- Il lui est associé des **plans réglementaires** (***Pièce 5.2 du PLUi***), qui concernent plus spécifiquement les zones U et AU : en interaction avec le corps du règlement écrit, ces cartes permettent de préciser :
  - Les secteurs admettant ou interdisant certaines constructions, en lien avec un tableau de synthèse présenté dans le règlement écrit ;
  - Les conditions détaillées relatives aux implantations et hauteurs, en lien avec un tableau de synthèse présenté dans le règlement écrit.

  Pour une question de praticité, ces cartes réglementaires sont centrées sur les zones U et AU de chaque commune.
- Le règlement écrit est complété par 2 autres pièces :
  - Une pièce **relative aux changements de destination** (***Pièce 5.3 du PLUi***), listant l'ensemble des bâtiments identifiés sur le **règlement graphique (zonage)** et confirmant qu'ils répondent aux critères d'identification retenus à ce titre ;
  - Une pièce **relative aux STECAL** (***Pièce 5.4 du PLUi***), définissant les règles de ces périmètres spécifiques au sein des zones agricoles et naturelles, en articulation avec le corps du **règlement écrit** (qui renvoie vers cette annexe).

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

- Le Préambule des OAP (Pièce 4.1), qui présente :
  - Le cadre juridique des OAP ;
  - La structuration du dossier « OAP » ;
  - La portée et l'objet des OAP ;
  - Les définitions faisant office de référence pour l'application des OAP sectorielles.
- Les OAP sectorielles (Pièces 4.2) se basent sur les périmètres figurant au règlement graphique (zonage) ;
- L'échéancier de programmation (Pièce 4.3) vient préciser les différentes échéances pour engager les opérations localisées en zones 1AU et 2AU figurant au règlement graphique (zonage) ;
- Les OAP thématiques (Pièce 4.4), qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire intercommunal :
  - Continuités écologiques (notamment trame noire) ;

- Energies renouvelables (méthanisation, solaire / photovoltaïque, ressource bois-énergie, éolien) ;
- L'OAP Economie (Pièce 4.5), obligatoire en l'absence de SCOT approuvé, qui définit les conditions en matière d'équipement commercial, artisanal et logistique, les enjeux en matière d'économie circulaire, ou encore l'intégration des enjeux de préservation et de développement de l'activité agricole.

6 INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT (EVALUATION ENVIRONNEMENTALE)

L'Evaluation environnementale vise à établir la manière dont le PLUi prend en compte les enjeux identifiés. Son objectif étant d'évaluer les impacts des différentes orientations (positifs / négatifs, à court / moyen/ long terme…), cette démarche vise *in fine* à éviter les incidences négatives, à en réduire les effets, et au besoin à définir les mesures compensatoires.

L'Evaluation environnementale repose sur 11 thématiques.

Le bilan de l'Evaluation environnementale permet de considérer de manière synthétique les enjeux et les réponses apportées, raison pour laquelle il est reproduit exhaustivement ci-après.

6.1 APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

De manière générale, les principaux enjeux autour de la santé humaine sont pris en compte de manière satisfaisante :

- La réduction de la consommation d'espace permettra de maintenir un espace agricole et des exploitations fonctionnels (enjeux alimentaires) ;
- Les enjeux de transition entre quartiers d'habitat futurs et espace agricole sont pris en compte, en particulier au sein des OAP, permettant de limiter l'exposition de la population aux risques d'émission de pesticides d'origine agricole (préservation des haies existante, création de frange végétale là où il n'existe pas de haie) ;
- L'optimisation du foncier au sein des enveloppes urbaines (renouvellement urbain / densification) et l'inscription des extensions de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain (et donc au plus près des commerces, services et équipements) contribuera à limiter le recours aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien, et donc à réduire les émissions de GES. La répartition de l'offre en logements en adéquation avec l'armature territoriale s'inscrit également dans cette perspective ;
- De manière plus large, la préservation des grands ensembles naturels (périmètres Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, vallée de la Sarthe, vallons…) et du système bocager visent tout autant la protection de la biodiversité que le maintien et la mise en valeur des paysages et du cadre de vie ;
- Les risques et nuisances sont pris en compte de manière adaptée au regard des enjeux ;
- Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pris en compte, les différents ouvrages étant conformes ;
- La prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances, s'inscrit clairement dans une perspective d'« **Urbanisme favorable à la santé** ».

6.2 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES

Le PLUi s'inscrit dans une logique de développement adapté à l'échelle du territoire. Les perspectives démographiques et résidentielles assurent un développement maîtrisé, de même que l'inscription dans la trajectoire de sobriété foncière.

La création de nouveaux logements sur le territoire pourrait bénéficier en partie à des actifs travaillant sur des territoires limitrophes (agglomération d'Alençon…), tout comme les créations d'emplois par les acteurs économiques locaux pourraient bénéficier en partie à des habitants de territoires voisins, induisant des déplacements domicile-travail supplémentaires par rapport à l'état des lieux dressé dans le Diagnostic territorial (cf. Pièce 2.1).

L'affirmation de l'agglomération du Mêle en tant que pôle urbain majeur de l'intercommunalité, et celle de Courtomer comme pôle secondaire, s'inscrit dans une forme de continuité par rapport à l'état actuel et passé.

6.3 CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulée :

- **Les choix d'organisation spatiale du territoire et de répartition de l'offre en logements (en lien avec l'armature territoriale), présentent des incidences positives en termes de réduction de la consommation d'espace** (en particulier avec des objectifs de densité différenciés)**, et par là-même sur l'activité agricole** (les surfaces prélevées étant d'autant moins élevées). Complémentairement, **ces choix devraient limiter les déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien** (scolaire, loisirs, commerces et services du quotidien…)**, par comparaison à ce que génèrerait une répartition de la population plus diffuse sur le territoire** ;
- **Sur l'agglomération du Mêle, l'identification des secteurs en extension de l'urbanisation s'est effectuée en recherchant les alternatives et en appliquant strictement la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » :**
  - En premier lieu, en **s'inscrivant dans des logiques d'évitement tout en tenant compte des différentes vocations** (résidentielle, économique ou d'équipement) :
    - Absence d'identification de nouveau secteur d'équipement en extension de l'enveloppe urbaine ;
    - Application du principe d'évitement concernant le volet économique, avec le retrait d'un projet majeur d'extension de la ZI de Coulonges vers le nord pour motif écologique, au profit d'une extension de la ZA de Saint-Julien vers l'est ;
    - Exclusion des secteurs non mobilisables pour de l'extension résidentielle : secteurs en zone inondable au PPRI, secteurs au contact direct de la RN12 et des nuisances sonores notamment au sud-ouest de l'agglomération, secteurs au contact direct de la ZI de Coulonges pour des questions d'incompatibilité des usages habitat / économique.

    A ce stade, le maintien des objectifs résidentiels sur l'agglomération du Mêle (avec la production d'une centaine de logements, en lien avec l'armature territoriale) a induit la poursuite de la séquence ERC concernant l'habitat.
  - Ainsi, en second lieu, **la poursuite de la logique d'évitement a conduit à rechercher une optimisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine**, en considérant avant tout la capacité d'accueil des gisements fonciers, afin de limiter les secteurs d'extension (pour des motifs écologiques, agricoles, ou encore paysagers).

Pour autant, des zones humides ont aussi été identifiées sur certains secteurs dans l'enveloppe urbaine, mais avec une fonctionnalité incertaine au regard de leur enclavement. Dans ce cas, l'optimisation du foncier a été d'autant plus renforcée sur ces secteurs impactés par le biais des OAP (20 à 25 logements/ha), **dans une logique de choix du moindre impact** : plutôt que d'impacter fortement des zones humides localisées en extension de l'agglomération (ayant une valeur potentiellement plus élevée du fait de leurs connexions directs au milieu naturel), le choix a été fait d'impacter ces zones humides de plus faible connectivité. **Elles restent toutefois identifiées, notamment dans les OAP, afin que la séquence ERC s'applique jusqu'au bout, cette fois-ci au titre de la phase opérationnelle.**

- En troisième lieu, au regard des besoins restant en termes d'habitat, a été réalisée une **analyse comparative** des secteurs qui restaient mobilisables en extension de l'enveloppe urbaine. Pour ce faire, un croisement des critères a été opéré dans une **logique d'incidences cumulées**. En l'absence d'alternative, certains des secteurs retenus présentent des impacts résiduels notamment concernant les zones humides (pour mémoire, l'évitement-réduction des impacts sur les zones humides a été possible sur toutes les autres communes au plan écologique).

  Sur ces secteurs, **les OAP précisent explicitement que les mesures de compensation des impacts (en particulier sur les zones humides) relèvent de la phase opérationnelle, garantissant la prise en compte des enjeux**.

- **Outre la prise en compte des enjeux agricoles, le recentrage de l'urbanisation sur les bourgs permet d'une part de limiter les impacts paysagers** (inscription des secteurs de projet résidentiel au sein ou en continuité immédiate des enveloppes urbaines)**, et d'autre part de viser une meilleure gestion sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels** (raccordement à un système d'assainissement collectif) ;
- **Les objectifs de densité, compris en première approche dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, permettront le développement d'une urbanisation plus compacte que par le passé, avec ses conséquences sur le plan énergétique** (formes urbaines en mitoyenneté et/ou en élévation, déplacements) ;
- **Les opérations en densification de l'enveloppe urbaine** (tout particulièrement sur l'agglomération du Mêle-sur-Sarthe) **contribueront conjointement à la limitation des prélèvements d'espace naturels ou agricoles, à la ville des courtes distances, à une revalorisation des paysages dans les enveloppes urbaines et à la mise en œuvre de formes urbaines renouvelées** (habitat individuel groupé, petit collectif…) ;
- **Les enjeux pluviaux sont intégrés, notamment sur les secteurs les plus sensibles au niveau de l'agglomération du Mêle, en articulation avec les enjeux de production de nouveaux logements** (phasage dans le temps d'opérations en les conditionnant à la résorption de la situation de saturation au niveau de l'avenue de Faringdon, mise en place d'un emplacement réservé) ;
- **Les mesures de protection du réseau de haies** (et les possibilités d'évolution) s'**inscrivent à la croisée des enjeux de biodiversité** (continuités écologiques, refuge pour les espèces…)**, des enjeux agricoles** (coupe-vent…)**, des enjeux hydrauliques** (anti-érosion), **des enjeux paysagers** (cadre de vie, de loisirs...) ;
- Le zonage naturel permet à la fois de prendre en compte les **enjeux paysagers et enjeux écologiques**, ainsi que le **risque d'inondation**.

6.4 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que **les enjeux sont pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématiques).**

La démarche « Eviter-réduire-compenser » a été appliquée « au fil de l'eau ». Elle a permis d'ajuster un certain nombre d'éléments (prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers… en lien direct avec les enjeux démographiques, économiques, résidentiels, de mobilités). Cela permet par conséquent de présenter **des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées**.

Ainsi, **les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles au stade de la planification (mais devant nécessairement être approfondies au stade opérationnel)**, tandis que **les incidences positives sont manifestes**, en particulier sur le plan de la réduction de la consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, de la protection de la Trame verte, bleue et noire, ou encore de la préservation des paysages et du patrimoine :

- Que ce soit sur le plan de l'habitat, de l'activité économique et des équipements, **le territoire se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**. En particulier, **le PLUi intègre parfaitement les objectifs du ZAN** : en l'occurrence, alors que le territoire doit viser une consommation d'espace de maximum 22.8 hectares d'ici la fin de la décennie couverte par le PLUi (intégrant une réduction de -54,7% pour 2021-2031 par rapport à 2011-2021, puis l'hypothèse d'une division par deux pour la période 2031-2041), la consommation d'espace sera d'environ 16.9 hectares d'ici le terme du PLUi (y compris sur la période courant depuis 2021).
- **Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole** à travers un recentrage de l'urbanisation sur les enveloppes urbaines, ou encore la constructibilité limitée pour les tiers en campagne.
- **Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées** de manière proportionnée au regard des enjeux ; **la trame noire est prise en compte à hauteur des possibilités offertes dans le cadre d'un PLUi**.
- **Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pleinement intégrés** et permettent d'envisager les perspectives démographiques et économiques souhaitées pour les prochaines années.

L'ensemble de ces éléments permet de conclure que le PLUi de la Vallée de la Haute Sarthe ne présente pas d'incidences négatives rédhibitoires sur l'environnement au stade de la planification, et anticipe la prise en compte des principaux enjeux au stade opérationnel (notamment concernant la démarche ERC pour les secteurs concernés par des zones humides).

L'Evaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade.

7 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le PLUi doit prendre en compte un ensemble de documents supra-communaux. Il doit en particulier être compatible avec :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région Normandie a été adopté par le Conseil régional et approuvé par le préfet de la Région Normandie les 2 juillet 2020,
- La Charte du Parc Naturel Normandie Maine et celle du Parc Naturel Régional du Perche ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, entré en vigueur le 4 avril 2022 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie, entré en vigueur le 23 mars 2022 ;
- Le SAGE du bassin Sarthe, le SAGE du bassin Orne et le SAGE du bassin Risle et Charentonne ;
- Le Schéma Départemental des Carrières ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, entré en vigueur le 18 novembre 2014.

Le Rapport de présentation établit que le PLUi est compatible avec les dispositions de ces documents supra-communaux (cf. Pièce 2.5).

8 INDICATEURS DE SUIVI

Dans une logique d'accompagnement du PLU, des indicateurs de suivi sont mis en place sur 6 grands sujets :

- Trajectoire de sobriété foncière ;
- Activité agricole ;
- Milieux naturels & biodiversité ;
- Cycle de l'eau ;
- Paysages & patrimoine ;
- Démographique & logement (objectifs généraux) ;
- Habitat (objectifs ciblés).

Le détail de ces indicateurs figure en Pièce 2.6 du dossier.

Département de l'Orne

Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Elaboration du

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DOSSIER D'ARRÊT

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné

1 rue des Cormiers - BP 95101

35651 LE RHEU Cedex

Tél : 02 99 14 55 70

rennes@ouestam.fr

NANTES

5, boulevard Ampère

44470 CARQUEFOU

Tél. : 02 40 94 92 40

nantes@ouestam.fr

Pièce 2.8

Inventaire des gisements fonciers & localisation des secteurs d'OAP

MARS 2025

Ouest am'

L'intelligence collective au service des territoires



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de FERRIERES-LA-VERRERIE
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de GAPREE
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
• Bâti récent non-cadastré

Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

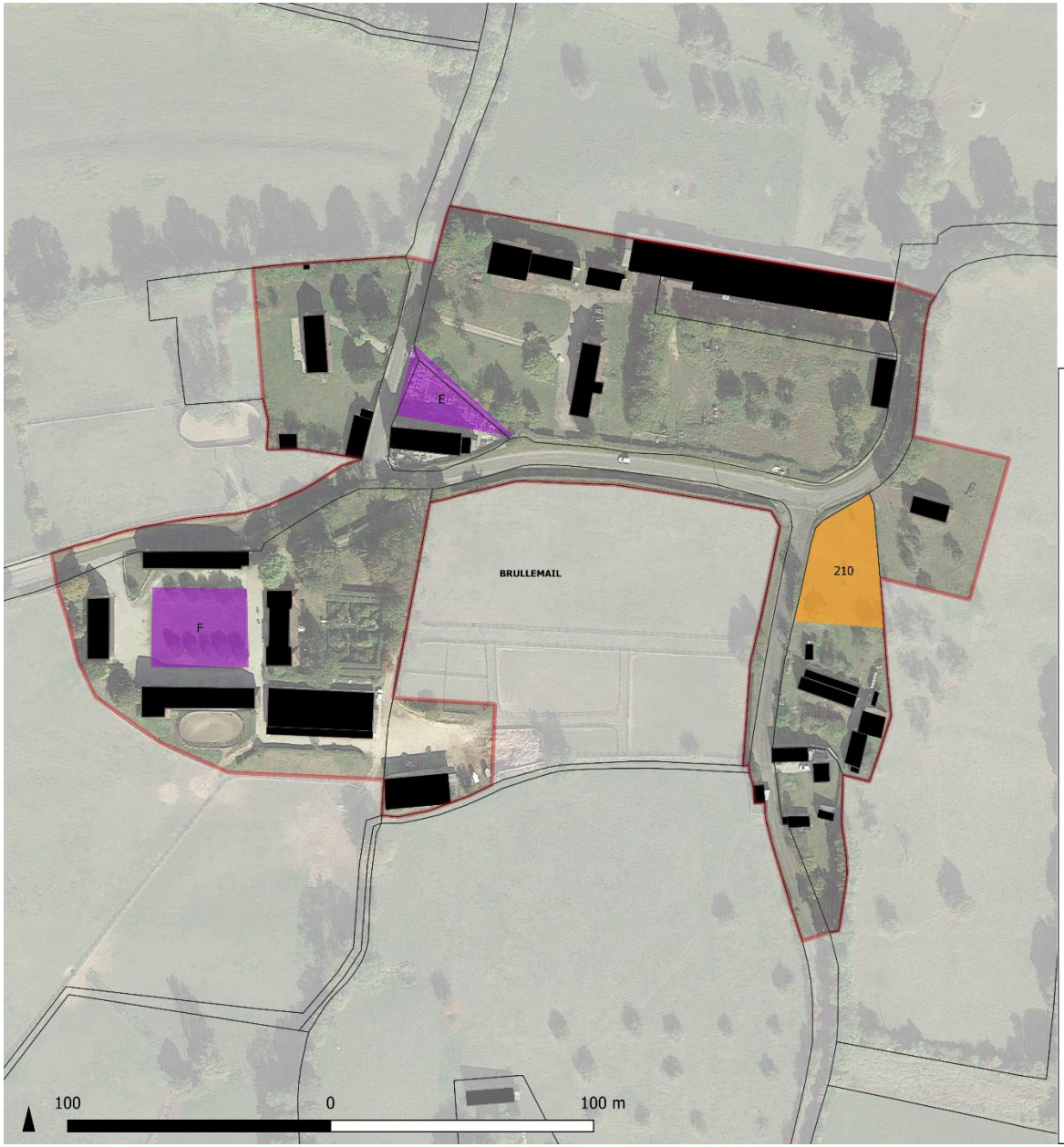
PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de LE CHALANGE
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
• Bâti récent non-cadastré

Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de BRULLEMAIL
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de TELLIERES-LE-PLESSIS
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de SAINT-AGNAN-SUR-SARTHE
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de LE PLANTIS
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
• Bâti récent non-cadastré

Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de TREMONT
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de BURE
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



- Enveloppe urbaine
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

- Simple
- Moyenne
- Complexe
- Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de NEUILLY-LE-BISSON
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de LE MENIL-BROUT
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de LES VENTES-DE-BOURSE
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
• Bâti récent non-cadastré

Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de SAINT-JULIEN -SUR-SARTHE
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de MONTCHEVREL
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de VIDAI
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
• Bâti récent non-cadastré

Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de AUNAY-LES-BOIS
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
• Bâti récent non-cadastré

Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de COULONGES-SUR-SRATHE
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de SAINT-AUBIN-D'APPENAI
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de SAINT-LEGER-SUR-SARTHE
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de BURES
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de COURTOMER
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de HAUTERIVE
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
• Bâti récent non-cadastré

Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE
ZA

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de SAINT-GERMAIN-LE-VIEUX
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

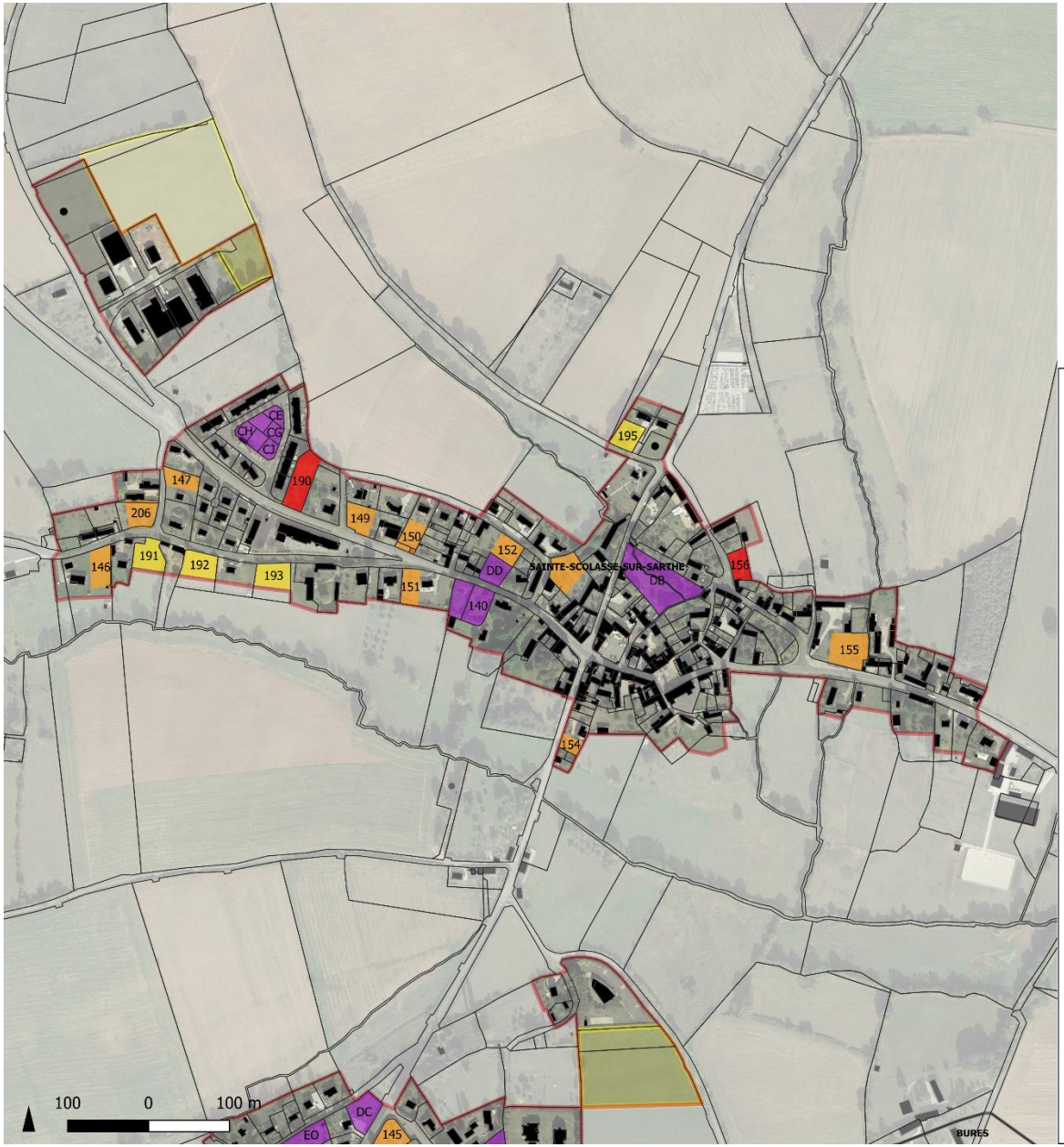
PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de SAINT-QUENTIN-DE-BLAVOU
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

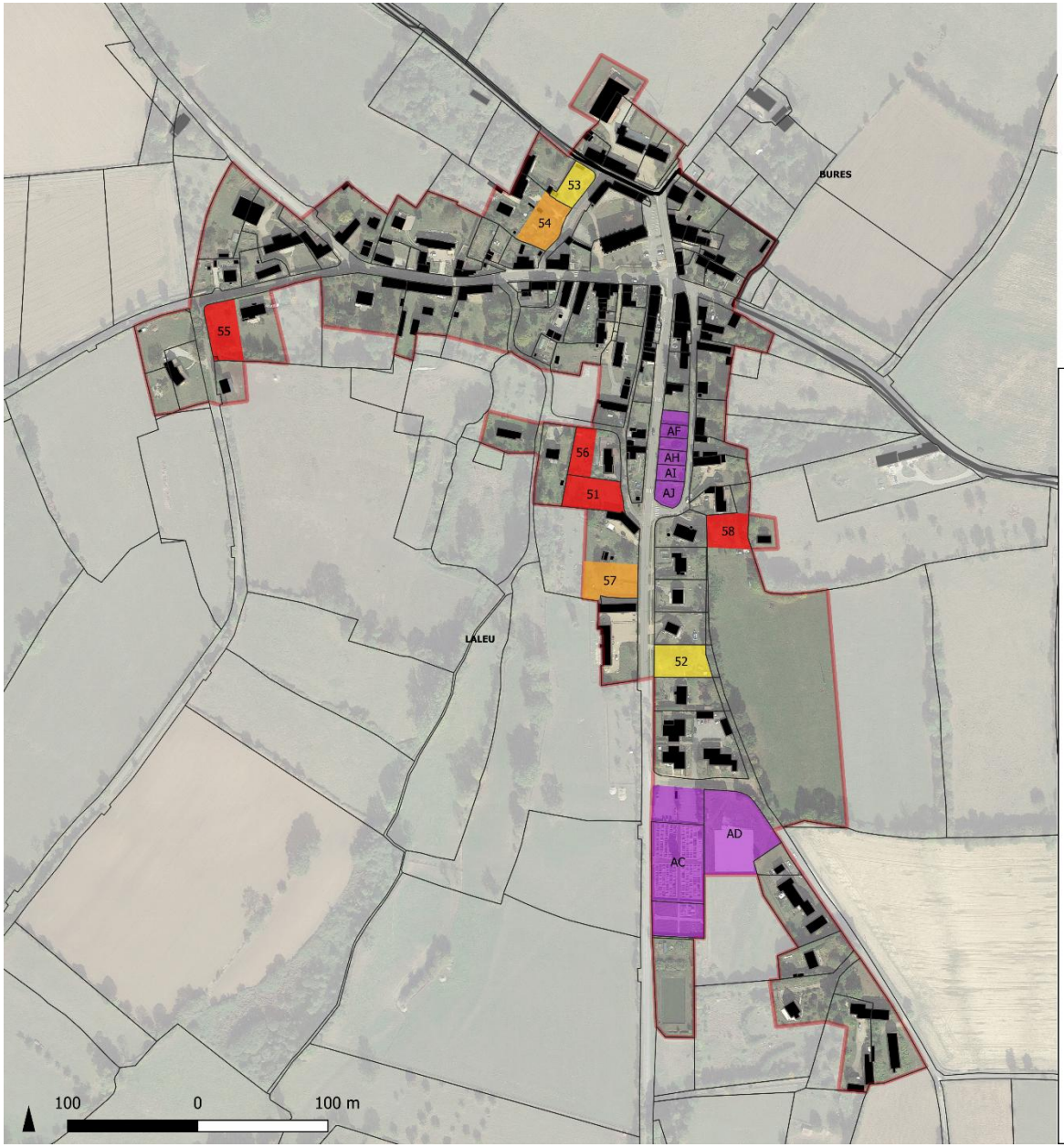
PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
• Bâti récent non-cadastré

Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

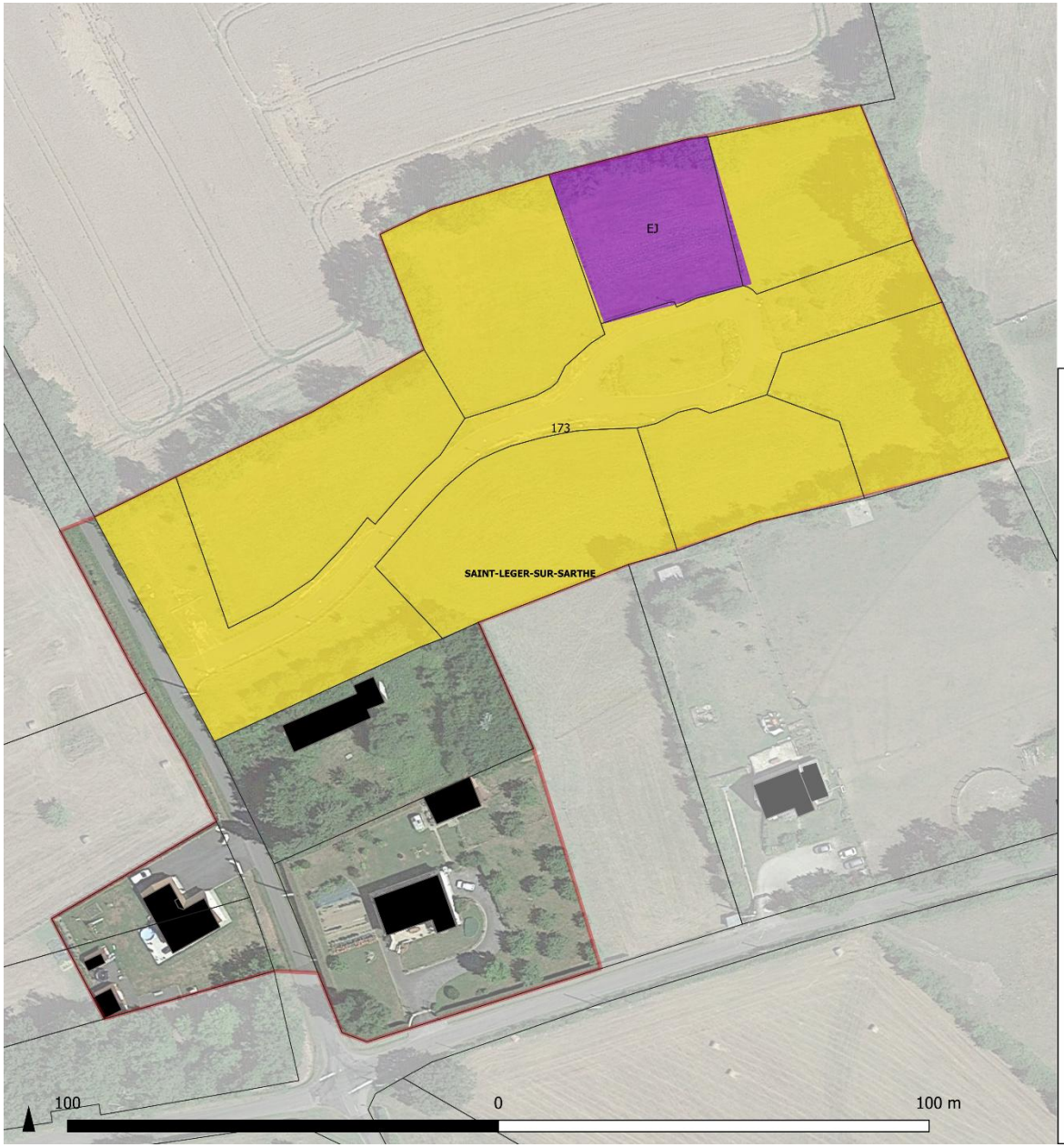
PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de LALEU
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
• Bâti récent non-cadastré

Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de SAINT-LEGER-SUR-SARTHE
Les Claires

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de LE MENIL-GUYON
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE
Les PÃ©rinettes

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
• Bâti récent non-cadastré

Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de MARCHEMAISONS
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

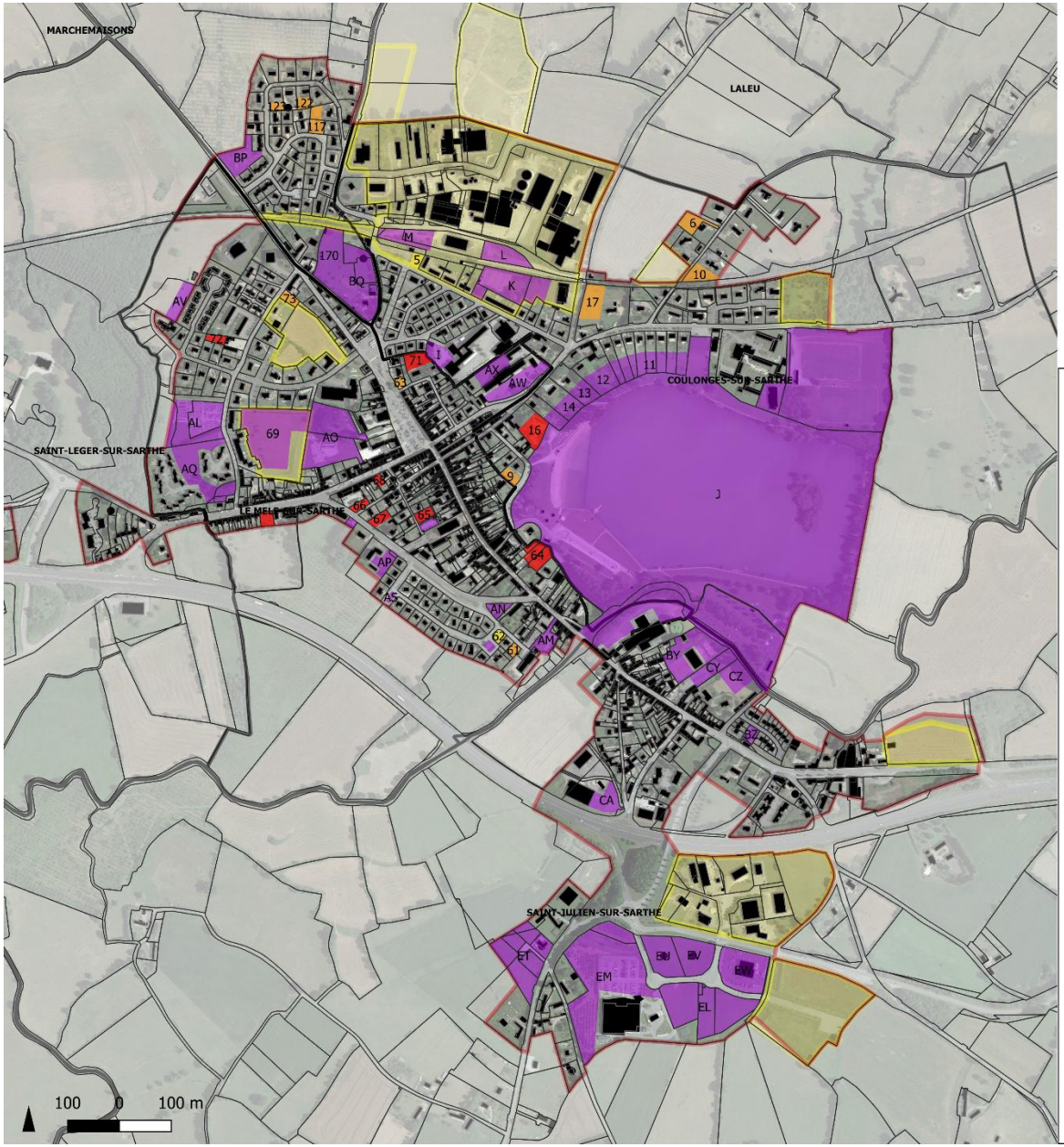
PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de BARVILLE
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de LE MELE-SUR-SARTHE
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
• Bâti récent non-cadastré

Faisabilité
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de SAINT-LEONARD-DES-PARCS
Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de LE MENIL-BROUT
Est

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025



Enveloppe urbaine
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Bâti récent non-cadastré

Faisabilité

Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de Communes de la

Vallée de la Haute Sarthe

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET

GISEMENTS FONCIERS

Commune de BARVILLE
Sud

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

Mars 2025

TYPE	REMARQUES	SURFACE	COMMUNE	NUMERO	FAISABILIT	LOGEMENTS
NE	Topo	0,26	TELLIERES LE PLESSIS		NE	0
DC		0,03	SAINT GERMAIN LE VIEUX		SIMPLE	1
DC		0,21	LE MENIL GUYON		SIMPLE	1
DC		0,09	LE MENIL GUYON		SIMPLE	1
DC		0,12	TREMONT		SIMPLE	1
DC		0,08	LE MENIL GUYON		SIMPLE	1
NE	Bassin de rétention	0,36	COURTOMER		NE	0
RP		0,12	HAUTERIVE		COMPLEXE	1
NE	PC accordé	0,23	HAUTERIVE		NE	0
DC		0,08	TELLIERES LE PLESSIS		SIMPLE	1
		0,24			COMPLEXE	
		0,28			SIMPLE	
		0,07			SIMPLE	
DC		0,11	AUNAY LES BOIS	1	SIMPLE	1
RP		0,14	COULONGES SUR SARTHE	10	MOYENNE	1
DC		0,35	MONTCHEVREL	100	MOYENNE	3
DC		0,16	MONTCHEVREL	101	SIMPLE	1
RP		0,1	MONTCHEVREL	102	MOYENNE	1
RP		0,1	MONTCHEVREL	103	MOYENNE	1
RP		0,12	MONTCHEVREL	104	SIMPLE	1
RP		0,11	MONTCHEVREL	105	NE	0
RP		0,12	MONTCHEVREL	106	MOYENNE	1
DC		0,16	NEUILLY LE BISSON	108	SIMPLE	1
DC		0,15	NEUILLY LE BISSON	109	SIMPLE	1
NE		0,62	COULONGES SUR SARTHE	11	NE	0

TYPE	REMARQUES	SURFACE	COMMUNE	NUMERO	FAISABILIT	LOGEMENTS
NE		0,49	NEUILLY LE BISSON	110	NE	0
RP		0,14	NEUILLY LE BISSON	111	COMPLEXE	2
RP	Ordures ménagères - foncier communal - terrain humide	0,08	NEUILLY LE BISSON	112	COMPLEXE	1
RP		0,08	NEUILLY LE BISSON	113	COMPLEXE	1
NE		0,07	NEUILLY LE BISSON	114	NE	0
RP		0,09	NEUILLY LE BISSON	115	COMPLEXE	2
RP		0,15	NEUILLY LE BISSON	116	COMPLEXE	3
DC		0,08	SAINT AUBIN D'APPENAI	117	MOYENNE	1
RP		0,24	COULONGES SUR SARTHE	12	NE	0
RP		0,06	SAINT AUBIN D'APPENAI	121	MOYENNE	1
RP		0,06	SAINT AUBIN D'APPENAI	122	MOYENNE	1
RP		0,05	SAINT AUBIN D'APPENAI	123	MOYENNE	1
RP		0,13	SAINT AUBIN D'APPENAI	124	COMPLEXE	1
DC		0,12	SAINT GERMAIN LE VIEUX	125	SIMPLE	2
DC		0,04	SAINT GERMAIN LE VIEUX	126	SIMPLE	1
DC		0,07	SAINT GERMAIN LE VIEUX	127	SIMPLE	1
DC		0,14	SAINT JULIEN SUR SARTHE	128	MOYENNE	1
RP		0,11	SAINT JULIEN SUR SARTHE	129	MOYENNE	1
RP		0,16	COULONGES SUR SARTHE	13	NE	0
RP		0,15	SAINT JULIEN SUR SARTHE	130	MOYENNE	1
RP		0,05	SAINT JULIEN SUR SARTHE	131	COMPLEXE	1
RP	Maison vacante	0,14	SAINT JULIEN SUR SARTHE	135	MOYENNE	1
RP		0,06	SAINT QUENTIN DE BLAVOU	138	MOYENNE	1
DC		0,1	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	139	NE	0

TYPE	REMARQUES	SURFACE	COMMUNE	NUMERO	FAISABILIT	LOGEMENTS
RP		0,16	COULONGES SUR SARTHE	14	NE	0
DC		0,13	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	140	NE	0
DC		0,2	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	142	SIMPLE	1
DC		0,2	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	143	MOYENNE	1
DC		0,13	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	145	MOYENNE	1
RP		0,12	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	146	MOYENNE	1
RP		0,09	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	147	MOYENNE	1
RP		0,11	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	149	MOYENNE	1
RP		0,1	COULONGES SUR SARTHE	15	COMPLEXE	1
RP		0,1	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	150	MOYENNE	1
RP		0,1	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	151	MOYENNE	1
RP		0,09	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	152	MOYENNE	1
RP		0,15	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	153	MOYENNE	1
RP		0,05	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	154	MOYENNE	1
RP		0,19	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	155	MOYENNE	1
RP		0,08	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	156	COMPLEXE	1
RP		0,12	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	158	COMPLEXE	1
RP		0,11	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	159	COMPLEXE	1
RP		0,23	COULONGES SUR SARTHE	16	COMPLEXE	1
RP		0,11	TELLIERES LE PLESSIS	161	MOYENNE	1
RP		0,09	TREMONT	163	MOYENNE	1
DC		0,15	AUNAY LES BOIS	165	SIMPLE	1
DC		0,25	HAUTERIVE	166	SIMPLE	1
RP		0,54	HAUTERIVE	167	COMPLEXE	6
RP		0,15	SAINT AUBIN D'APPENAI	168	MOYENNE	1

TYPE	REMARQUES	SURFACE	COMMUNE	NUMERO	FAISABILIT	LOGEMENTS
RP		0,09	SAINT AUBIN D'APPENAI	169	MOYENNE	1
RP		0,26	COULONGES SUR SARTHE	17	MOYENNE	1
RP		0,43	SAINT AUBIN D'APPENAI	170	NE	0
RP		0,24	SAINT JULIEN SUR SARTHE	171	MOYENNE	1
DC		0,1	SAINT JULIEN SUR SARTHE	172	SIMPLE	1
DC		1,41	SAINT LEGER SUR SARTHE	173	SIMPLE	6
RP	Division	0,08	COULONGES SUR SARTHE	174	MOYENNE	1
RP		0,16	COURTOMER	175	MOYENNE	1
RP	Division parcellaire	0,12	SAINT AGNAN SUR SARTHE	176	MOYENNE	1
DC		0,21	NEULLY LE BISSON	178	MOYENNE	1
DC		0,16	NEUILLY LE BISSON	179	SIMPLE	1
RP	Division + accès	0,27	HAUTERIVE	180	COMPLEXE	1
RP		0,18	LE MENIL BROUT	181	COMPLEXE	1
RP		0,11	LE CHALANGE	182	MOYENNE	1
RP		0,19	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	190	COMPLEXE	2
DC		0,13	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	191	SIMPLE	1
DC		0,13	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	192	SIMPLE	1
DC		0,13	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	193	SIMPLE	1
DC		0,1	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	195	SIMPLE	1
RP	Jardin du logement au-dessus de la mairie	0,12	BARVILLE	2	MOYENNE	1
RP		0,08	COURTOMER	20	COMPLEXE	1
RP		0,2	HAUTERIVE	200	MOYENNE	2
RP		0,11	HAUTERIVE	201	MOYENNE	1
RP		0,1	HAUTERIVE	202	MOYENNE	1
RP		0,12	HAUTERIVE	203	MOYENNE	1

TYPE	REMARQUES	SURFACE	COMMUNE	NUMERO	FAISABILIT	LOGEMENTS
RP		0,15	HAUTERIVE	204	MOYENNE	1
RP		0,12	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	206	MOYENNE	1
RP		0,07	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	207	MOYENNE	2
RP		0,05	COURTOMER	21	MOYENNE	1
RP		0,12	BRULLEMAIL	210	MOYENNE	1
RP		0,08	BURES	211	MOYENNE	1
RP		0,1	BURES	212	MOYENNE	1
RP		0,1	BURES	213	MOYENNE	1
RP		0,25	SAINT AUBIN D'APPENAI	214	MOYENNE	3
DC		0,19	SAINT AUBIN D'APPENAI	215	SIMPLE	2
DC		0,1	SAINT AUBIN D'APPENAI	216	SIMPLE	1
DC		0,05	SAINT AUBIN D'APPENAI	217	MOYENNE	1
DC		0,05	SAINT AUBIN D'APPENAI	218	SIMPLE	1
DC		0,11	SAINT AUBIN D'APPENAI	219	SIMPLE	1
RP		0,23	COURTOMER	22	MOYENNE	3
RP		0,4	SAINT AUBIN D'APPENAI	220	MOYENNE	4
RP		0,12	LE CHALANGE	221	MOYENNE	1
RP		0,55	LE CHALANGE	222	SIMPLE	6
RP		0,05	COURTOMER	24	COMPLEXE	1
RP		0,04	COURTOMER	25	MOYENNE	1
RP		0,14	COURTOMER	26	MOYENNE	1
RP		0,05	COURTOMER	27	MOYENNE	1
RP		0,08	COURTOMER	28	MOYENNE	1
RP		0,14	COURTOMER	29	MOYENNE	1
NE	PA 2 logements	0,77	HAUTERIVE	29	NE	0

TYPE	REMARQUES	SURFACE	COMMUNE	NUMERO	FAISABILIT	LOGEMENTS
RP		0,12	BARVILLE	3	MOYENNE	1
RP		0,1	COURTOMER	30	COMPLEXE	1
RP		0,19	COURTOMER	32	COMPLEXE	2
RP		0,1	COURTOMER	33	MOYENNE	1
RP		0,16	COURTOMER	34	COMPLEXE	2
RP		0,13	COURTOMER	36	COMPLEXE	1
RP		0,18	BURES	4	COMPLEXE	2
RP		0,08	GAPREE	41	MOYENNE	1
RP		0,06	GAPREE	42	SIMPLE	1
RP		0,05	GAPREE	43	MOYENNE	1
RP		0,09	GAPREE	44	COMPLEXE	1
DC		0,21	HAUTERIVE	45	SIMPLE	1
RP		0,17	HAUTERIVE	46	COMPLEXE	1
RP		0,1	HAUTERIVE	48	MOYENNE	1
RP		0,26	HAUTERIVE	49	MOYENNE	1
DC		0,06	COULONGES SUR SARTHE	5	SIMPLE	1
DC		0,11	LALEU	51	COMPLEXE	1
DC		0,1	LALEU	52	SIMPLE	1
DC		0,06	LALEU	53	SIMPLE	1
DC		0,1	LALEU	54	MOYENNE	1
RP		0,11	LALEU	55	COMPLEXE	1
RP		0,06	LALEU	56	COMPLEXE	1
RP		0,11	LALEU	57	MOYENNE	1
RP		0,08	LALEU	58	COMPLEXE	1
RP		0,09	LE CHALANGE	59	COMPLEXE	1

TYPE	REMARQUES	SURFACE	COMMUNE	NUMERO	FAISABILIT	LOGEMENTS
DC		0,14	COULONGES SUR SARTHE	6	MOYENNE	1
DC		0,07	LE MELE SUR SARTHE	60	COMPLEXE	1
DC		0,04	LE MELE SUR SARTHE	61	MOYENNE	1
DC		0,05	LE MELE SUR SARTHE	62	SIMPLE	1
DC		0,04	LE MELE SUR SARTHE	63	MOYENNE	1
RP		0,2	LE MELE SUR SARTHE	64	COMPLEXE	1
RP		0,07	LE MELE SUR SARTHE	65	COMPLEXE	1
RP		0,05	LE MELE SUR SARTHE	66	COMPLEXE	1
RP		0,07	LE MELE SUR SARTHE	67	COMPLEXE	1
RP		0,04	LE MELE SUR SARTHE	68	COMPLEXE	1
RP		1,07	LE MELE SUR SARTHE	69	NE	0
RP		0,14	COULONGES SUR SARTHE	7	COMPLEXE	1
RP		0,13	LE MELE SUR SARTHE	71	COMPLEXE	1
RP		0,06	LE MELE SUR SARTHE	72	COMPLEXE	1
RP		0,06	LE MELE SUR SARTHE	73	MOYENNE	1
RP		0,07	LE MENIL BROUT	77	COMPLEXE	1
RP		0,08	LE MENIL BROUT	78	MOYENNE	1
RP		0,11	LE MENIL BROUT	79	MOYENNE	1
RP		0,09	COULONGES SUR SARTHE	8	NE	0
RP		0,08	LE MENIL GUYON	81	MOYENNE	1
RP		0,12	LE MENIL GUYON	82	MOYENNE	1
DC		0,21	LE PLANTIS	83	SIMPLE	2
RP		0,14	LE PLANTIS	84	MOYENNE	1
RP		0,07	LE PLANTIS	85	MOYENNE	1
DC		0,1	LES VENTES DE BOURSE	86	SIMPLE	1

TYPE	REMARQUES	SURFACE	COMMUNE	NUMERO	FAISABILIT	LOGEMENTS
DC		0,1	LES VENTES DE BOURSE	87	SIMPLE	1
DC		0,12	LES VENTES DE BOURSE	88	SIMPLE	1
RP		0,07	COULONGES SUR SARTHE	9	MOYENNE	1
DC		0,13	MARCHEMAISONS	92	SIMPLE	1
DC		0,13	MARCHEMAISONS	96	SIMPLE	1
DC		0,14	MARCHEMAISONS	97	SIMPLE	1
RP		0,06	MARCHEMAISONS	98	MOYENNE	1
RP		0,1	MARCHEMAISONS	99	MOYENNE	1
NE	Parking et espace public	0,14	AUNAY LES BOIS	A	NE	0
NE	Terrains sport	0,6	HAUTERIVE	AA	NE	0
NE	espace public	0,17	HAUTERIVE	AB	NE	0
NE	Parking et cimetière	0,46	LALEU	AC	NE	0
NE		0,29	LALEU	AD	NE	0
NE	Projet parking / sécurité / aire	0,02	LALEU	AE	NE	0
NE	Projet parking / sécurité / aire	0,02	LALEU	AF	NE	0
NE	Projet parking / sécurité / aire	0,02	LALEU	AG	NE	0
NE	Projet parking / sécurité / aire	0,02	LALEU	AH	NE	0
NE	Projet parking / sécurité / aire	0,03	LALEU	AI	NE	0
NE	Projet parking / sécurité / aire	0,04	LALEU	AJ	NE	0
NE	Parking	0,11	LE CHALANGE	AK	NE	0
NE	Cimetière	0,82	LE MELE SUR SARTHE	AL	NE	0
NE	Aire de stationnement	0,16	LE MELE SUR SARTHE	AM	NE	0
NE		0,09	LE MELE SUR SARTHE	AN	NE	0
NE	Espace équipements	1,07	LE MELE SUR SARTHE	AO	NE	0
NE	Gendarmerie	0,13	LE MELE SUR SARTHE	AP	NE	0

TYPE	REMARQUES	SURFACE	COMMUNE	NUMERO	FAISABILIT	LOGEMENTS
NE	Espace vert et public	0,6	LE MELE SUR SARTHE	AQ	NE	0
NE	Parking	0,03	LE MELE SUR SARTHE	AR	NE	0
NE	Parking	0,02	LE MELE SUR SARTHE	AS	NE	0
NE	Parking	0,03	LE MELE SUR SARTHE	AT	NE	0
NE	Parking	0,06	LE MELE SUR SARTHE	AU	NE	0
NE	Jardins communaux	0,18	LE MELE SUR SARTHE	AV	NE	0
NE	Parking et cour école	0,36	LE MELE SUR SARTHE	AW	NE	0
NE	Ecole	0,19	LE MELE SUR SARTHE	AX	NE	0
NE	Cimetière	0,08	LE MENIL BROUT	AY	NE	0
NE	Parking et espace public	0,17	LE MENIL GUYON	AZ	NE	0
NE	Parking	0,07	BARVILLE	B	NE	0
NE	Tri sélectif et parking	0,11	LE PLANTIS	BA	NE	0
NE	Aire de jeux	0,29	LES VENTES DE BOURSE	BB	NE	0
NE	Foncier communal (projet parking gîte)	0,08	LES VENTES DE BOURSE	BC	NE	0
NE	espace public	0,1	LES VENTES DE BOURSE	BD	NE	0
NE		0,1	MARCHEMAISONS	BE	NE	0
NE		0,15	MARCHEMAISONS	BF	NE	0
NE	Parking	0,27	MONTCHEVREL	BG	NE	0
NE	Parking	0,09	MONTCHEVREL	BH	NE	0
NE	Serres	0,16	MONTCHEVREL	BI	NE	0
NE	Terrain de tennis	0,14	MONTCHEVREL	BJ	NE	0
NE	espace public	0,7	NEUILLY LE BISSON	BK	NE	0
NE	Parking	0,05	NEUILLY LE BISSON	BL	NE	0
NE	Cimetière	0,17	SAINT AGNAN SUR SARTHE	BM	NE	0
NE	Parking et espace public	0,23	SAINT AGNAN SUR SARTHE	BN	NE	0

TYPE	REMARQUES	SURFACE	COMMUNE	NUMERO	FAISABILIT	LOGEMENTS
NE	Parking	0,05	SAINT AUBIN D'APPENAI	BO	NE	0
NE	Espace public	0,31	SAINT AUBIN D'APPENAI	BP	NE	0
NE	Parc et château	0,92	SAINT AUBIN D'APPENAI	BQ	NE	0
NE	Cimetière	0,24	SAINT AUBIN D'APPENAI	BR	NE	0
NE	Voirie	0,23	SAINT GERMAIN LE VIEUX	BS	NE	0
NE	Cimetière	0,12	SAINT GERMAIN LE VIEUX	BT	NE	0
NE	Parking	0,16	SAINT JULIEN SUR SARTHE	BU	NE	0
NE	Espace de cour	0,19	SAINT JULIEN SUR SARTHE	BV	NE	0
NE	Parking	0,17	SAINT JULIEN SUR SARTHE	BW	NE	0
NE	Lotissement viabilisé en cours de viabilisation	0,62	SAINT JULIEN SUR SARTHE	BX	NE	0
NE	Equipements sportifs	0,55	SAINT JULIEN SUR SARTHE	BY	NE	0
NE		0,07	SAINT JULIEN SUR SARTHE	BZ	NE	0
NE	Cimetière	0,12	BARVILLE	C	NE	0
NE	Parking	0,22	SAINT JULIEN SUR SARTHE	CA	NE	0
NE	Cimetière et espace public	0,34	SAINT LEGER SUR SARTHE	CB	NE	0
NE	Terrains de sport	0,23	SAINT QUENTIN DE BLAVOU	CC	NE	0
NE	Parking	0,09	SAINT QUENTIN DE BLAVOU	CD	NE	0
NE	Espace vert du lotissement	0,04	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	CE	NE	0
NE	Espace vert du lotissement	0,04	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	CF	NE	0
NE	Espace vert du lotissement	0,04	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	CG	NE	0
NE	Espace vert du lotissement	0,04	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	CH	NE	0
NE	Espace vert du lotissement	0,04	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	CI	NE	0
NE	Espace vert du lotissement	0,04	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	CJ	NE	0
NE	Terrains de sport	0,39	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	CK	NE	0

TYPE	REMARQUES	SURFACE	COMMUNE	NUMERO	FAISABILIT	LOGEMENTS
NE		0,23	TELLIERES LE PLESSIS	CL	NE	0
NE	Parking	0,15	TELLIERES LE PLESSIS	CM	NE	0
NE	Parking	0,43	TREMONT	CN	NE	0
NE	Boisé	0,34	TREMONT	CO	NE	0
NE		0,08	COURTOMER	CP	NE	0
NE		0,07	COURTOMER	CQ	NE	0
NE		0,09	FERRIERES LA VERRERIE	CR	NE	0
NE		0,1	HAUTERIVE	CT	NE	0
NE	Cimeti□re	0,27	HAUTERIVE	CU	NE	0
NE		0,1	LE MENIL BROUT	CV	NE	0
NE		0,1	LE MENIL BROUT	CW	NE	0
NE		0,25	SAINT JULIEN SUR SARTHE	CY	NE	0
NE		0,24	SAINT JULIEN SUR SARTHE	CZ	NE	0
NE		0,55	BARVILLE	D	NE	0
NE		0,12	SAINT QUENTIN DE BLAVOU	DA	NE	0
NE		0,41	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	DB	NE	0
NE		0,14	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	DC	NE	0
NE		0,1	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	DD	NE	0
NE		0,07	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	DE	NE	0
NE	Cimetière	0,06	BRULLEMAIL	E	NE	0
NE	FONCIER COMMUNAL - EQUIPEMENTS	0,31	AUNAY LES BOIS	EA	NE	0
NE		0,68	COURTOMER	EB	NE	0
NE		0,1	LE MENIL GUYON	EC	NE	0
NE		0,14	MARCHEMAISONS	ED	NE	0
NE		0,15	MARCHEMAISONS	EE	NE	0

TYPE	REMARQUES	SURFACE	COMMUNE	NUMERO	FAISABILIT	LOGEMENTS
NE		0,11	MARCHEMAISONS	EF	NE	0
NE		0,1	MARCHEMAISONS	EG	NE	0
NE		0,11	MARCHEMAISONS	EH	NE	0
NE		0,12	MARCHEMAISONS	EI	NE	0
NE	Futur PC	0,13	SAINT LEGER SUR SARTHE	EJ	NE	0
NE	ESPACE PUBLIC	0,61	SAINT LEGER SUR SARTHE	EK	NE	0
NE	Vocation conomique	1,25	SAINT JULIEN SUR SARTHE	EL	NE	0
NE	Intermarch	2,2	SAINT JULIEN SUR SARTHE	EM	NE	0
NE		0,21	SAINTE SCOLASSE SUR SARTHE	EO	NE	0
NE	PC accorde	0,25	LE PLANTIS	EP	NE	0
NE	PC accord	0,2	LES VENTES DE BOURSE	EQ	NE	0
NE	PC accord	0,19	LES VENTES DE BOURSE	ER	NE	0
NE	Construit	0,29	MONTCHEVREL	ES	NE	0
NE		0,95	SAINT JULIEN SUR SARTHE	ET	NE	0
NE		0,45	SAINT JULIEN SUR SARTHE	EU	NE	0
NE		0,44	SAINT JULIEN SUR SARTHE	EV	NE	0
NE		0,67	SAINT JULIEN SUR SARTHE	EW	NE	0
NE	Haras	0,11	BRULLEMAIL	F	NE	0
NE	Piscine construite	0,1	BURES	G	NE	0
NE	Parking et espace public	0,16	BURES	H	NE	0
NE	Parking	0,17	COULONGES SUR SARTHE	I	NE	0
NE	lac, espace public, quipements	31,53	COULONGES SUR SARTHE	J	NE	0
NE	Equipements	0,7	COULONGES SUR SARTHE	K	NE	0
NE	Activit	0,28	COULONGES SUR SARTHE	L	NE	0
NE	Activit	0,31	COULONGES SUR SARTHE	M	NE	0

TYPE	REMARQUES	SURFACE	COMMUNE	NUMERO	FAISABILIT	LOGEMENTS
NE		0,19	COULONGES SUR SARTHE	N	NE	0
NE	espace public	0,18	COURTOMER	O	NE	0
NE	Equipement	0,08	COURTOMER	P	NE	0
NE	Parking	0,18	COURTOMER	Q	NE	0
NE	Espace public	0,16	COURTOMER	R	NE	0
NE	Terrains de tennis	0,22	COURTOMER	S	NE	0
NE	espace public	0,15	COURTOMER	T	NE	0
NE	Parking et espace public	0,68	COURTOMER	U	NE	0
NE	Stockage	0,79	COURTOMER	V	NE	0
NE	Activit□s	0,24	COURTOMER	W	NE	0
NE		0,05	FERRIERES LA VERRERIE	Y	NE	0
NE	Terrain de boule	0,33	GAPREE	Z	NE	0
NE			MONTCHEVREL		NE	

Département de l'Orne

Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DOSSIER D'ARRET

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné

1 rue des Cormiers - BP 95101

35651 LE RHEU Cedex

Tél : 02 99 14 55 70

rennes@ouestam.fr

NANTES

5, boulevard Ampère

44470 CARQUEFOU

Tél. : 02 40 94 92 40

nantes@ouestam.fr

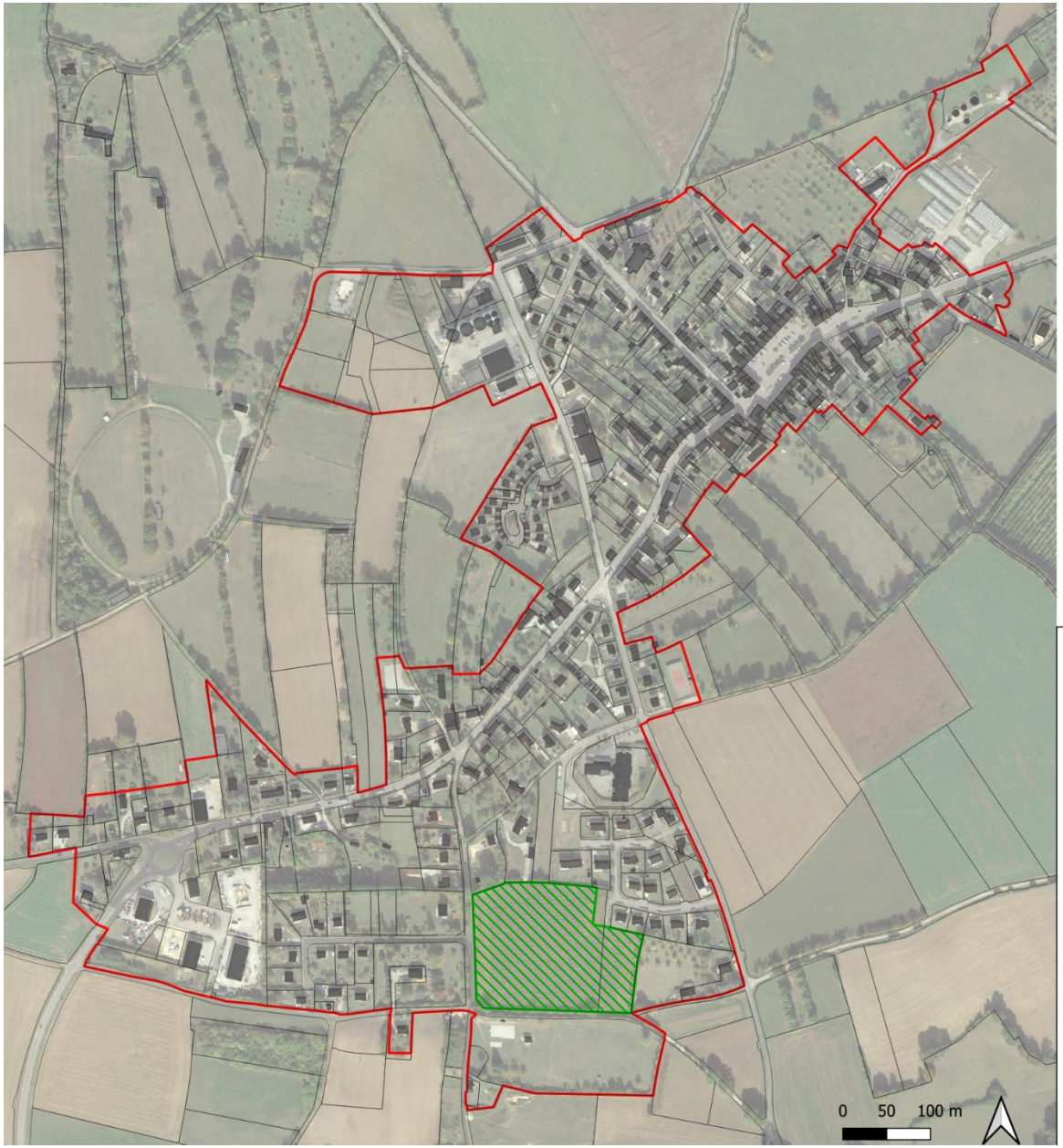
Pièce 2.8

Consommation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (ENAF)

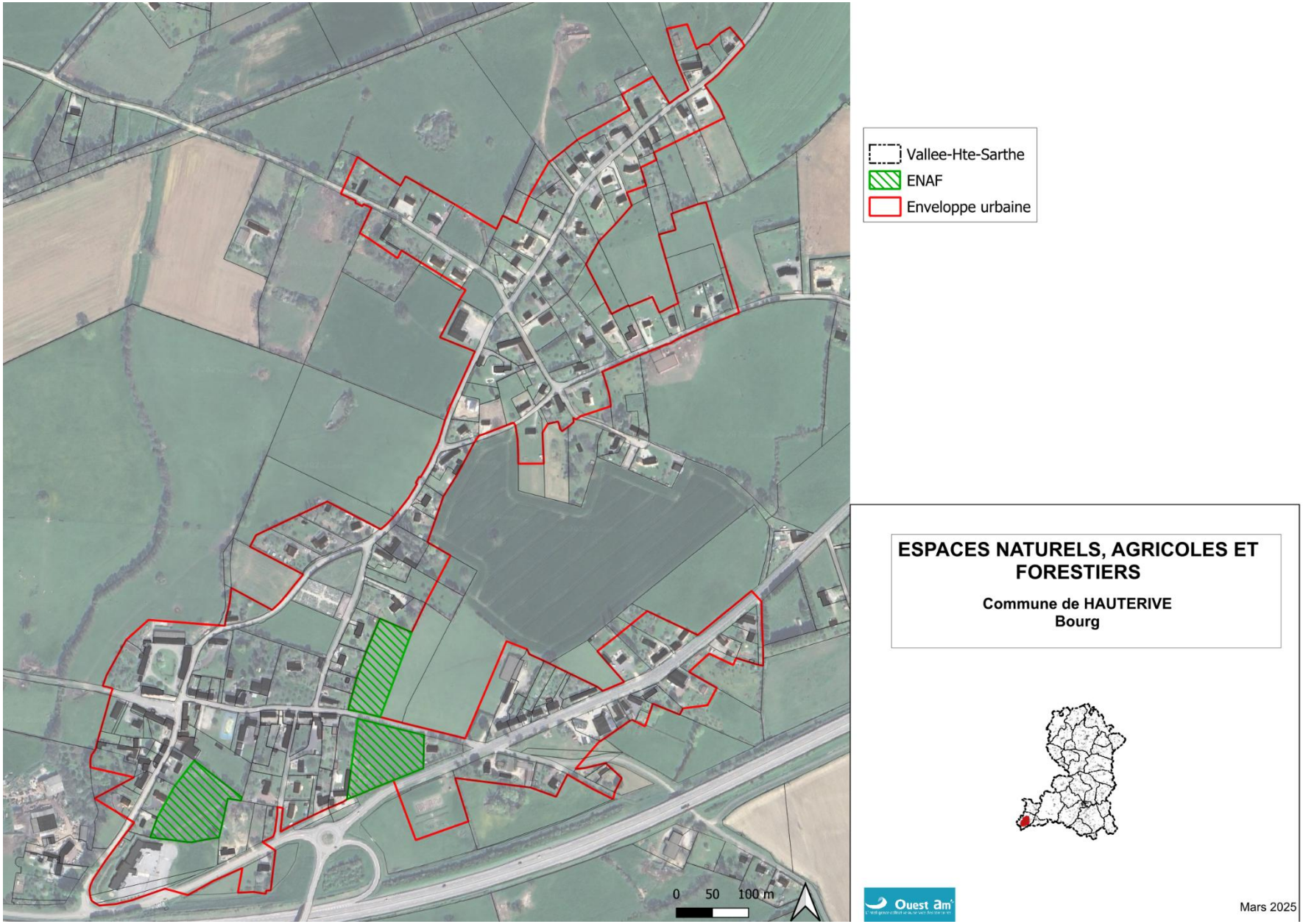
MARS 2025

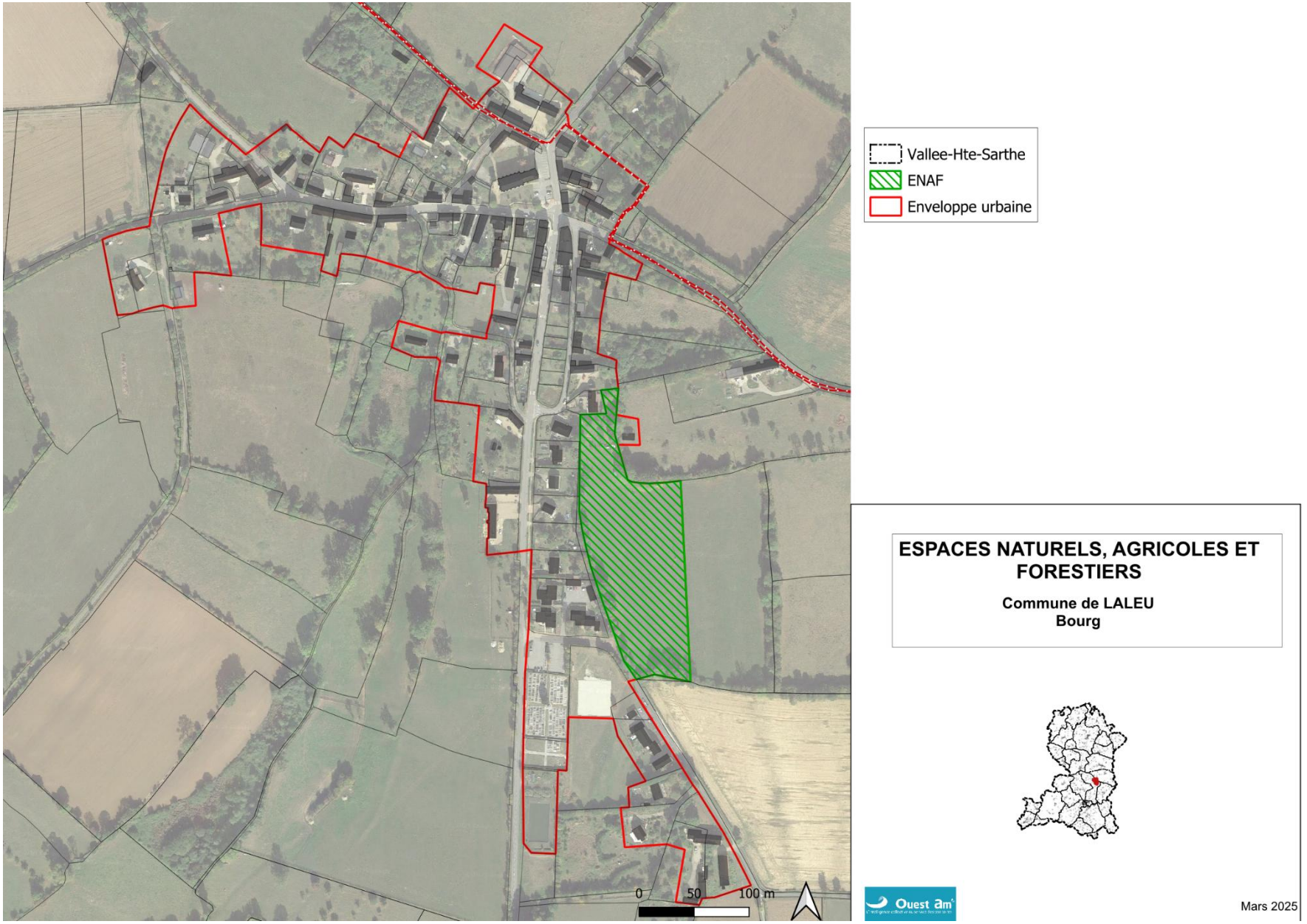
Ouest am'

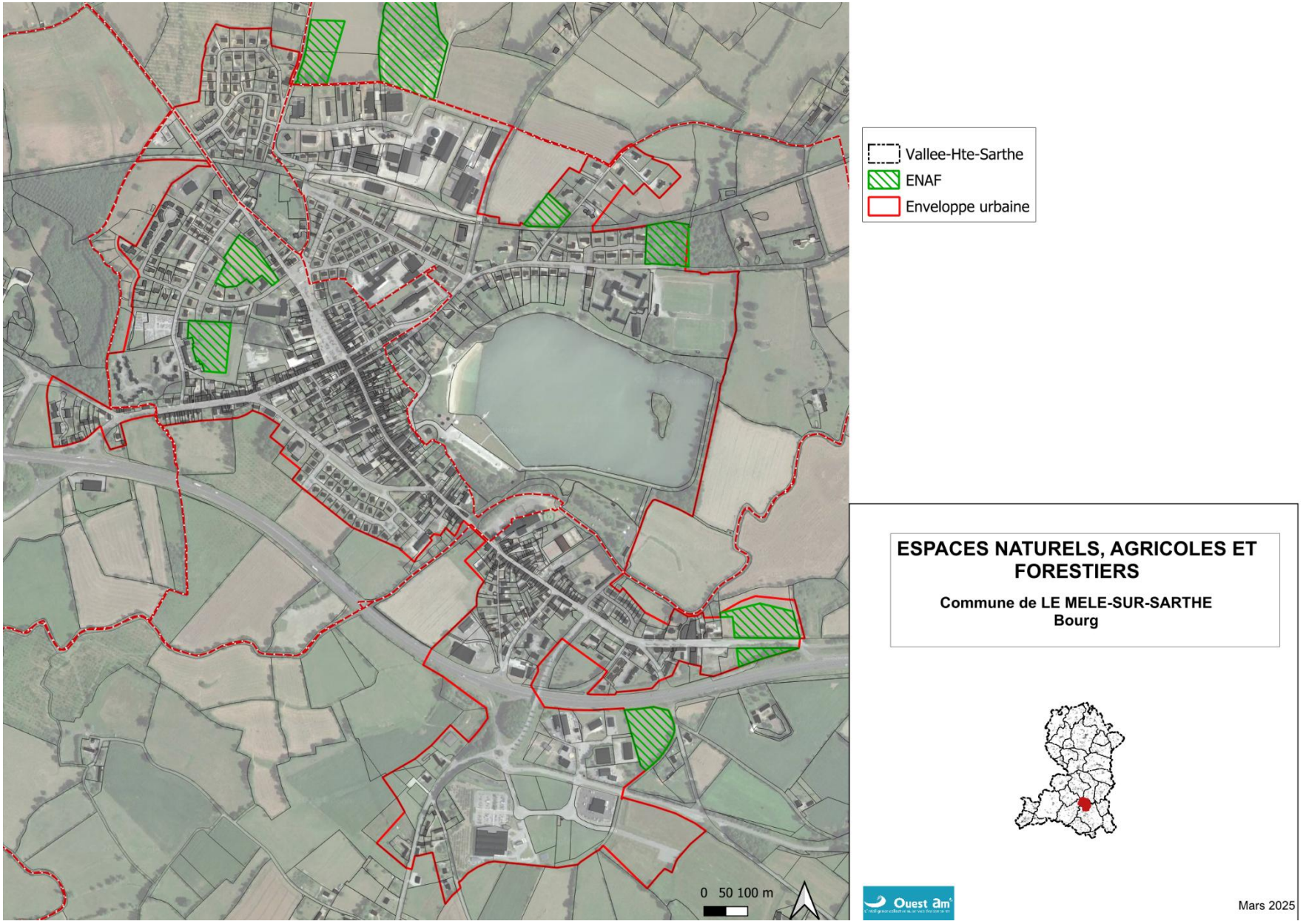
L'intelligence collective au service des territoires

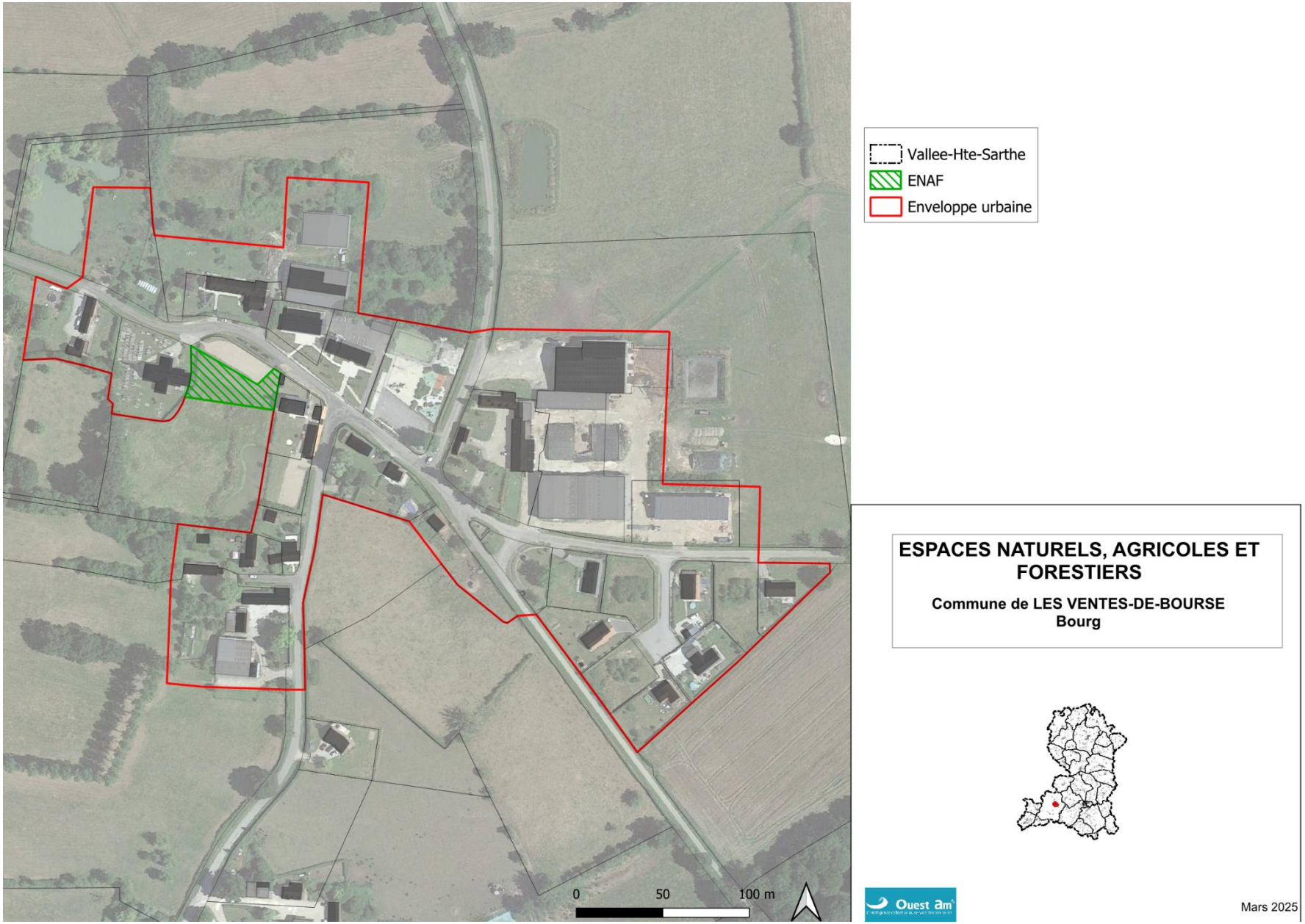

Vallee-Hte-Sarthe
ENAF
Enveloppe urbaine
0 50 100 m
ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
Commune de COURTOMER
Bourg
Mars 2025

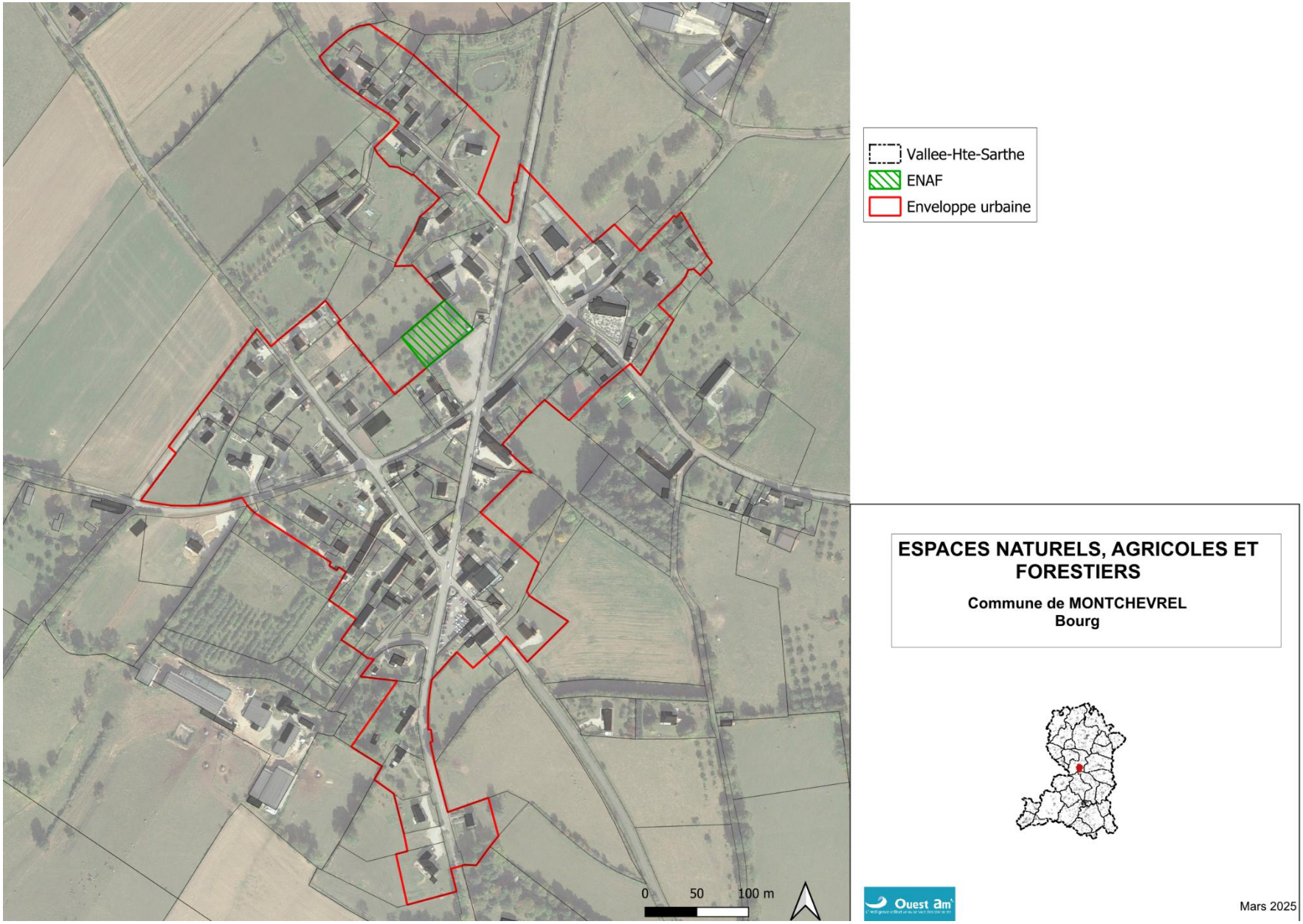

Vallee-Hte-Sarthe
ENAF
Enveloppe urbaine
0
50
100 m
ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
Commune de FERRIERES-LA-VERRERIE
Bourg
Mars 2025

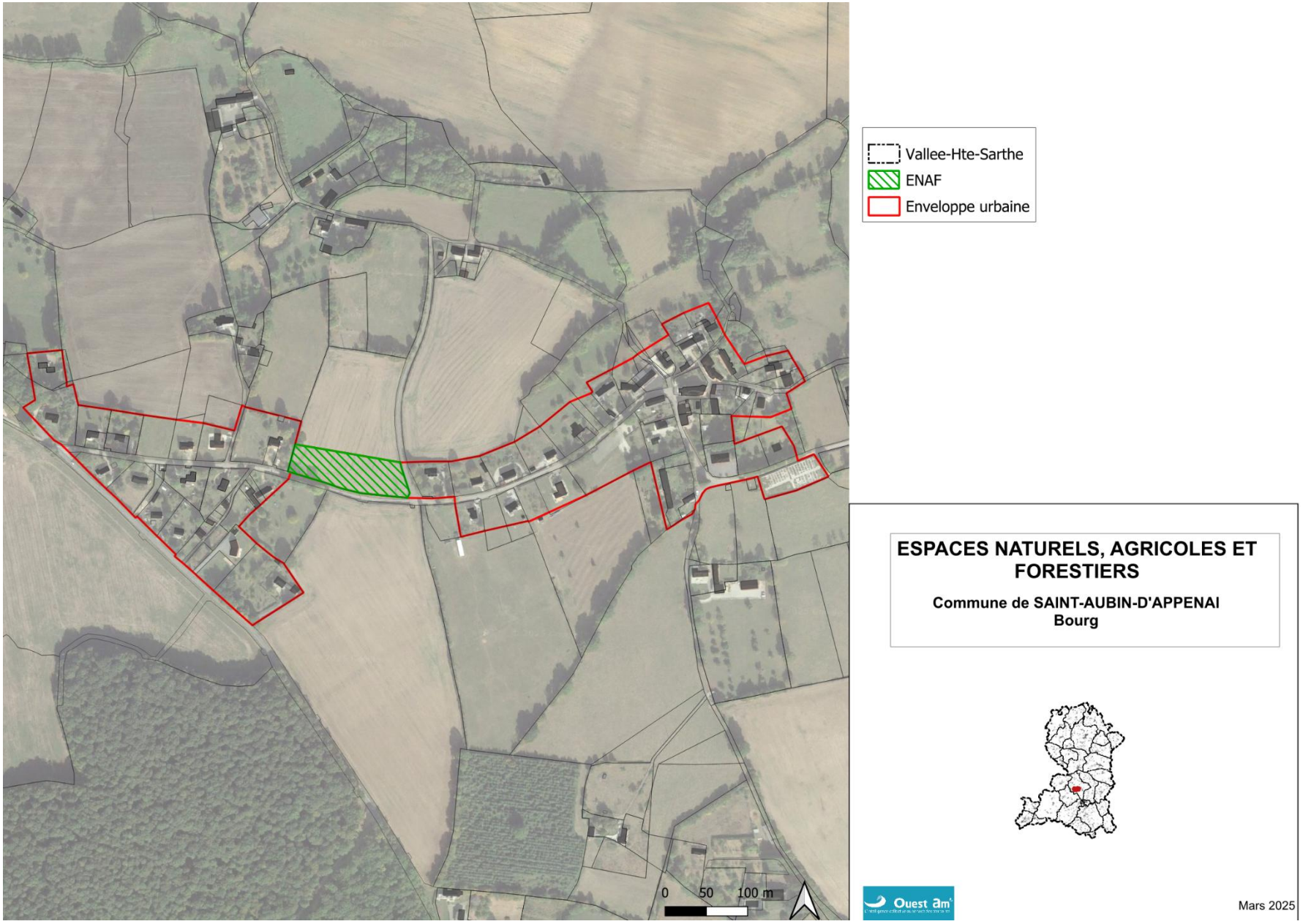

Vallee-Hte-Sarthe
ENAF
Enveloppe urbaine
0 50 100 m
ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
Commune de HAUTERIVE
Bourg
Mars 2025

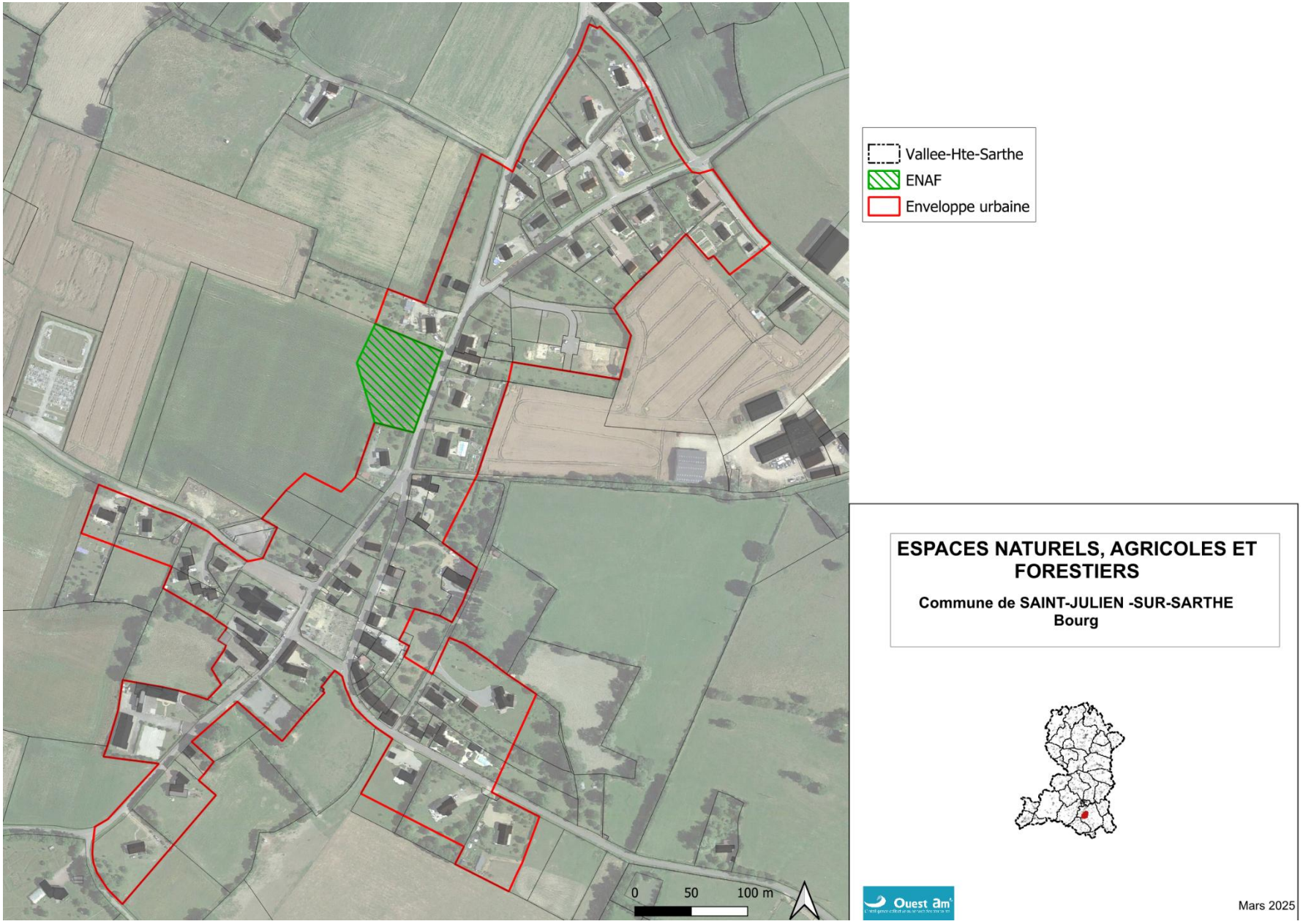

Vallee-Hte-Sarthe
ENAF
Enveloppe urbaine
ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
Commune de LALEU
Bourg
0
50
100 m
Mars 2025

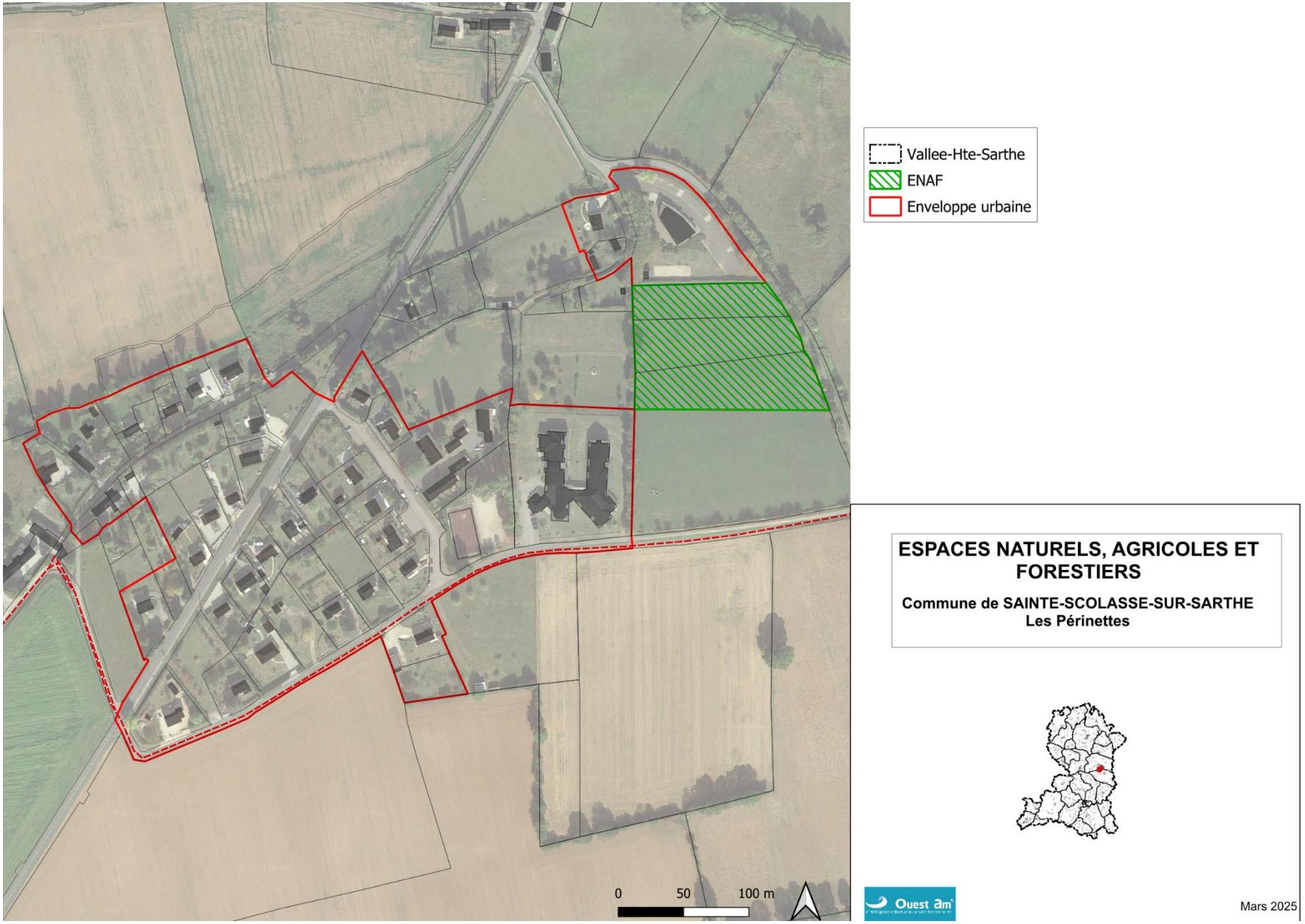

Vallee-Hte-Sarthe
ENAF
Enveloppe urbaine
0 50 100 m
ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
Commune de LE MELE-SUR-SARTHE
Bourg
Mars 2025


Vallee-Hte-Sarthe
ENAF
Enveloppe urbaine
0
50
100 m
ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
Commune de LES VENTES-DE-BOURSE
Bourg
Mars 2025


Vallee-Hte-Sarthe
ENAF
Enveloppe urbaine
0
50
100 m
ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
Commune de MONTCHEVREL
Bourg
Mars 2025


Vallee-Hte-Sarthe
ENAF
Enveloppe urbaine
ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
Commune de SAINT-AUBIN-D'APPENAI
Bourg
0
50
100 m
Mars 2025


Vallee-Hte-Sarthe
ENAF
Enveloppe urbaine
ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
Commune de SAINT-JULIEN -SUR-SARTHE
Bourg
0
50
100 m
Mars 2025


Vallee-Hte-Sarthe
ENAF
Enveloppe urbaine
ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
Commune de SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE
Les Périnettes
0
50
100 m
Mars 2025

TERRALTO

ENSEMBLE FAISONS VIVRE VOS PROJETS

BOCAGE

Inventaire hiérarchisé des haies et étude de gisement bois énergie de la Communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Juin 2021





Vallée de la Haute Sarthe
Communauté de Communes

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRES D'AGRICULTURE NORMANDIE

normandie.chambres-agriculture.fr
@AgriNdie @agri-normandie

SOMMAIRE



INTRODUCTION 4

Votre projet 4

L'objet de la mission 4

Notre compréhension des enjeux 4

L'INVENTAIRE HIERARCHISE DES HAIES 5

Méthodolgie d'inventaire 5

Grille de notation 5

L'ESTIMATION DU GISEMENT EN BOIS ENERGIE 7

UN BOCAGE PRESERVE 8

Linéaire de haies par commune 8

Densite de haies par commune 9

Etat des haies 10

Typologie des haies rencontrees 10

Localisation des haies 11

Connectivite des haies 12

UN GISEMENT PEU EXPLOITE 13

Capital en bois 14

Accroissement annuel en bois 15

Potentiel d'installation en chaufferie bois 16

PROTECTION DES HAIES 17

Outils de protection 17

Propositions de protection 17

Representation cartographique 17

En synthese 19

CONCLUSION 20

INTRODUCTION

VOTRE PROJET

Identification des haies de votre territoire par la réalisation d'un inventaire hiérarchisé des haies associé à une étude de gisement bois énergie.

L'OBJET DE LA MISSION

L'inventaire hiérarchisé des haies réalisé par la Chambre d'Agriculture s'oriente vers une analyse du maillage bocager. La hiérarchisation de ces éléments du paysage devra permettre d'intégrer les enjeux de préservation des haies au sein du PLUI selon différentes catégories.

En parallèle de cette hiérarchisation des linéaires de haies est réalisée une estimation du gisement en bois bocager potentiellement mobilisable pour la production de plaquettes. Ce travail apporte un regard plus précis sur la ressource d'un point de vue quantitatif et permet de définir les potentialités d'installation de chaufferies bois sur le territoire.

NOTRE COMPRÉHENSION DES ENJEUX

Les Grenelles I et II ont introduit les notions de Trames Vertes et bleues en droit français ainsi que leur prise en compte dans les documents d'urbanisme.

En 2010, à la notion de réservoirs de biodiversité déjà existante est ajouté celle des corridors écologiques.

La combinaison des deux permet d'assurer sur le territoire une continuité écologique favorable à la circulation des différentes espèces.

La déclinaison régionale coordonnée par l'Etat et la région Normandie a adopté le 2 juillet 2020 le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).

Ce SRADDET intègre le Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE) qui définissait les réservoirs de biodiversité. Les corridors écologiques dans le SRCE étaient constitués d'une matrice prairiale bocagère diffuse sur l'ensemble du territoire.

Au niveau local, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) doit définir les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Le PLUI doit prendre en compte ces éléments de biodiversité et assurer leur protection dans le règlement.

L'INVENTAIRE HIERARCHISE DES HAIES

METHODOLGIE D'INVENTAIRE

L'inventaire a été réalisé commune par commune, et ce en deux temps :

- pré-repérage et pré-hiérarchisation sur orthophotoplans,
- validation et corrections sur le terrain.

L'inventaire terrain a conduit à une meilleure appréciation qualitative des haies qu'un inventaire par simple photo-interprétation. Les caractéristiques de chaque haie observée sont relevées sur le terrain grâce à une grille reprenant les différents critères de notation établis. Les haies non visualisées sur le terrain ou bien non caractérisées comme bocagère (haie de thuya, palme,etc.) n'obtiennent pas de note ou ont été retirées de l'analyse. Elles n'entrent donc pas dans les propositions de protection.

GRILLE DE NOTATION

- Densité bocagère

Le principe de « noter » plus fort les haies situées sur des secteurs à faible densité est posé comme un préalable. A l'inverse, plus la densité bocagère est élevée et plus la note est faible. Les seuils de densité utilisés sont ceux déterminés par l'Institut du Développement Forestier, à savoir :

- Seuil haut : > 100ml/ha
- Seuil moyen haut : de 66 à 100ml/ha
- Seuil moyen bas : de 20 à 65ml/ha
- Seuil bas : <20ml/ha

Les densités sont définies par commune. Le linéaire de haies total recensé par photo-interprétation est divisé par la superficie totale de la Commune. Il peut être relativisé en fonction de la spécificité de la commune.

- Description générale de la haie

Différents critères d'appréciation générale sont pris en compte pour décrire chaque haie. Il s'agit de sa longueur, sa largeur, son état général et son pourcentage de trouées.
Les haies les plus longues, les plus larges, présentant peu de trouées et en bon état sont favorisées. A l'inverse : les petites haies, dégradées et marquées par de nombreuses discontinuités sont pénalisées. La notation propre à l'état général peut même être négative (-1) pour ne pas favoriser dans la note globale les haies jugées en mauvais état.

- Typologie

Chaque haie recensée se voit attribuer une note variant entre 1 et 3 points pour ce critère. Les haies dites pluri-strates sont privilégiées à la différence des haies mono-strates. Prenons l'exemple d'une haie de type « trois strates » : caractérisée par une strate arbustive, intermédiaire et arborée. Elle va être jugée intéressante sur le plan paysager (1pt), pour son rôle dans le déplacement des espèces (1pt) et pour son intérêt pour la production de bois (1pt). A l'inverse, une haie taillée au carré de type « buissonnant » sera intéressante essentiellement sur le plan paysager (1pt).

➢ Position de la haie

Le positionnement de la haie est un élément déterminant dans le cadre de l'analyse et donc de la note finale. Quatre emplacements sont favorisés par cette notation :

- Les **haies de ripisylves** situées en bord de cours d'eau. Elles jouent le rôle de dernier rempart contre les intrants et l'érosion. Elles assurent de plus le déplacement des espèces par l'effet corridor.

- Les **haies situées en rupture de pente.** Elles jouent un rôle hydraulique important en amont des cours d'eau et des ripisylves.

- Les **haies en bord de route et chemins.** Leur atout paysager notamment sur les lignes de crête est indéniable.

- Les **haies en bordure de hameaux ou d'habitations.** Elles permettent de créer une démarcation avec les espaces agricoles.

➢ Connexion de la haie

Les connexions des haies sont indispensables pour une bonne connectivité au sein de la TVB. Plus une haie est connectée à d'autres haies, ou à des réservoirs de biodiversité (cours d'eau, forêt,…), plus son rôle pour le déplacement des espèces est favorable.

➢ Spécificités de la haie

La présence d'arbres morts ou de vieux arbres, favorables à la biodiversité est avantagée. Il en est de même lors de la présence d'arbres remarquables (1pt).

➢ Note globale

La somme des notes propres à chaque critère nous permet d'obtenir une note finale. Cette note permet son classement en fonction des trois catégories définies :

- Haies à enjeux forts : note supérieure à 14
  Ex : haie en bordure de cours d'eau, en bon état.

- Haies à enjeux modérés : note comprise entre 12 et 14
  Ex : haie en rupture de pente faible sur un secteur très bocager.

- Haies à enjeux faibles : note inférieure à 12
  Ex : haie intraparcellaire dégradée.

L'ESTIMATION DU GISEMENT EN BOIS ENERGIE

Lors de l'inventaire sur le terrain, est recueilli pour chaque haie un ensemble d'informations utiles à la hiérarchisation mais également à l'évaluation du gisement en bois énergie :

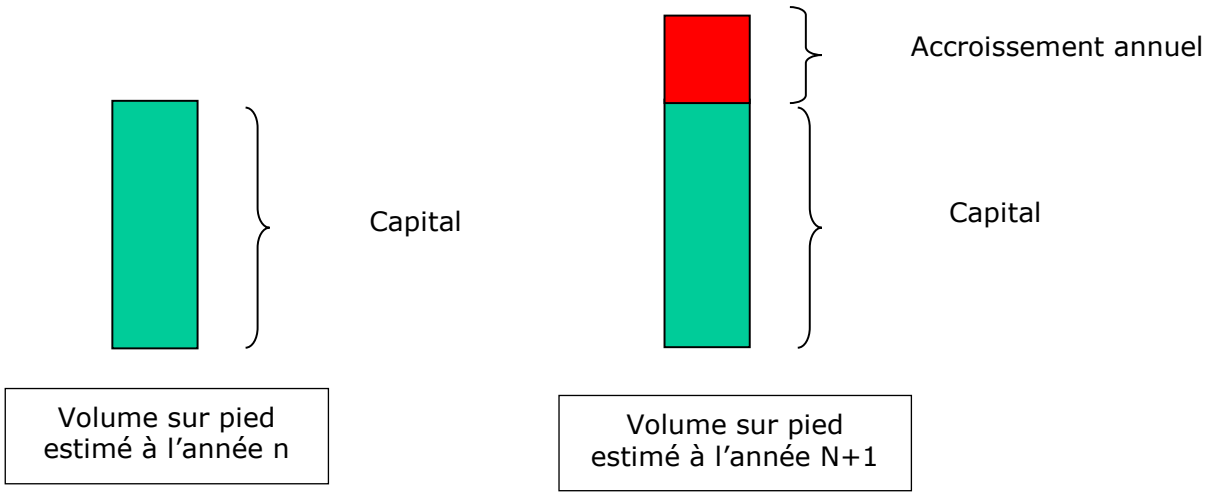
- Le pourcentage de trouées
- La typologie
- Le potentiel de production

Pour une haie donnée à laquelle on attribue un type bien précis, est relevé un potentiel lié à l'entretien. Par exemple, une haie de type « taillis » intraparcellaire élaguée régulièrement au lamier est caractérisée par un potentiel faible. Tandis que cette même haie positionnée en bord de cours d'eau sans entretien a un potentiel beaucoup plus élevé.

L'estimation du gisement en bois énergie est effectuée à partir des éléments évoqués ci-dessus avec la mise en relation du **référentiel de production bois énergie** de la Chambre d'Agriculture. Ce référentiel, réalisé à partir de suivi de chantiers de déchiquetage, définit pour chaque type de haie :

- **Un capital en bois** : volume produit l'année N lorsque la haie est recépée, à maturité

- **Un accroissement annuel en bois** : volume en bois produit chaque année par la haie, par son développement.



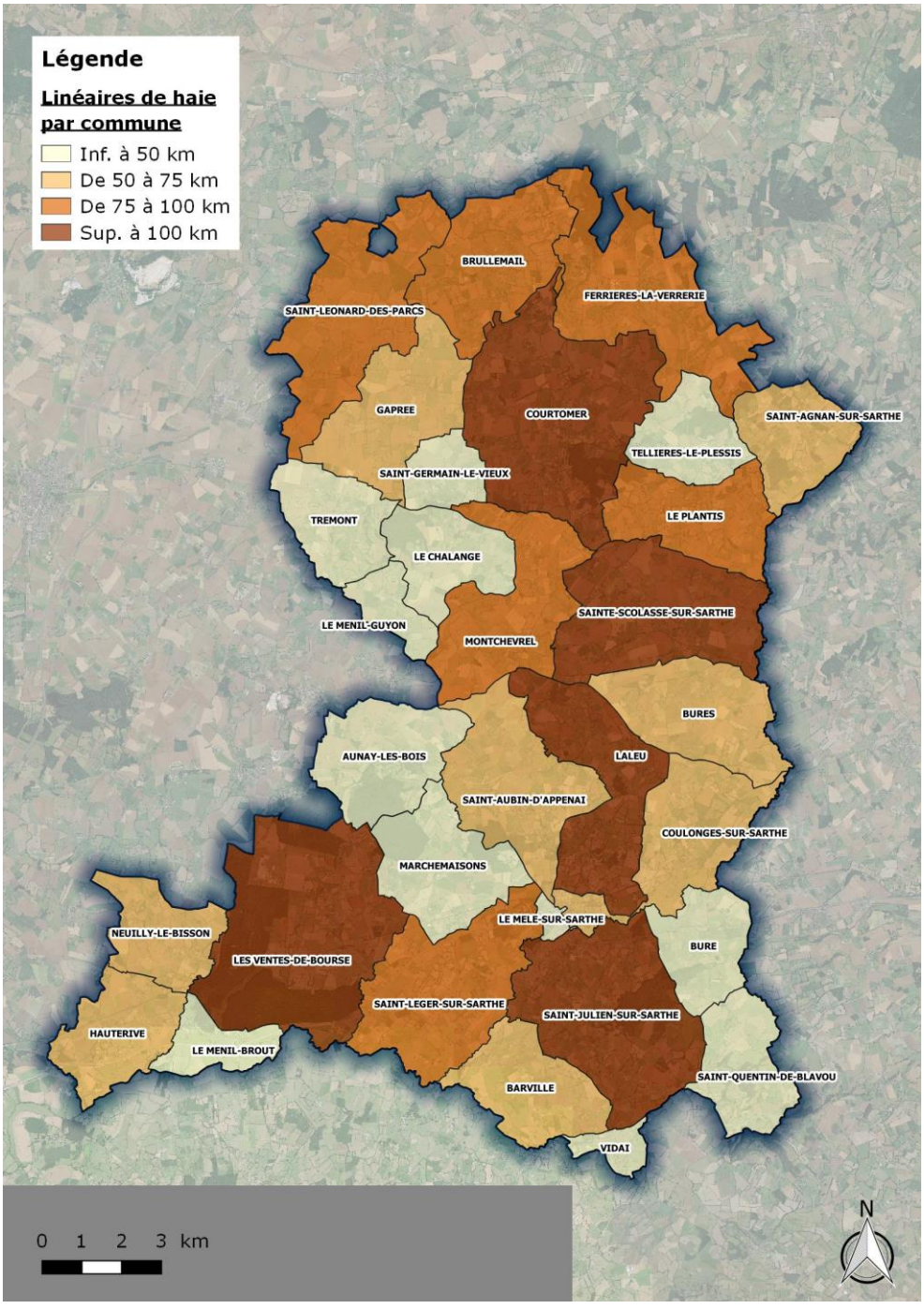
➢ L'accroissement annuel = Prélèvement possible par an

La mise en relation des éléments issus des inventaires et des références de production permet pour chaque haie d'obtenir son capital et son accroissement en bois. Ainsi, pour chaque commune, nous pouvons obtenir un capital et un accroissement annuel en bois total.

UN BOCAGE PRESERVE

LINEAIRE DE HAIES PAR COMMUNE

La phase terrain a représenté près de 70 jours. Elle a permis d'inventorier 88% des haies du territoire, soit un linéaire de 1 765 km. Les haies qui n'ont pas pu être inventoriées sont liées aux haies non visualisées sur le terrain. D'autre part, les haies ornementales ou composées de résineux n'ont pas été retenues pour l'analyse de cet inventaire.



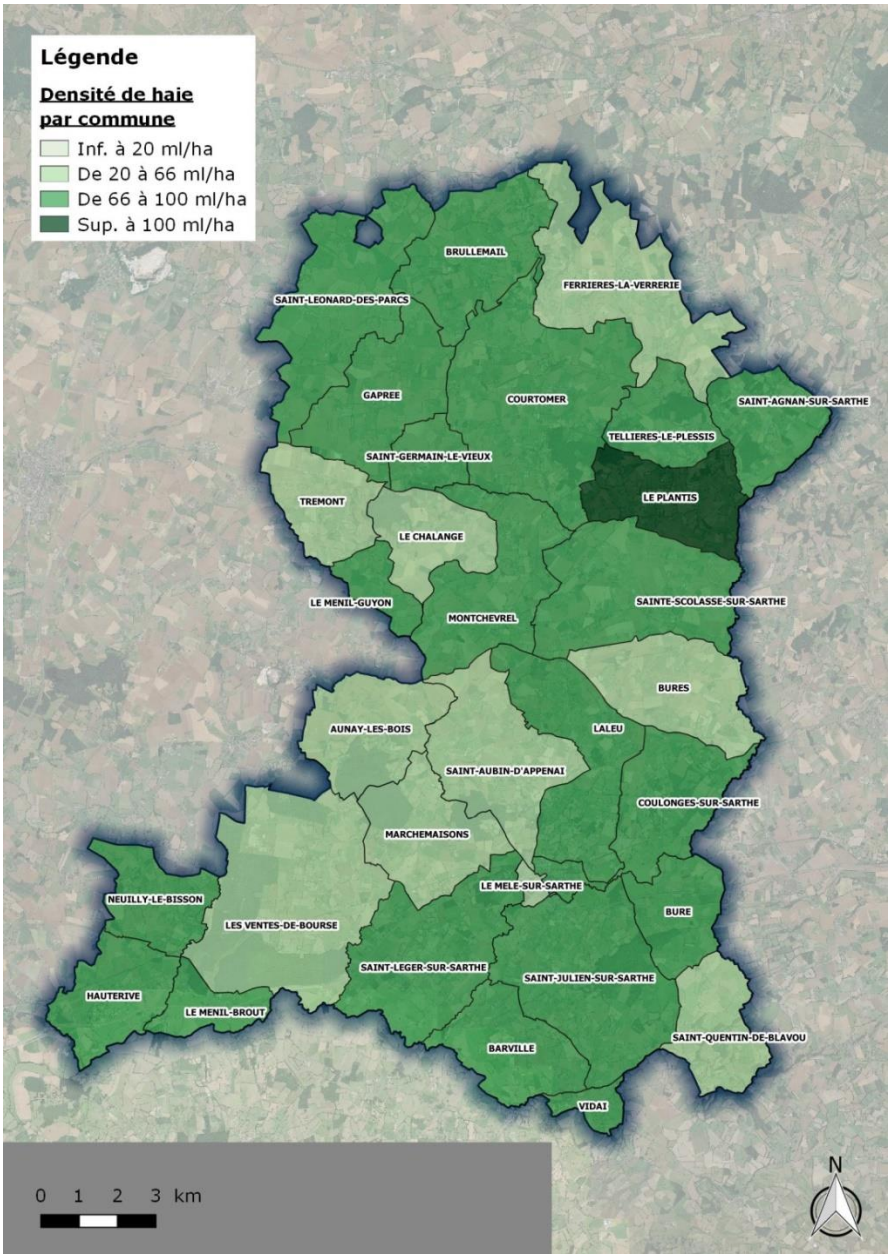
Source : CRAN, 2021

Les communes où le linéaire est le plus important sont Courtomer, Sainte-Scolasse-sur-Sarthe, Laleu, Les Ventes-de-Bourse et Saint-Julien-sur-Sarthe. Ces communes sont de taille conséquente et caractérisées par des surfaces agricoles importantes.

Quant aux communes où le linéaire est le plus faible telles que Le Mêle-sur-Sarthe, Le Chalange, Aunay-les-Bois, Saint-Germain-le-Vieux, etc. sont caractérisées par des communes d'une surface plus petite mais également avec des massifs forestiers plus conséquents et une présence parfois plus forte de la production céréalière. Notons que les massifs forestiers constituent une ressource complémentaire à explorer dans la valorisation du bois.

DENSITE DE HAIES PAR COMMUNE

La connaissance du linéaire par commune est intéressante mais l'estimation de la densité par commune reste la plus significative. En effet, elle met en relation le linéaire de haies et la surface de la commune.



Source : CRAN, 2021

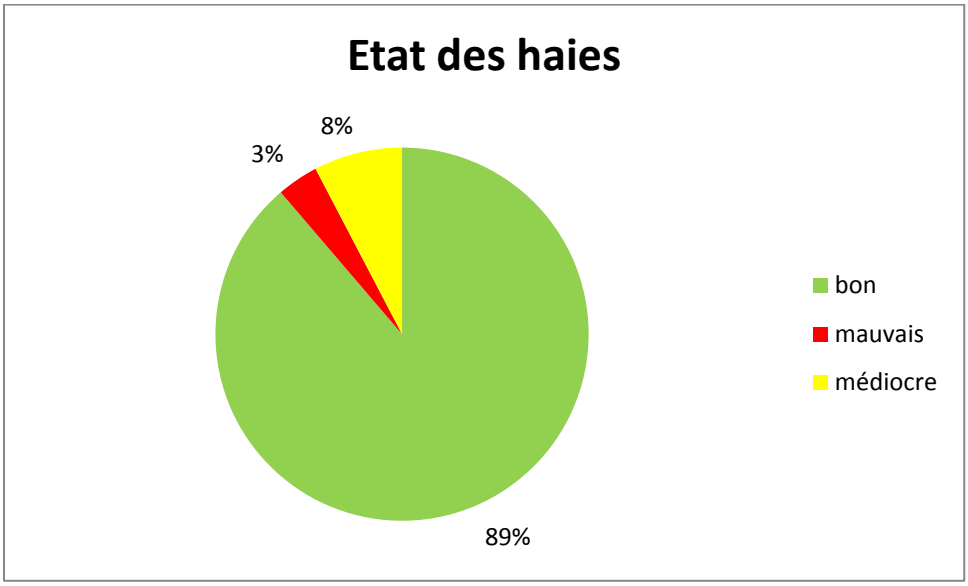
A l'échelle du territoire, la densité moyenne est de l'ordre de 72ml/ha. Celle-ci est supérieure à la densité moyenne du Département qui se situe à 55ml/ha.

Dans l'ensemble le bocage est préservé et homogène. Notons tout de même une densité plus importante au nord de la Cdc avec notamment la commune Le Plantis avec une densité supérieure à 100ml/ha.

Les communes aux densités les plus faibles se situent à l'Ouest principalement avec Aunay-les-Bois, Saint-Aubin-d'Appenai, Marchemaison et les Ventes-de-Bourse.

ETAT DES HAIES

La majorité des haies recensées est considérée bon état avec 89% (cf. Graphique ci-dessous). 8% des haies ont été caractérisées en état médiocre et seulement 3% en mauvais état. Les haies considérées en mauvais état, sont bien souvent des haies buissonnantes relictuelles avec un entretien excessif et présentant un pourcentage de trouée important.



Source : CRAN, 2021

TYPOLOGIE DES HAIES RENCONTREES

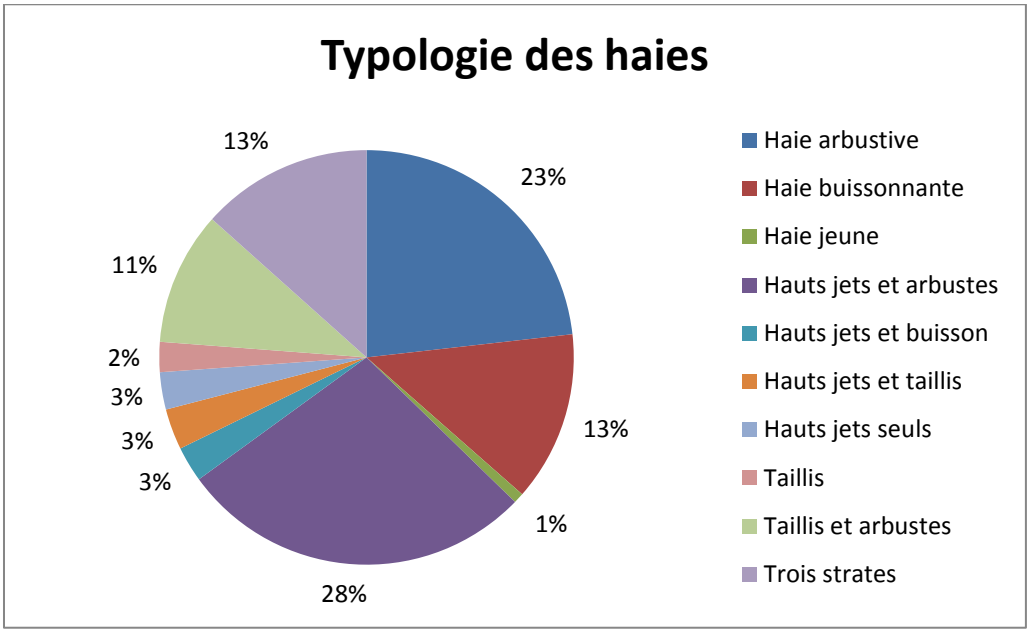
Les types de haies rencontrés sur le territoire sont relativement diversifiés mais 2 grands types prédominent néanmoins :

- Les haies de type « hauts-jets et arbustes » représentent plus d'un quart des haies présentes. Elle est composée principalement de la strate arbustive et buissonnante non conduit en cépée avec des arbres de haut-jets. Elle peut être taillée sur deux cotés ou en port libre.
- Les haies arbustives avec un peu moins du quart de la totalité sont composées d'essences ne dépassant pas une dizaine de mètres de haut.

Notons tout de même la présence de :

- Haies buissonnantes (13%), elles sont difficilement valorisables par leur hauteur inférieure à 2m mais jouent un rôle paysager non négligeable et sont caractéristiques de certains territoires.
- Les haies dites « trois strates » caractérisées par une strate arborescente avec du taillis et un étage arbustif.
- Les haies de type « taillis et arbustes » sont caractérisées par des essences conduites en cépées en complément de la strate arbustive. Ces haies sont productives et adaptées à une valorisation en bois énergie par recépage.

En précision les haies de types « hauts jets et taillis », « hauts jets et arbustes », « trois strates », « arbustives », « Taillis » et Taillis et arbustes » sont valorisables en bois énergie.

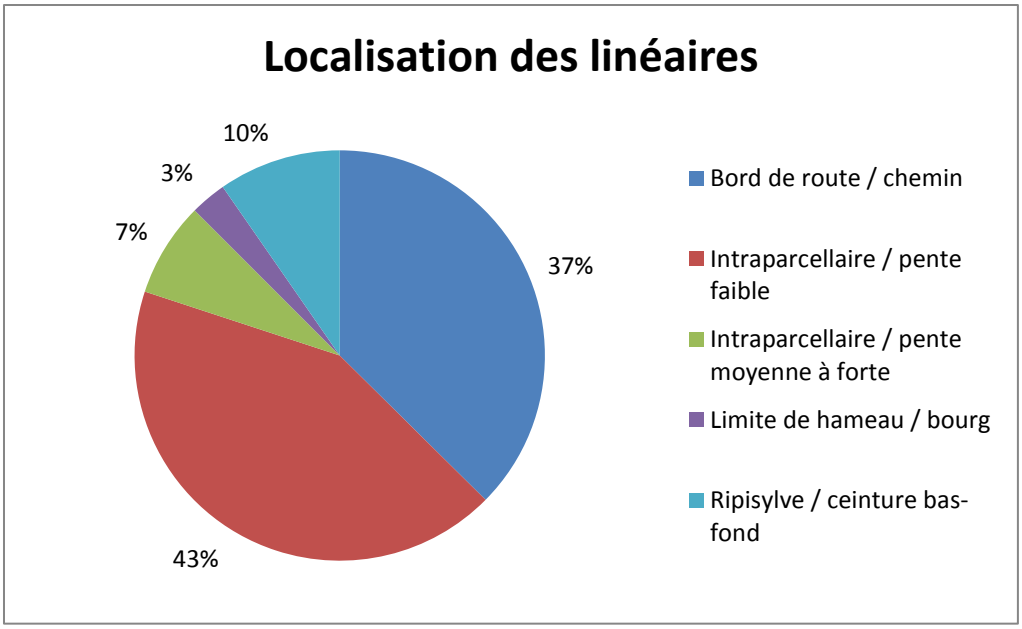


Source : CRAN, 2021

LOCALISATION DES HAIES

Le critère « localisation » a été pris en compte lors du recensement. Il permet d'apprécier la répartition des haies sur le territoire. Deux catégories sont fortement représentées à savoir :

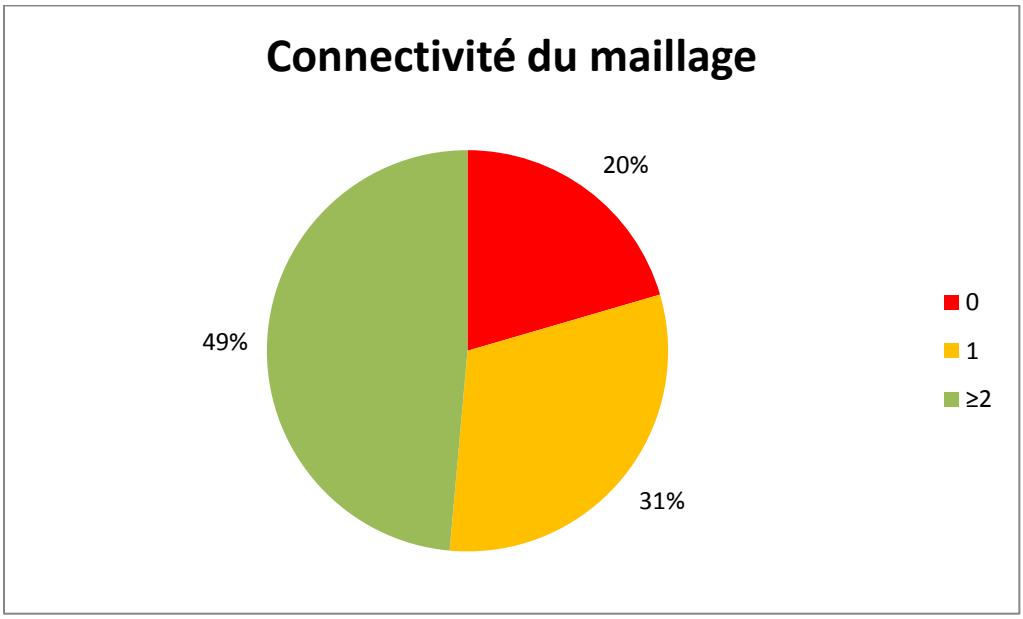
- Intraparcellaire/pente faible, ce sont les haies situées en milieu de champs sur un terrain relativement plat. Elles présentent un intérêt mineur par rapport au ruissellement.
- Bord de route/chemin, ce sont les haies en périphérie de champs bordant comme son nom l'indique, un chemin ou un axe routier.



Source : CRAN, 2021

CONNECTIVITE DES HAIES

La connexion des haies entre elles a été appréhendée lors de l'inventaire. En effet, plus une haie est connectée à d'autres éléments paysagers (corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité) et plus elle sera efficace pour le déplacement des espèces.



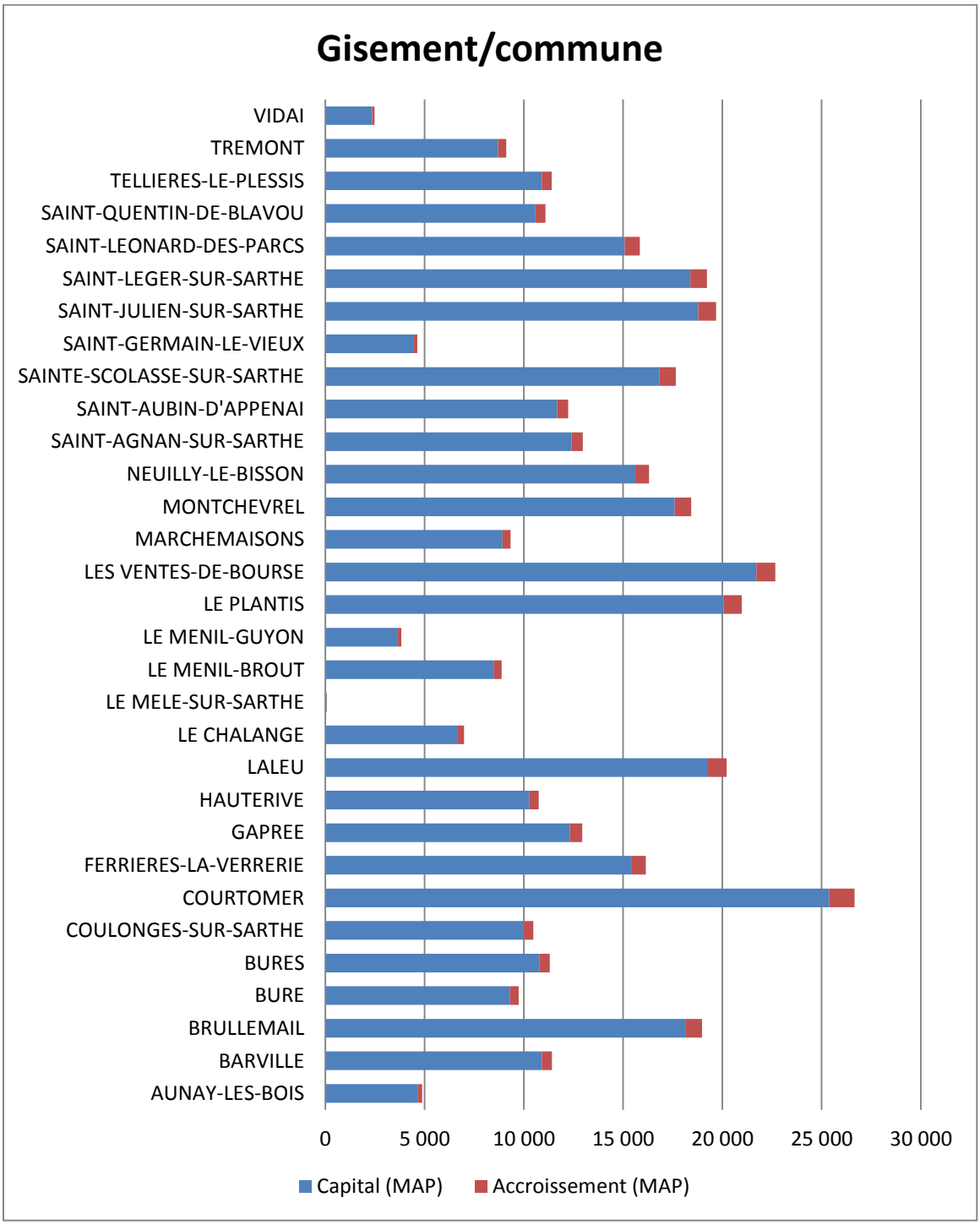
Source : CRAN, 2021

20 % des haies se trouvent isolées sur le territoire malgré une densité importante. Cependant, la moitié des haies ont plus de deux connexions permettant une bonne fonctionnalité du bocage.

UN GISEMENT PEU EXPLOITE

Le volume total de bois bocager est estimé sur le territoire à 379 338 Mètres Cubes Apparent Plaquette (MAP). Quant à l'accroissement annuel en bois bocager, il est évalué à 17 906 MAP. Concrètement, chaque année 17 906 MAP de plaquettes pourraient être produits à partir des haies bocagères sans compromettre la pérennité de la ressource.

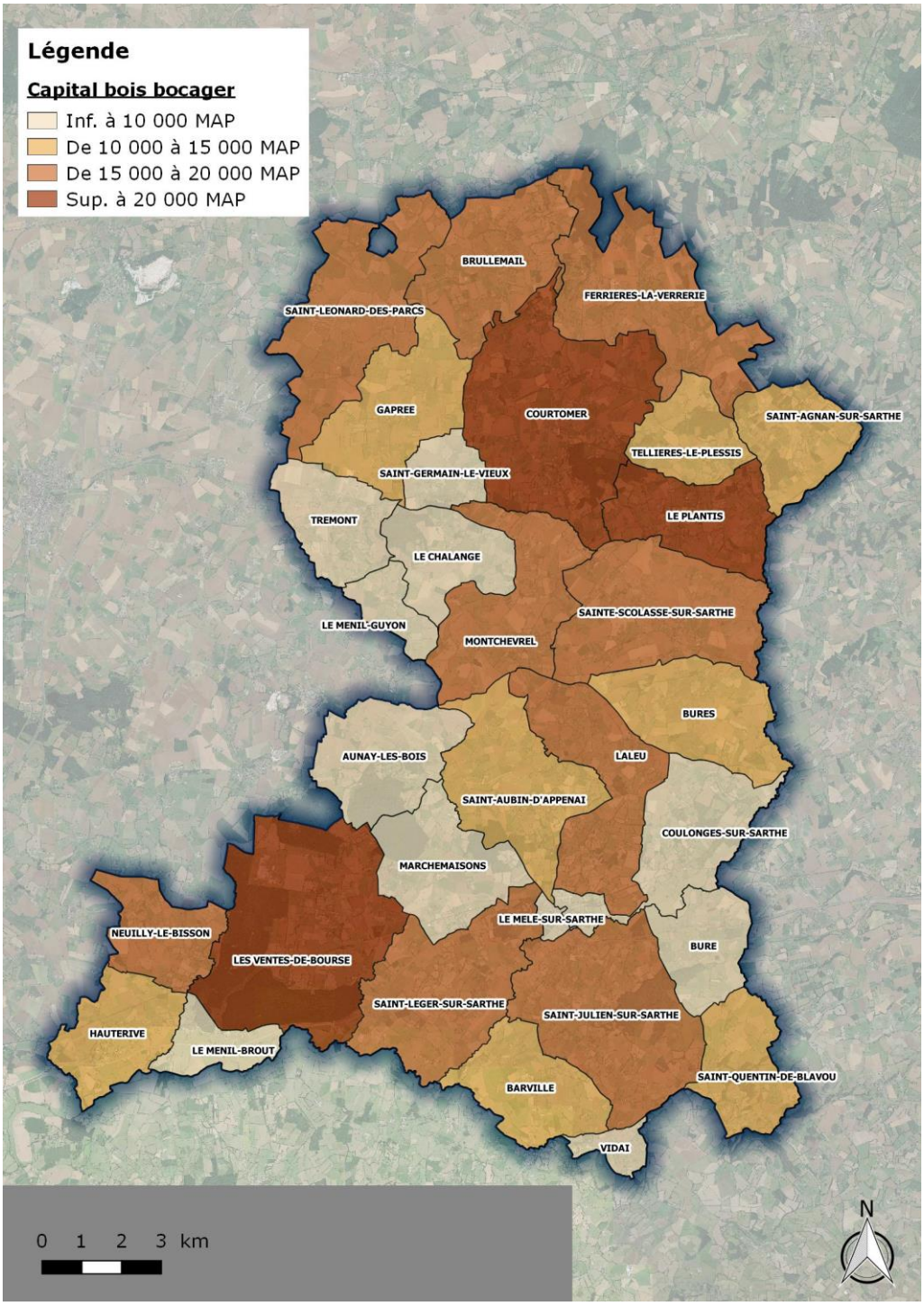
Remarque : Le Mètre Cube Apparent Plaquettes est l'unité de volume occupée par du bois déchiqueté dans un mètre cube.



Source : CRAN, 2021

CAPITAL EN BOIS

La répartition des volumes est hétérogène sur le territoire. Le capital de bois est en lien avec le linéaire de haies total par commune et évidemment le type de haie.

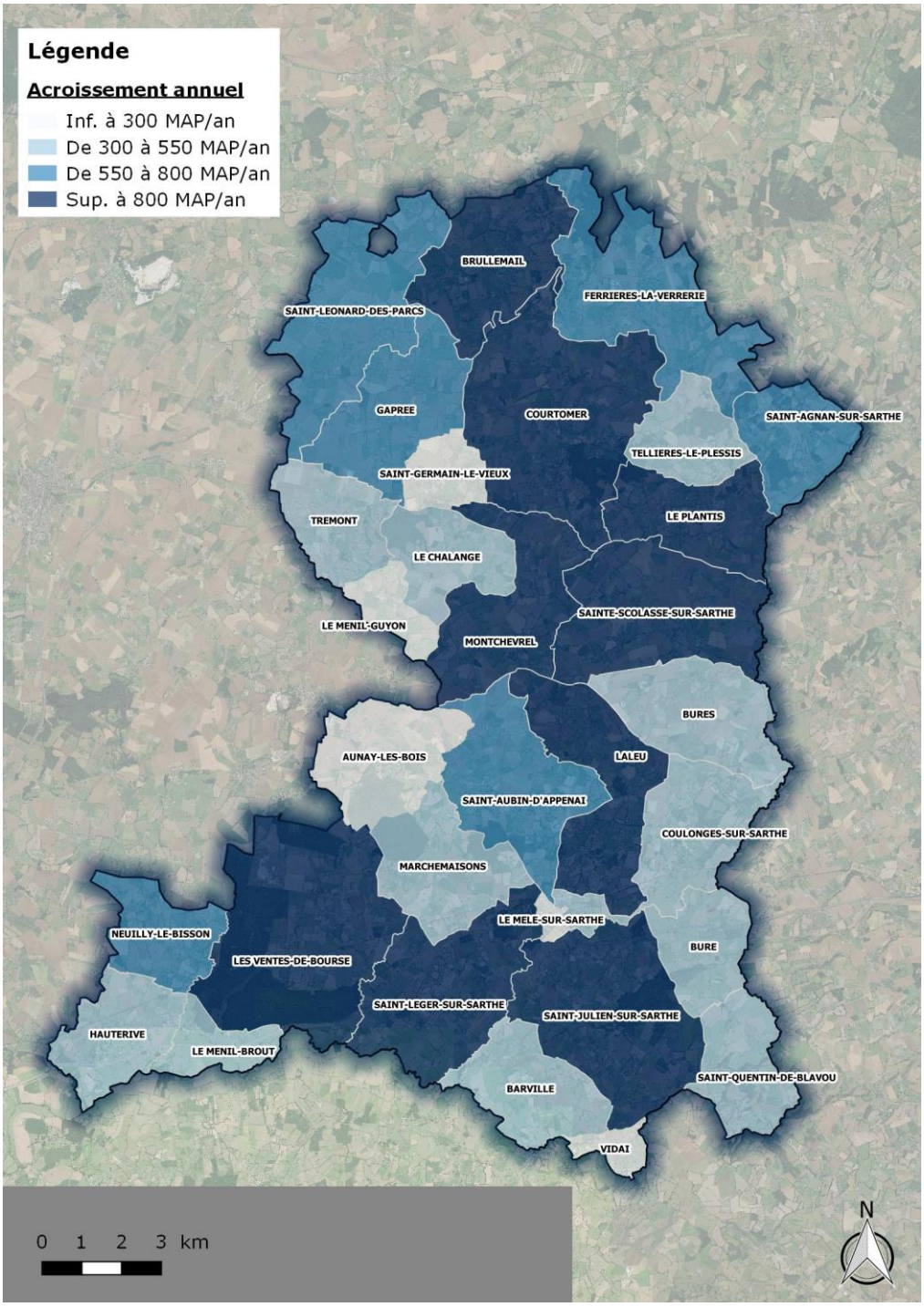


Source : CRAN, 2021

Les trois communes ayant les plus importantes ressources sont Courtomer, Le Plantis et les Ventes-de-Bourse. Les communes ayant une petite superficie et une dominante céréalière ont de faite un capital plus faible comme Vidai, Bure ou bien Le Mêle-sur-Sarthe.

ACCROISSEMENT ANNUEL EN BOIS

L'accroissement annuel en bois d'origine bocagère est en corrélation avec le capital estimé sur chaque commune.



Source : CRAN, 2021

Neuf communes ont un potentiel d'accroissement supérieur à 800 MAP. A l'inverse, 5 communes, ont un potentiel inférieur à 300 MAP annuel.

Nous constatons également que l'accroissement est en lien étroit avec la densité de haie sur le territoire mais aussi la typologie. En effet, avec une densité particulièrement élevé sur le territoire, l'accroissement pourrait-être plus élevé. Cependant, la typologie démontre un bocage entretenu mais non exploité pour la production.

POTENTIEL D'INSTALLATION EN CHAUFFERIE BOIS

L'étude a estimé un accroissement annuel en bois bocager sur le territoire de 17 906 MAP. Cette croissance annuelle en bois peut permettre une production annuelle de 5049 tonnes de plaquettes vertes. Sachant que le bois déchiqueté perd 15% de son volume lors de son séchage, l'accroissement peut permettre la production de 4291 tonnes de plaquettes sèches.

Cependant, l'ensemble de ce potentiel ne peut être mobilisé. D'une part, toutes les haies ne peuvent être techniquement récoltables (accès, pente) économiquement. D'autre part, certains linéaires sont déjà exploités à des fins personnelles par des exploitants ou particuliers et d'autres ne souhaitent pas couper leurs haies.

Ainsi, en estimant une valorisation à 50% de l'accroissement annuel en bois bocager, le territoire peut mobiliser 2145 tonnes de plaquettes sèches.

En comparant avec une chaufferie de taille moyenne telle que celle en fonctionnement à Aube (61) et l'approvisionnement en bois qu'elle nécessite, 30 chaufferies pourraient-être installées sur le territoire de la Communauté de communes. Ce chiffre est un minima puisque le potentiel de redynamiser le bocage sur le territoire est important.

PROTECTION DES HAIES

OUTILS DE PROTECTION

Deux outils peuvent être mobilisés pour la protection des haies bocagères dans le cadre d'un document d'urbanisme :

- le **Classement** en Espace Boisé Classé (EBC),

- l'**Identification** au titre de la Loi Paysage.

La procédure de Classement conduit à figer le paysage en n'autorisant pas l'exploitation de la haie par recépage. Il n'est donc pas adapté au maillage bocager. L'Identification est une procédure plus souple puisqu'une haie identifiée peut être exploitée par recépage. L'arrachage d'une haie identifiée au PLUi est soumis à déclaration préalable, les travaux peuvent être, avec ou sans condition autorisés.

Aujourd'hui, l'Identification nous semble l'outil le plus approprié pour protéger dans un document d'urbanisme les éléments paysagers aux rôles reconnus, sans pour autant bloquer leur entretien et leur exploitation, indispensables à leur pérennité.

PROPOSITIONS DE PROTECTION

Suite à l'inventaire réalisé sur le terrain : chaque haie visualisée a été intégrée au sein d'une catégorie, en fonction de sa notation :

- Haies à enjeux forts : note supérieure à 14,
- Haies à enjeux modérés : note comprise entre 12 et 14,
- Haies à enjeux faibles : note inférieure à 12.

Les propositions :

- Les haies à enjeux forts peuvent être protégées au titre de la Loi Paysage ;
- La protection des haies à enjeux modérées doit faire l'objet d'une discussion au sein du PLUI ;
- Quant aux haies à enjeux faibles, elles ne sont pas proposées à l'identification ; Notons également que le manque de critères concernant les haies non visualisées ne permet pas l'identification non plus.

REPRESENTATION CARTOGRAPHIQUE

L'ensemble des haies recensées ont été cartographiées et matérialisées d'une couleur en fonction de leur notation finale. Une cartographie générale au format A0 pourra être établie pour l'ensemble du territoire.

Exemple d’une commune au seuil de densité « haut » : Le Plantis



Source : CRAN, 2021

Exemple d’une commune au seuil de densité « moyen haut » : Courtomer

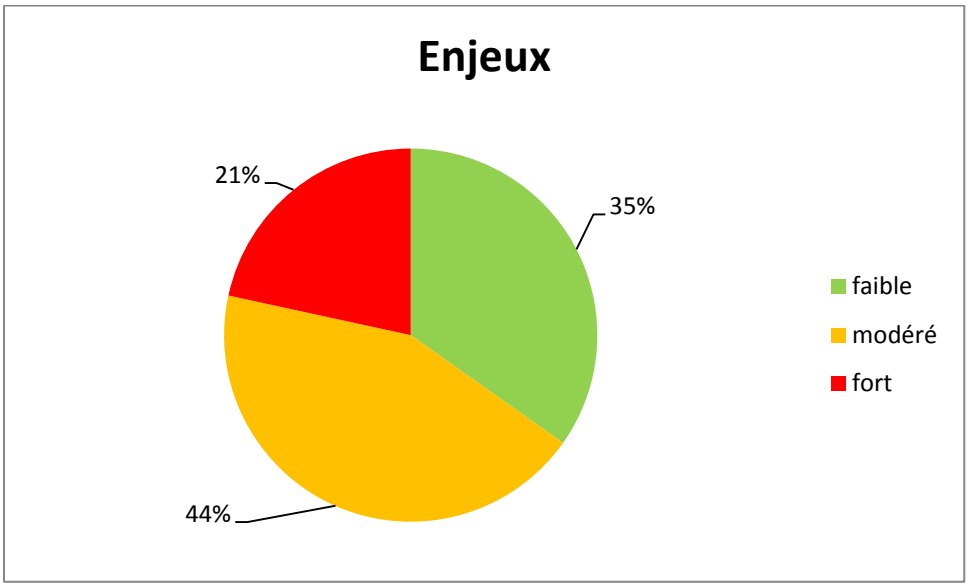


Source : CRAN, 2021

EN SYNTHESE

Avec les tranches de notation définies par cette méthodologie d'inventaire, 21% des haies inventoriées sont considérées à enjeux forts et peuvent à ce titre mériter une protection au titre de la Loi Paysage. 44 % des haies recensées sont à enjeux modérés et peuvent pour certaines d'entre elles faire l'objet d'une protection. Enfin, 35% des haies visualisées sont définies à enjeux faibles et dans ce cas précis, une protection au titre de la Loi Paysage n'apparaît pas justifiée.

Concernant la tranche intermédiaire (haies à enjeux modérés), plusieurs hypothèses peuvent être envisagées. Une protection de ces haies sur les communes où la densité est la plus faible ou sur les secteurs de continuités écologiques peut par exemple être imaginée. Une analyse individuelle de ces tronçons mérite d'être conduite par les élus et acteurs locaux afin d'envisager d'éventuelles protections à des emplacements « stratégiques ».



En 2021, grâce à l'inventaire de haies recensées sur votre territoire, nous avons pu estimer un capital de 379 338 MAP de bois bocager.

A ce capital, a été associé un accroissement de 17 906 MAP correspondant à 4191 tonnes de plaquettes sèches. Finalement, un potentiel d'installation de chaufferie bois de taille moyenne comprise entre une et deux par commune.

CONCLUSION

La protection des haies bocagères définies comme supports de la Trame Verte et Bleue doit être envisagée de manière équilibrée. Le travail de hiérarchisation réalisé par la Chambre d'Agriculture peut servir à mettre en place une protection objective et homogène à l'échelle des 33 communes du territoire. En parallèle, l'installation de chaufferies bois mérite d'être étudiée afin de proposer aux exploitants un débouché et apporter une solution économique aux coûts d'entretien des haies auxquels ils sont confrontés. Le volet réglementaire du PLUI ne peut être le seul garant du maintien des haies bocagères. Leur valorisation économique dans le cadre de la filière bois énergie est également un levier important à mobiliser.

TERRALTO

ENSEMBLE FAISONS VIVRE VOS PROJETS



4 services dédiés à l'accompagnement des collectivités

45 ETP au sein du Pôle Territoires et Environnement

11 chefs de projets territoriaux, interlocuteurs privilégiés des collectivités

Des experts mobilisés dans tout le réseau

©Thomas BOIVIN

Votre interlocuteur

Gaëtan Loupil

Chargé de mission gestion du bocage

gaetan.loupil@normandie.chambagri.fr
02 33 31 49 43
Chambres d'agriculture de Normandie – Pôle Territoires et Environnement
6 rue des Roquemonts - CS 45346 - 14053 CAEN Cedex 4

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRES D'AGRICULTURE NORMANDIE

Département de l'Orne

Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DOSSIER D'ARRÊT

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné

1 rue des Cormiers - BP 95101

35651 LE RHEU Cedex

Tél : 02 99 14 55 70

rennes@ouestam.fr

NANTES

5, boulevard Ampère

44470 CARQUEFOU

Tél. : 02 40 94 92 40

nantes@ouestam.fr

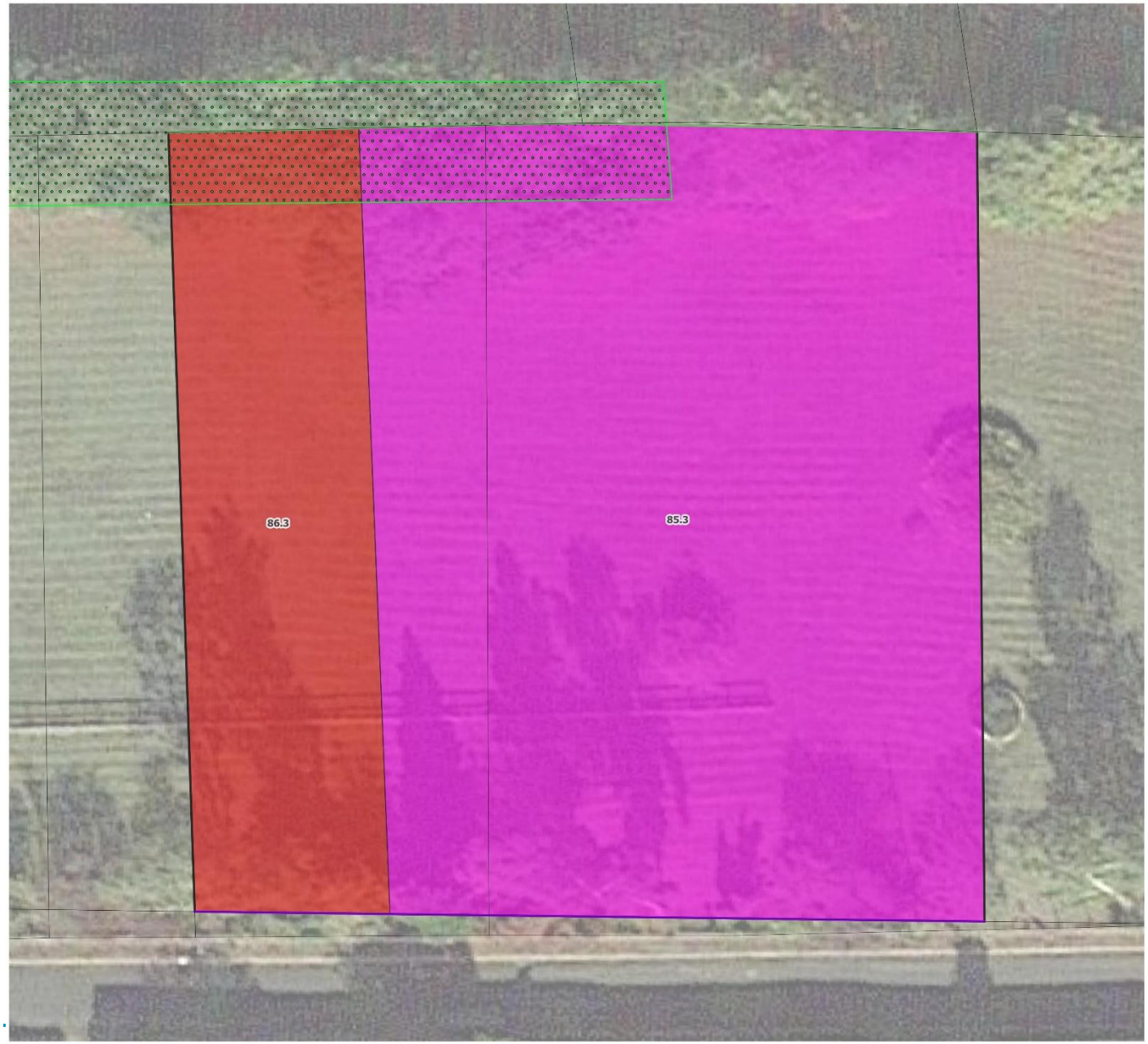
Pièce 2.1

Investigations écologiques

MARS 2025

Ouest am'

L'intelligence collective au service des territoires



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de COURTOMER
Site n°1d

Site d'étude

Habitats
85.3 - Jardins
86.3 - Habitation

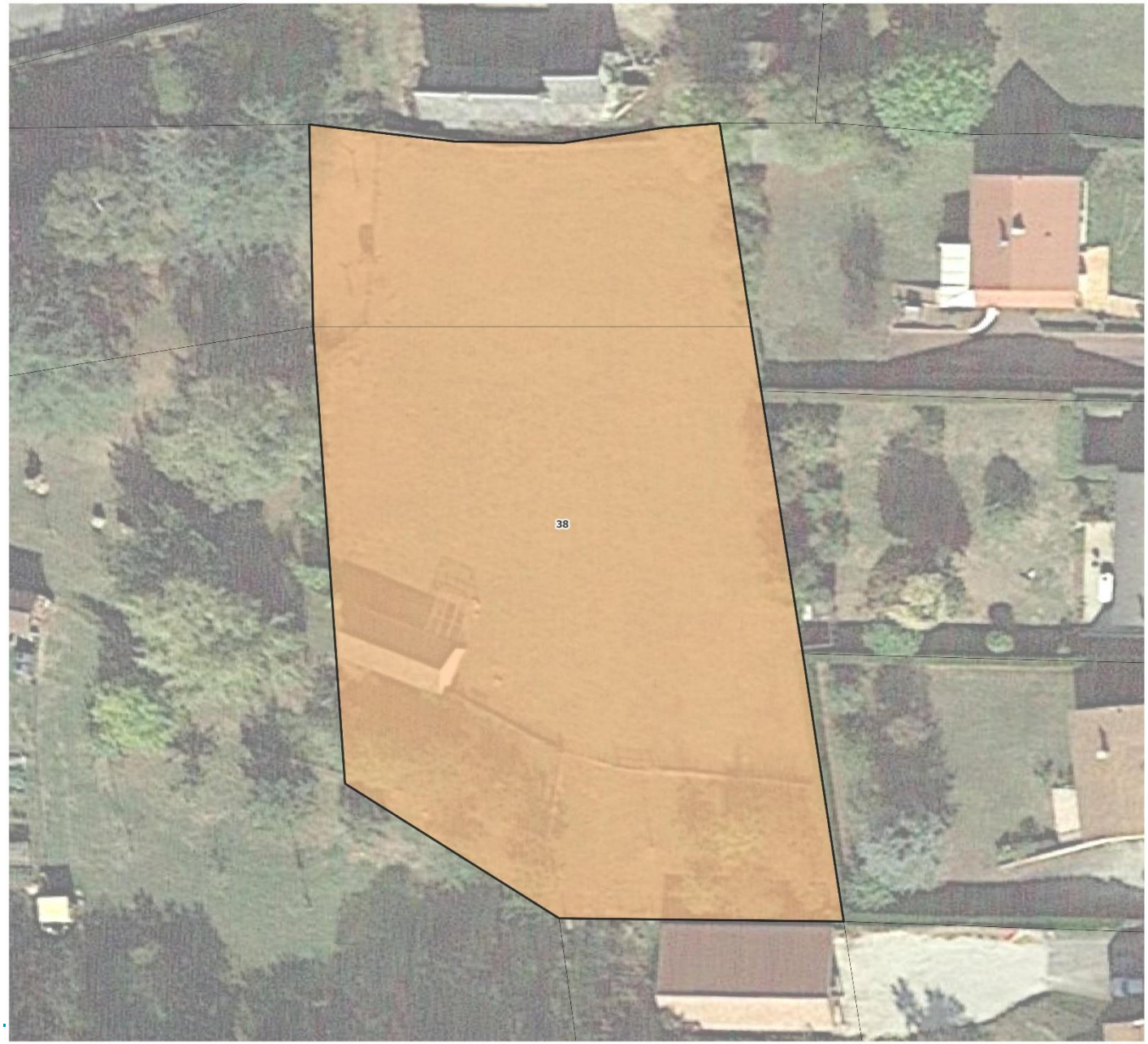
Haies
Haie horticole
Haie multistrate continue

Flore invasive
Robinier faux-acacia
Robinia pseudoacacia)

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale
- - - - - -
HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de COURTOMER
Site n°1c

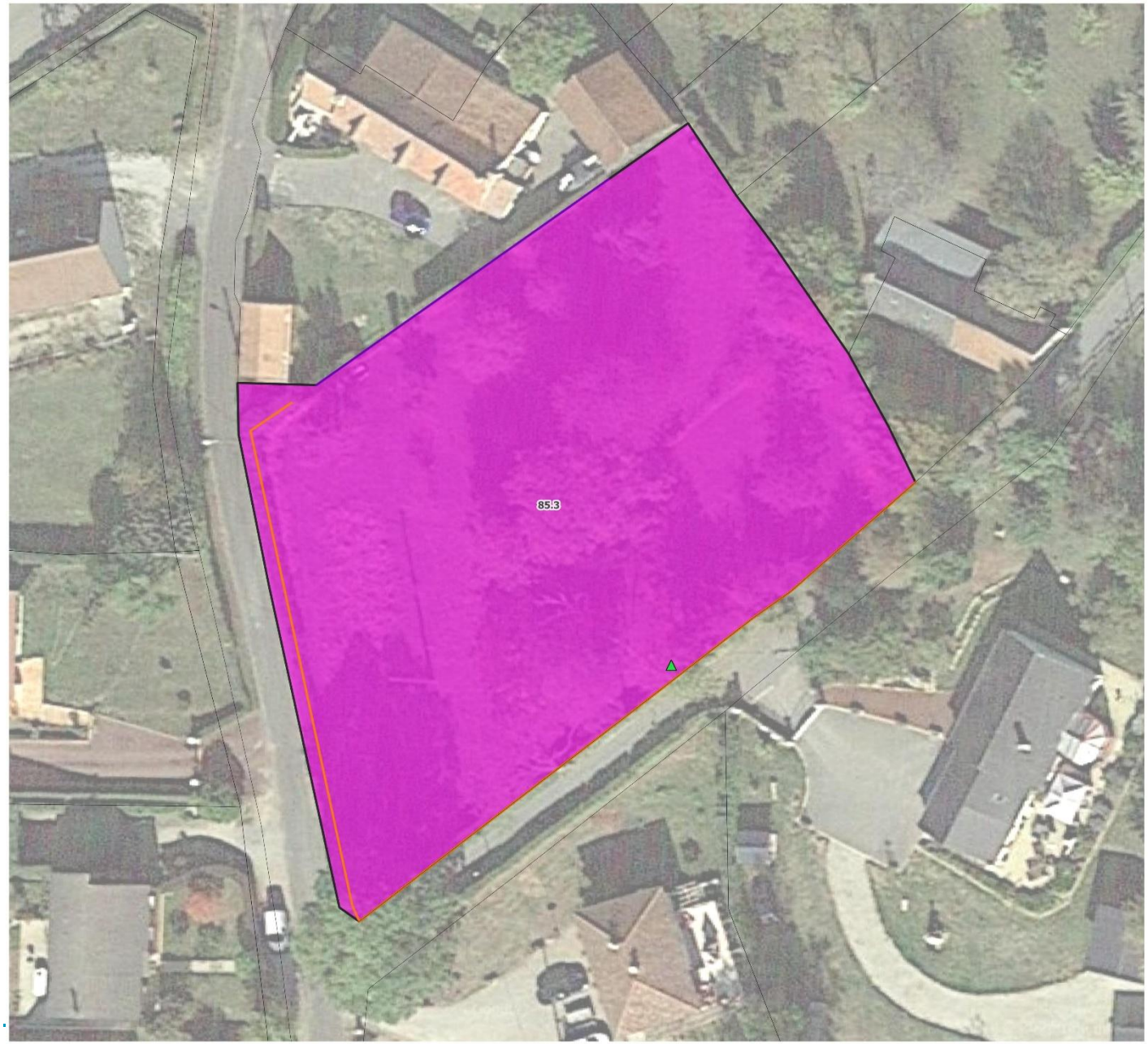
Site d'étude

Habitats
38 - Prairie mésophile

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de COURTOMER
Site n°1b

Site d'étude

Habitats
85.3 - Jardins

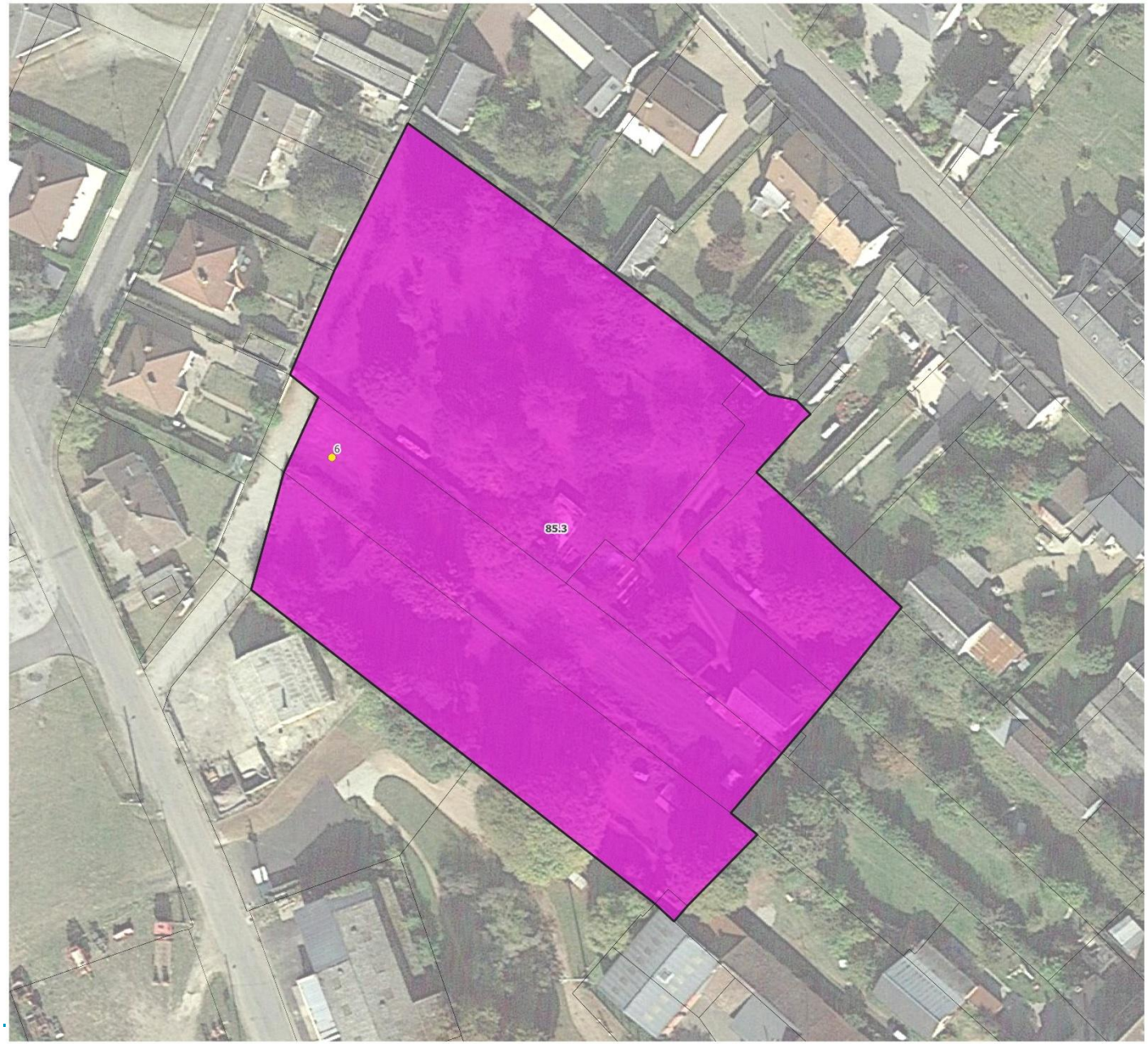
Haies
Haie basse
Haie horticole

Flore invasive
Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia)

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de COURTOMER
Site n°1a

Site d'étude

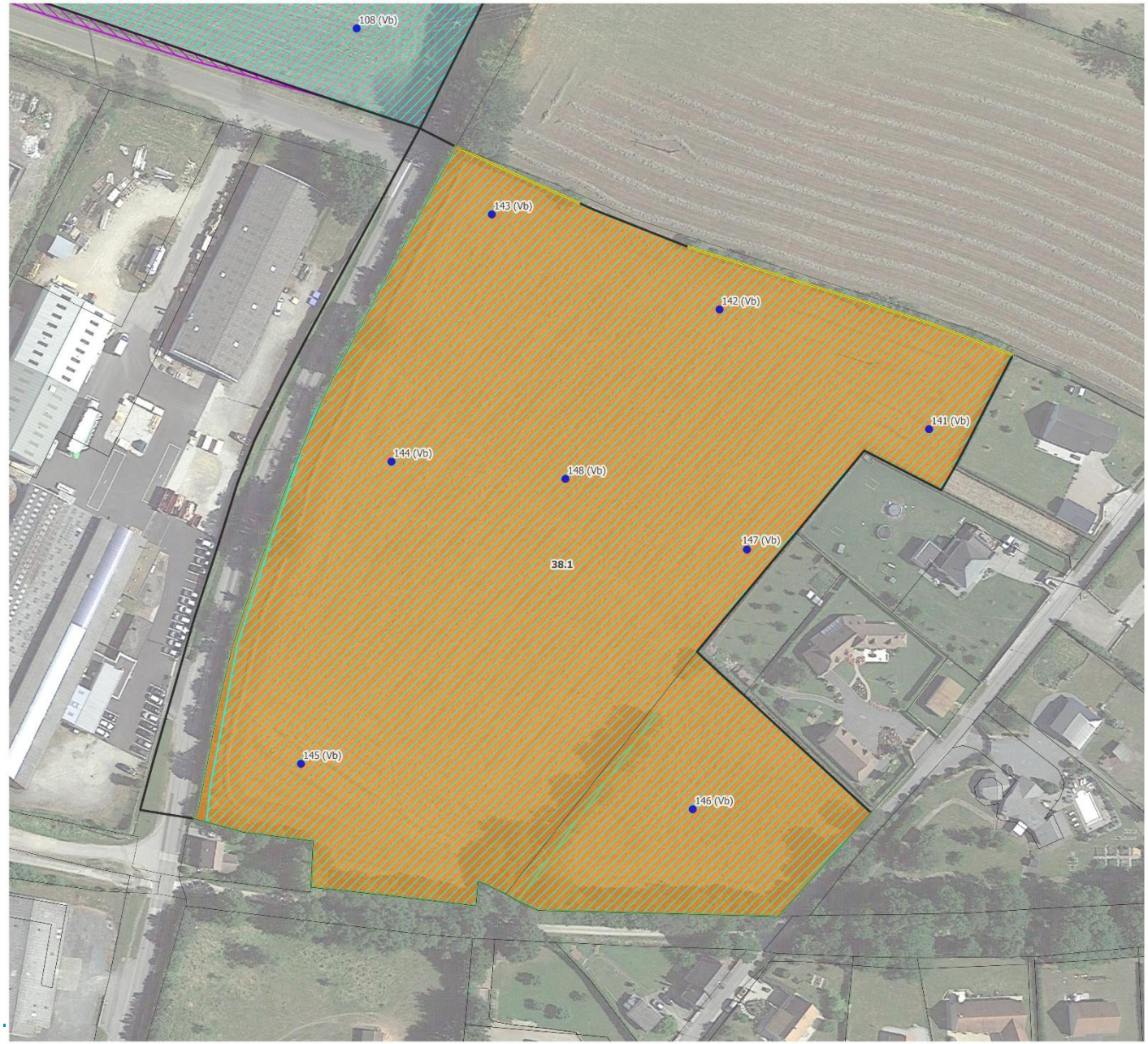
Habitats
85.3 - Jardins

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
Non humide

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de COULONGES SUR SARTHE
Site n°3

Site d'étude

Habitats
38.1 - Pâture mésophile

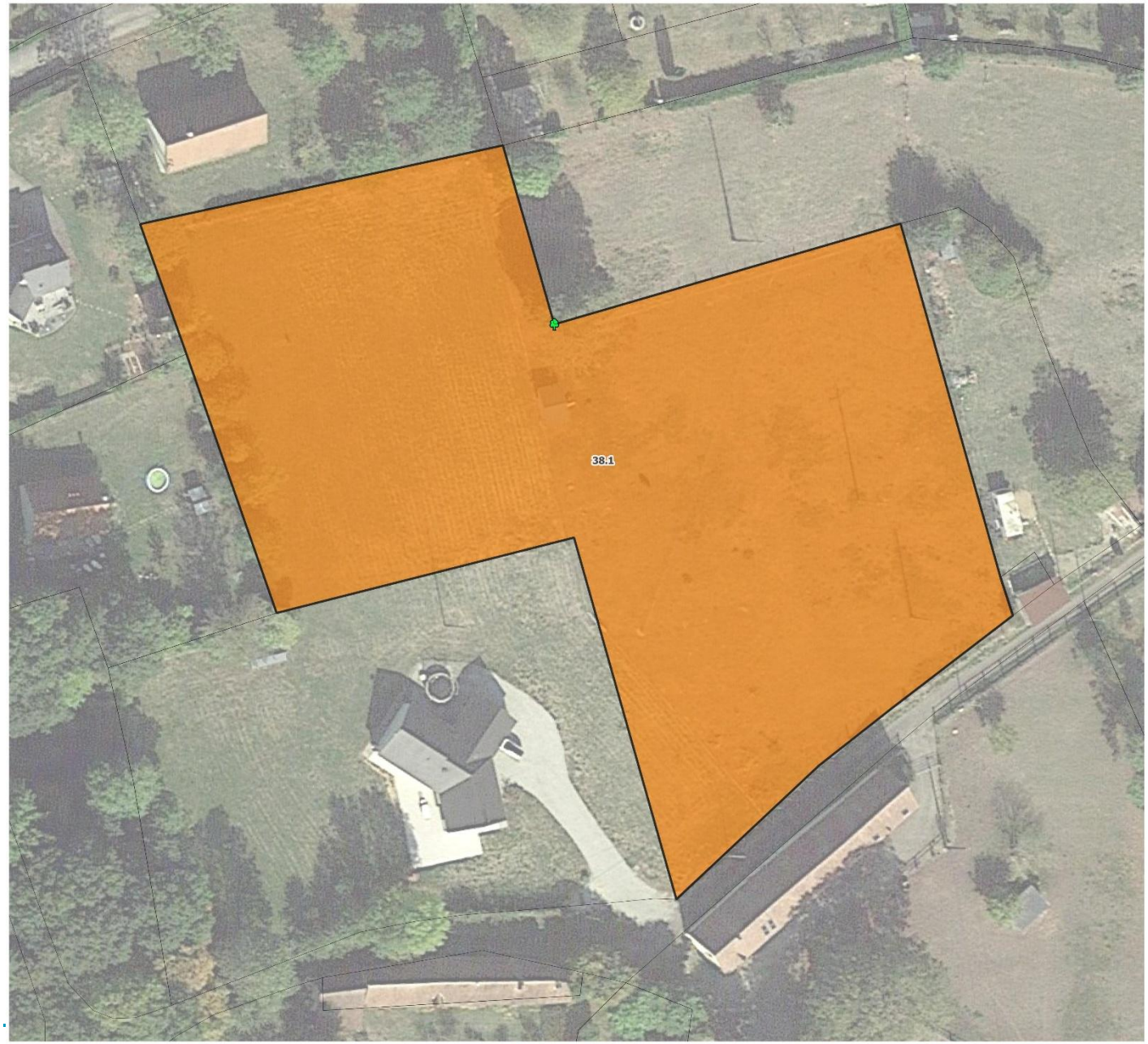
Haies
Haie arbustive continue
Haie multistrate continue

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
Humide
Zone humide pédologique

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale
- - - - - -
HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de COULONGES SUR SARTHE
Site n°2

Site d'étude

Habitats

Arbres à enjeux

38.1 - Pâture mésophile

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de COULONGES SUR SARTHE
Site n°1

Site d'étude

Habitats
38 - Prairie mésophile

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
Humide

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES

Commune de BURE
Site n°1

Site d'étude

Habitats
38 - Prairie mésophile

Haies
Haie basse
Haie horticole

Flore invasive
Laurier palme (Prunus laurocerasus)
Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia)

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
Non humide

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale
- - - - - -
HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de AUNAY-LES-BOIS
Site n°2

Site d'étude

Habitats
- Arbres à enjeux
- 38.1 - Pâture mésophile
- 41.2 - Charmaie

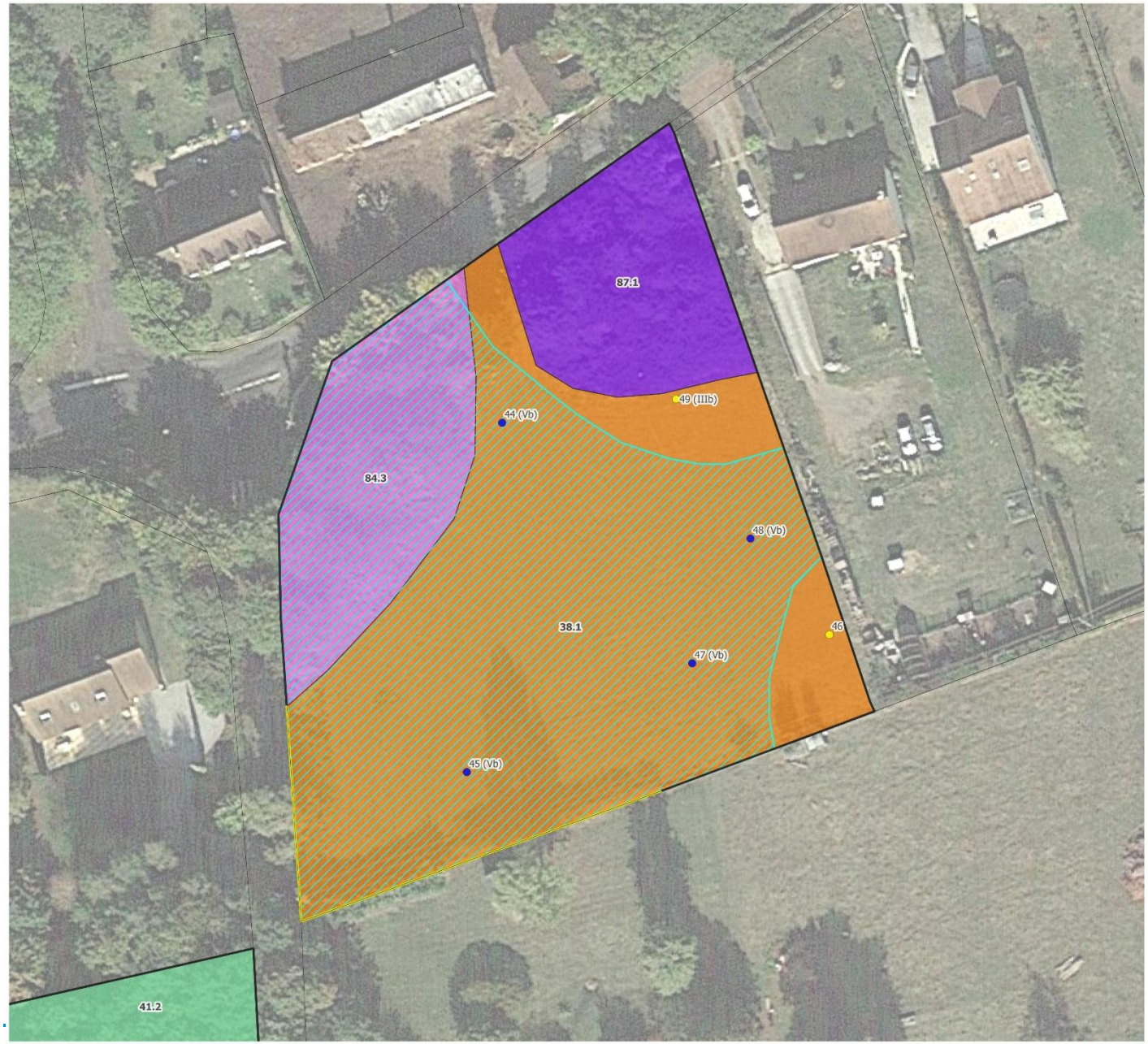
Flore invasive
- Laurier palme (Prunus laurocerasus)

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
- Humide
- Non humide
- Zone humide pédologique

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES

Commune de AUNAY-LES-BOIS
Site n°1

Site d'étude

Habitats
- 38.1 - Pâture mésophile
- 84.3 - Bosquet
- 87.1 - Friche

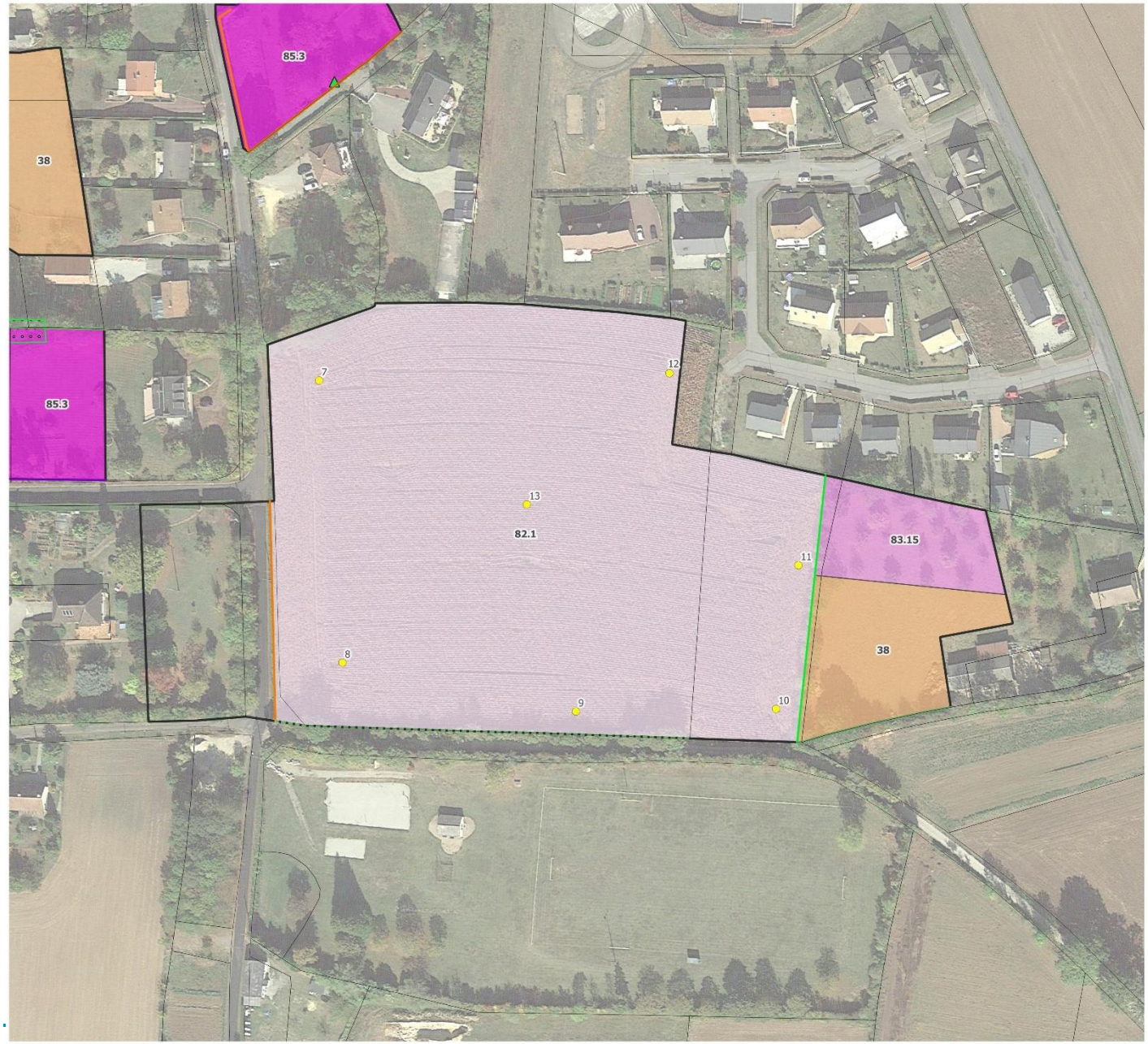
Haies
- Haie arbustive continue

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
- Humide
- Non humide
- Zone humide pédologique

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES

Commune de COURTOMER
Site n°2

Site d'étude

Habitats
- 38 - Prairie mésophile
- 82.1 - Culture
- 83.15 - Verger

Haies
- Haie arborée continue
- Haie basse
- Haie mulstistrate discontinue
- Haie multistrate continue

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
- Non humide

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de SAINT-JULIEN-SUR-SARTHE
Site n°9

Site d'étude

Habitats
- Mare
- 37.2 - Prairie humide
- 38 - Prairie mésophile
- 89.23 x 53.13 - Bassin de rétention avec typhaie

Haies
- Haie multistrate continue

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
- Humide
- Non humide
- Zone humide pédologique

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES

Commune de
SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE
Site n°2

Site d'étude

Habitats
- Arbres à enjeux
- 38 - Prairie mésophile
- 82.1 - Culture

Haies
- Haie arbustive continue
- Haie arbustive discontinue
- Haie basse
- Haie multistrate continue

Flore invasive
- Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia)

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
- Non humide

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 510 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale
- - - - - -
HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de
SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE
Site n°1

Site d'étude

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
- Humide
- Non humide
- Zone humide pédologique

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale
- - - - - -
HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de NEUILLY LE BISSON
Site n°3

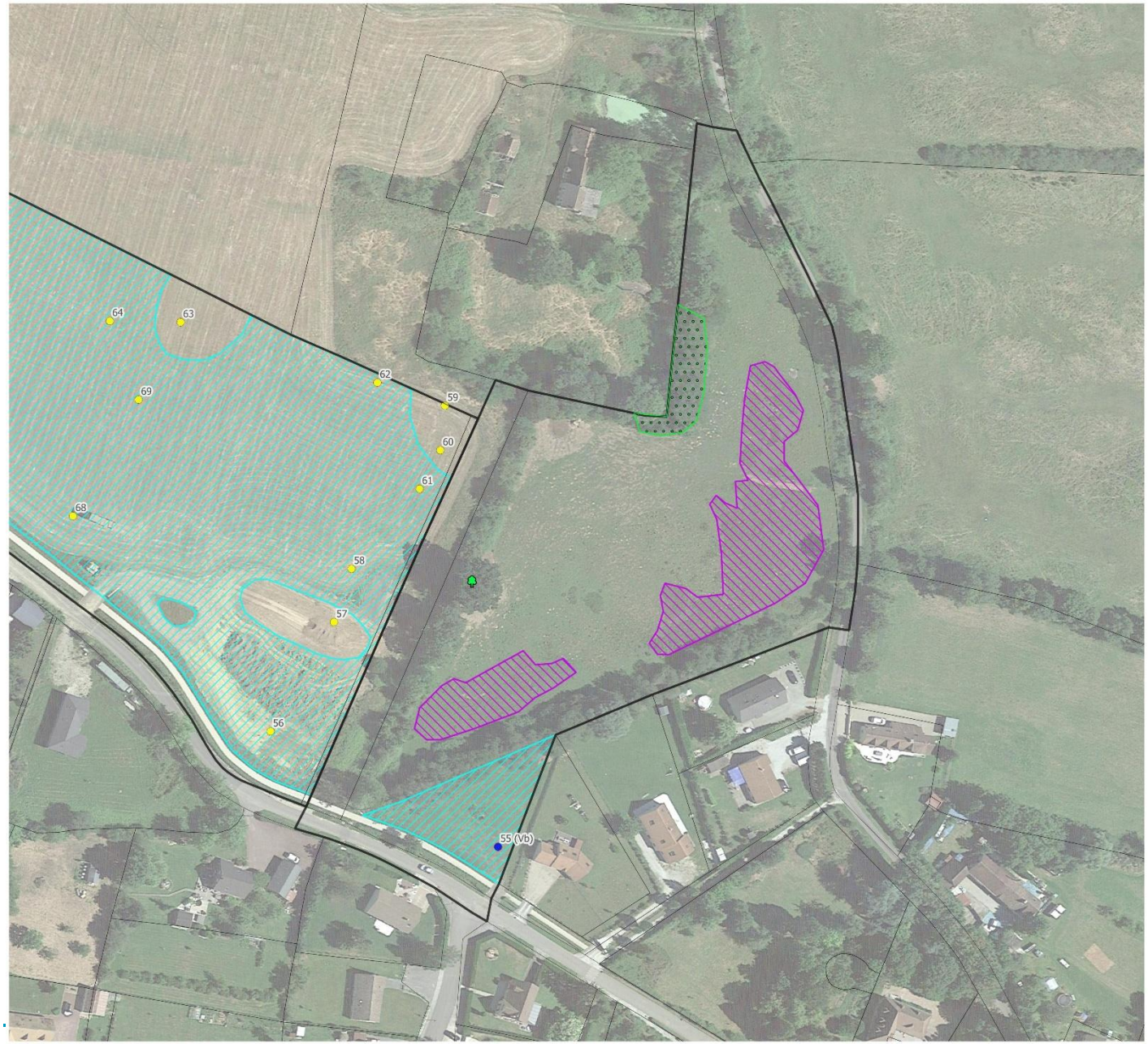
Site d'étude

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
Non humide
Zone humide pédologique

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de NEUILLY LE BISSON
Site n°2

Site d'étude

Habitats
Arbres à enjeux

Flore invasive
Robinier faux-acacia
Robinia pseudoacacia)

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
Humide
Zone humide pédologique
Zone humide floristique

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale
- - - - - -
HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de NEUILLY LE BISSON
Site n°1

Site d'étude

Habitats
Arbres à enjeux

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
Humide
Zone humide pédologique
Zone humide floristique

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de MONTCHEVREL
Site n°3

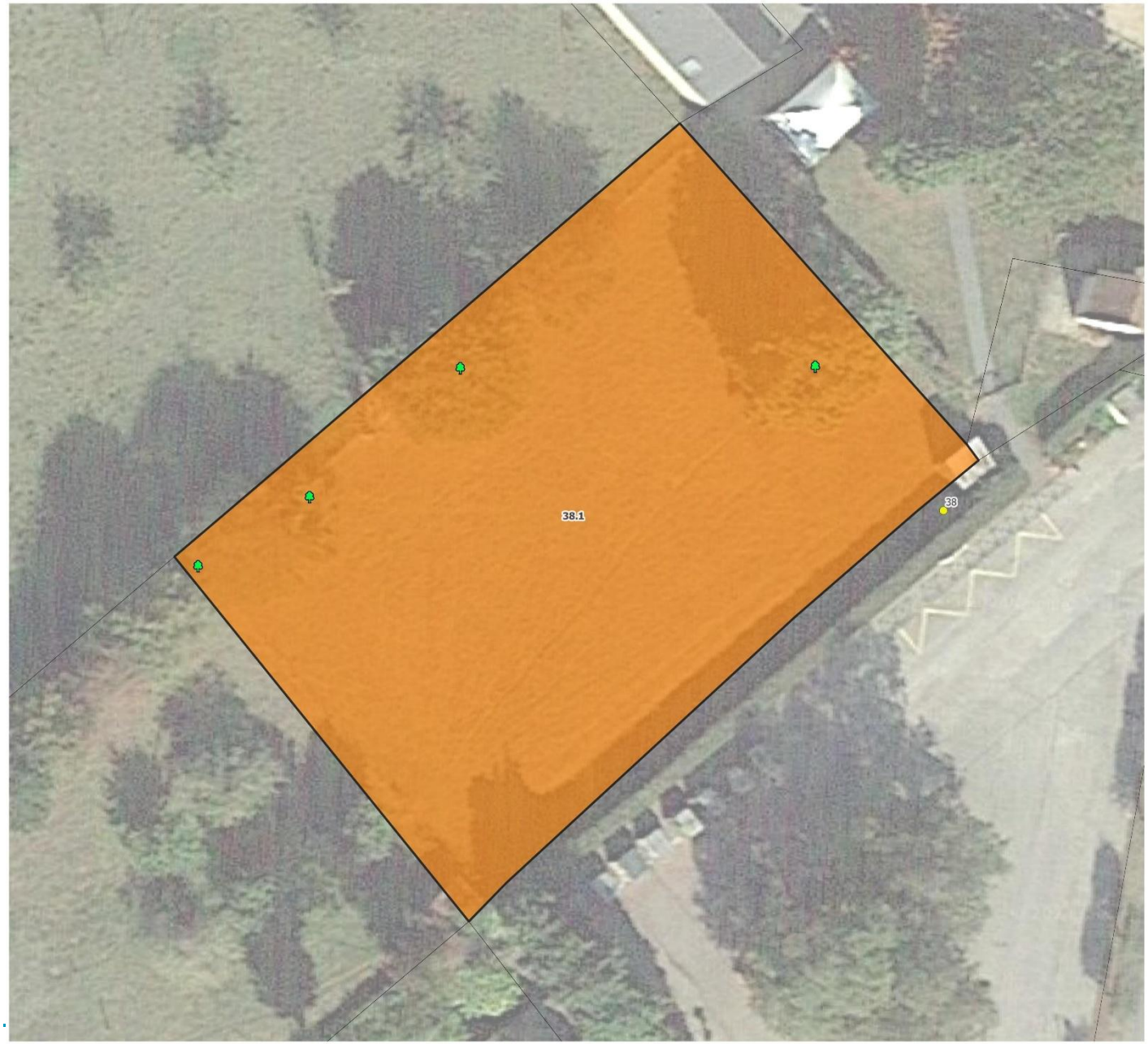
Site d'étude

Habitats
38 - Prairie mésophile

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale
- - - - - -
HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de MONTCHEVREL
Site n°1

Site d'étude

Habitats
Arbres à enjeux
38.1 - Pâture mésophile

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de LES VENTES DE BOURSE
Site n°1

Site d'étude

Habitats
38 - Prairie mésophile
85.12 - Gazon

Haies
Haie basse

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
Humide
Non humide
Zone humide pédologique

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale
- - - - - -
HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de LE MENIL BROUT
Site n°2

Site d'étude

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
Zone humide pédologique

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES

Commune de LE MENIL BROUT
Site n°1b

Site d'étude

Habitats
- Arbres à enjeux
- 38 - Prairie mésophile

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
- Humide
- Non humide
- Zone humide pédologique

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)


Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale
HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de LE MENIL BROUT
Site n°1
Site d'étude
Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
Zone humide pédologique
* Si le sondage correspond à la classification GEPPA
0 5 10 m
Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de LE MELE-SUR-SARTHE
Site n°4

Site d'étude

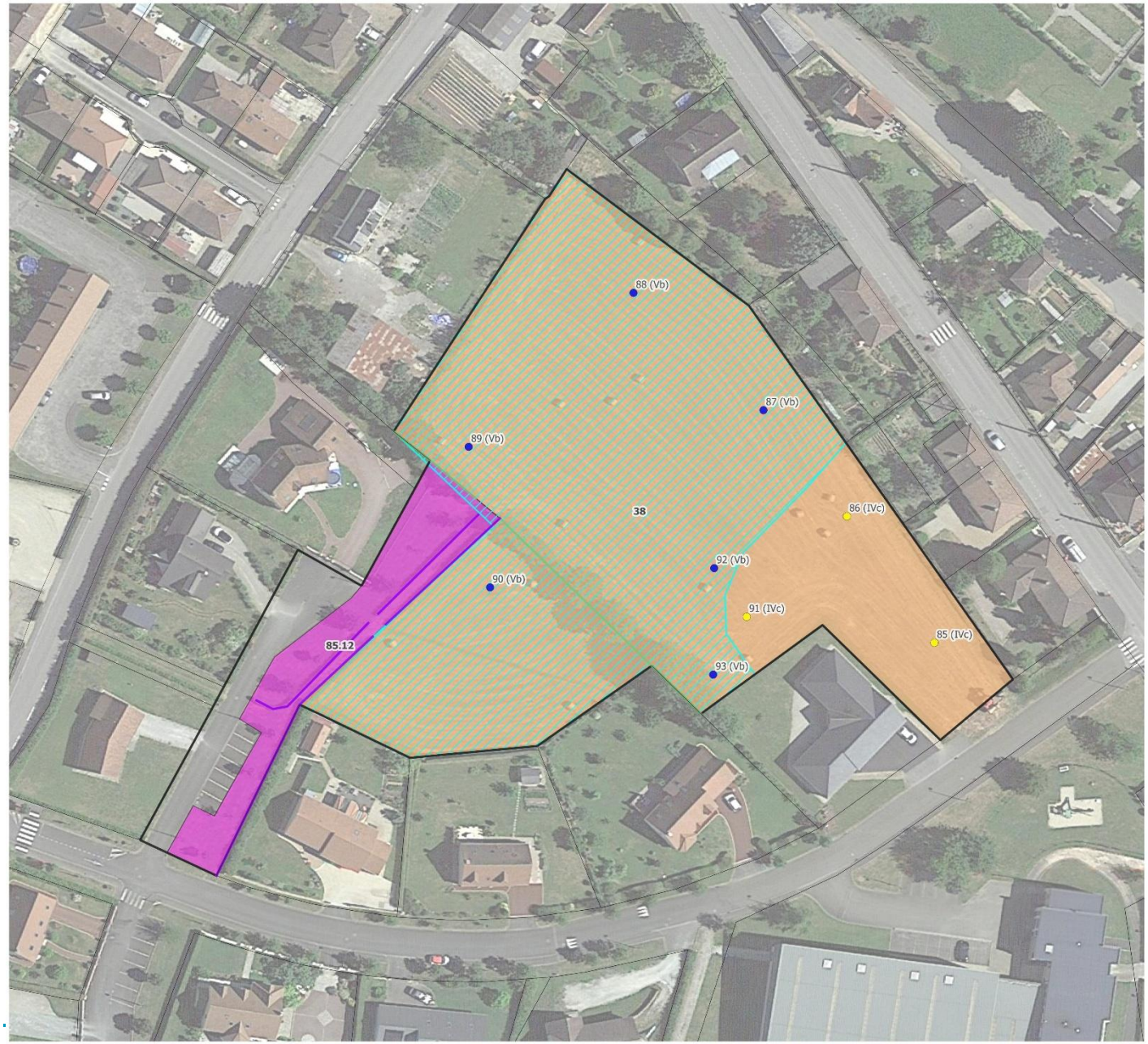
Flore invasive
Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia)

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
Humide
Non humide
Zone humide pédologique
Zone humide floristique

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de LE MELE-SUR-SARTHE
Site n°3

Site d'étude

Habitats
38 - Prairie mésophile
85.12 - Gazon

Haies
Haie horticole
Haie multistrate continue

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
Humide
Non humide
Zone humide pédologique

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale
- - - - - -
HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de LE MELE-SUR-SARTHE
Site n°2

Site d'étude

Habitats
- Arbres à enjeux
- 38 - Prairie mésophile
- 85.3 - Jardins

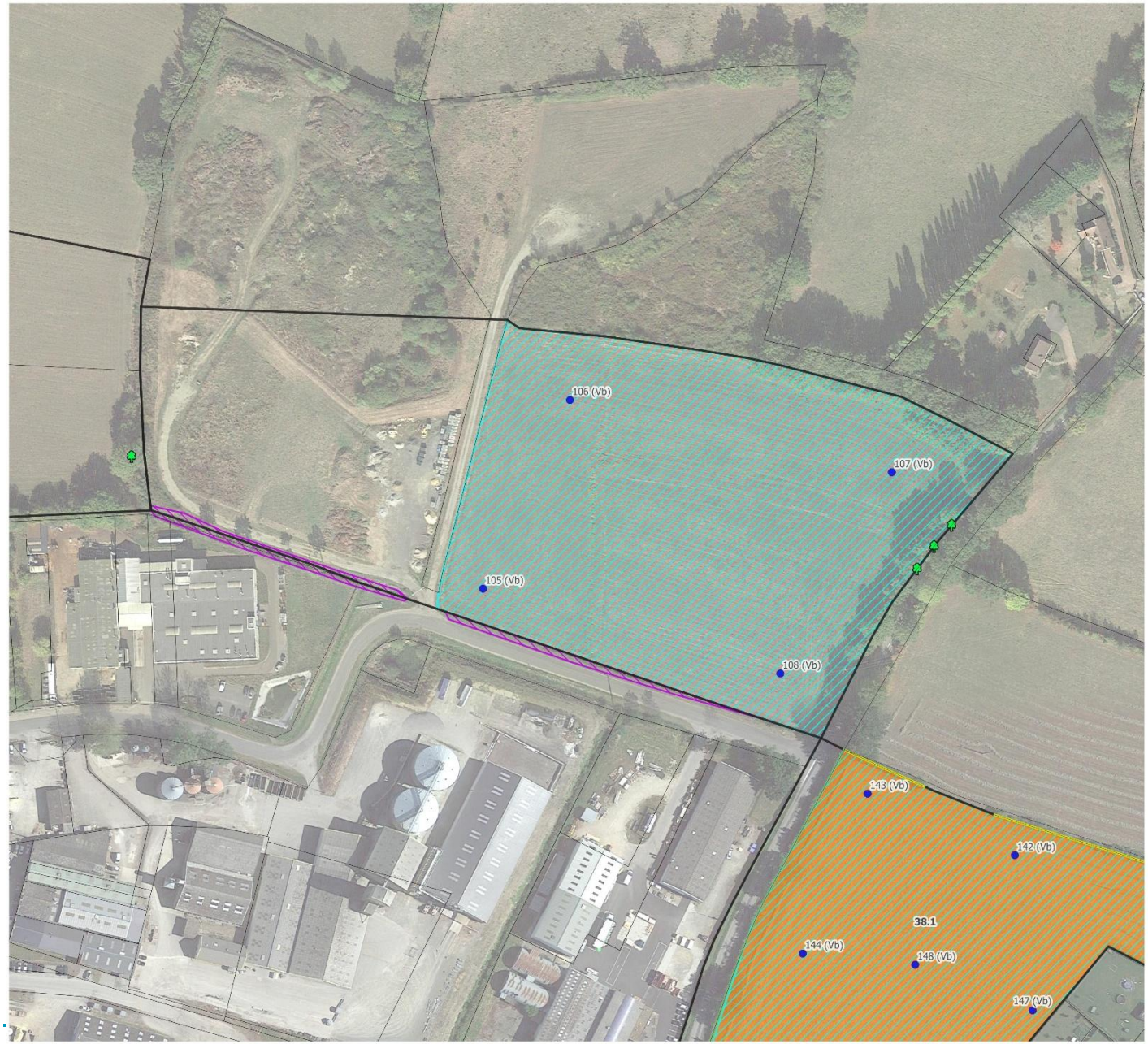
Haies
- Haie arbustive continue
- Haie multistrate plantée

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
- Humide
- Zone humide pédologique

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES

Commune de LALEU
Site n°2

Site d'étude

Habitats
Arbres à enjeux

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
Humide
Zone humide floristique
Zone humide pédologique

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 510 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES

Commune de HAUTERIVE
Site n°3

Site d'étude

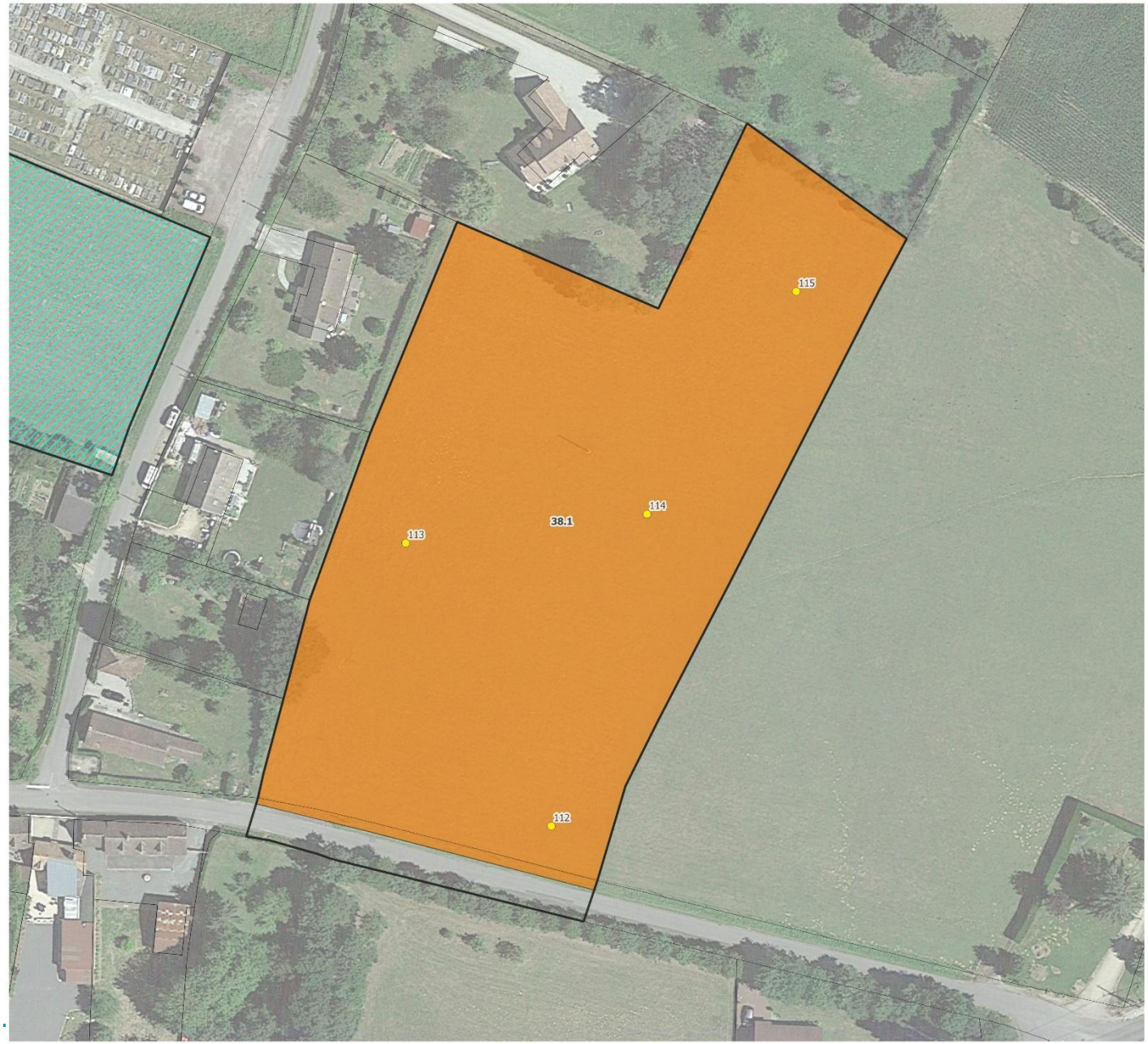
Habitats
- Mare
- 38 - Prairie mésophile

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
- Humide
- Non humide
- Zone humide pédologique

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale
- - - - - -
HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de HAUTERIVE
Site n°2

Site d'étude

Habitats
38.1 - Pâture mésophile

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
Non humide

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES

Commune de HAUTERIVE
Site n°1b

Site d'étude

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
Zone humide pédologique

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale
- - - - - -
HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de HAUTERIVE
Site n°1a

Site d'étude

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
Zone humide pédologique

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale
- - - - - -
HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de FERRIERES-LA-VERRERIE
Site n°1

Site d'étude

Habitats
Arbres à enjeux
38 - Prairie mésophile

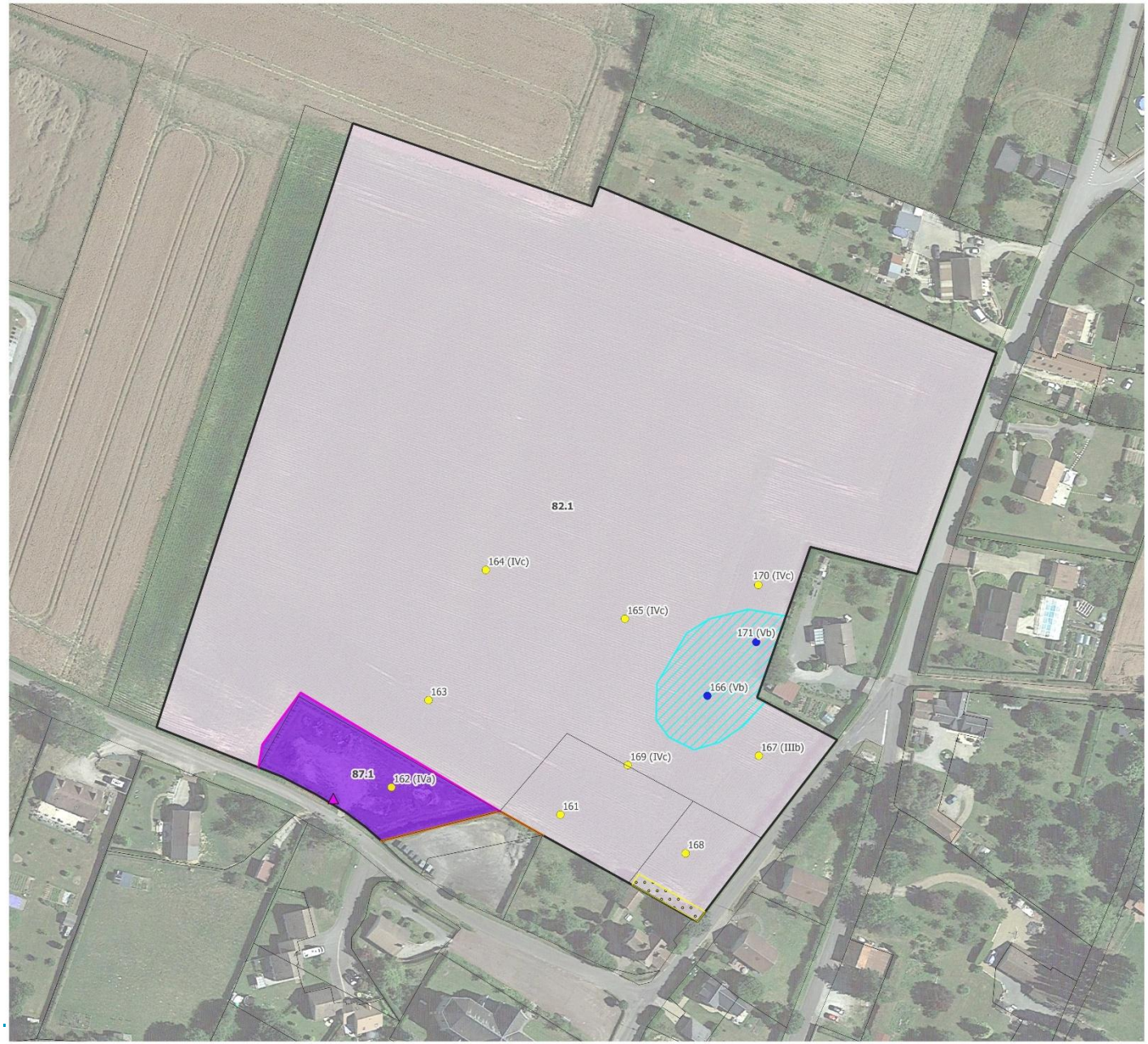
Haies
Haie arbustive continue
Haie multistrate continue

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
Non humide

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Élaboration du PLUi
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE (61)
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Commune de SAINT-JULIEN-SUR-SARTHE
Site n°10

Site d'étude

Habitats
- 82.1 - Culture
- 87.1 - Friche

Haies
- Haie basse
- Jeune haie planté

Flore invasive
- Laurier palme (Prunus laurocerasus)
- Renouée du Japon (Reynoutria japonica)

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
- Humide
- Non humide
- Zone humide pédologique

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', mars 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)