



Département de l'Orne

Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Elaboration du

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

REPONSE A L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

 **Ouest am**
L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
2. QUALITE DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DE LA MANIERE DONT ELLE EST RETRANSCRITE.....	4
2.1. <i>Qualité formelle du dossier transmis à l'autorité environnementale.....</i>	<i>4</i>
2.2. <i>Objet et qualité des principales rubriques du rapport de présentation</i>	<i>5</i>
2.2.1. Diagnostic du territoire – Etat initial de l'environnement (EIE).....	5
2.2.2. Justification des choix.....	5
2.2.3. Analyse des incidences sur l'environnement et mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) 5	
2.2.4. Evaluation des incidences Natura 2000.....	6
3. ANALYSE DU PROJET DE PLUI ET DE LA MANIERE DONT IL PREND EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT.....	6
3.1. <i>La consommation foncière et l'artificialisation des sols.....</i>	<i>6</i>
3.2. <i>Les espaces naturels et les paysages.....</i>	<i>7</i>
3.2.1. Les espaces naturels.....	7
3.2.2. Les paysages	9
3.3. <i>La gestion des eaux</i>	<i>9</i>
3.3.1. La ressource en eau.....	9
3.3.2. Les risques d'inondation.....	9
3.4. <i>La réduction des émissions de gaz à effet de serre</i>	<i>10</i>

PRÉAMBULE

Le PLU intercommunal de la CC de la Vallée de la Haute Sarthe a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du 06 mars 2025.

La MRAe a été consultée, conformément aux articles R104-23 et L104-6 du Code de l'Urbanisme. Elle a réceptionné le dossier d'Arrêt le 15 mai 2025.

Elle a rendu son avis au titre de l'article R104-25 du Code de l'Urbanisme, en date du 07 août 2025.

L'article R123-8 du Code de l'Environnement stipule que :

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

[...]

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné [...] à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

[...]. »

Le présent dossier constitue la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale. Il se focalise sur les recommandations mises en exergue dans l'avis MRAe.

Dans la mesure où il s'agit d'un document de pré-positionnement, le Conseil Communautaire étant décisionnaire au stade de l'Approbation (qui interviendra après enquête publique), **les réponses apportées dans le cadre du présent dossier ne sauraient être regardées comme définitives.**

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La CC de la Vallée de la Haute Sarthe n'a pas de remarque particulière à émettre au titre de cette partie.

2. QUALITÉ DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DE LA MANIÈRE DONT ELLE EST RETRANSCRITE

2.1. QUALITÉ FORMELLE DU DOSSIER TRANSMIS À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

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

⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe confirme que le Résumé non technique sera complété.

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

⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe confirme que les indicateurs de suivi feront l'objet de compléments.

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

⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe relève qu'un plan de zonage d'ensemble ne présenterait pas de lisibilité, au regard de la superficie du territoire (plus de 280 km²) et au regard de la multiplicité et de la typologie des couches de prescriptions (Espaces Boisés Classés, emplacements réservés, linéaire commercial à protéger...). Par contre, une cartographie reprenant les grandes typologies de zones (U / AU / A / N) pourra figurer au Rapport de présentation, de manière à présenter globalement les principaux éléments du zonage (au niveau de la pièce P2.3 Justifications, partie 4 relative aux Choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit).

2.2. OBJET ET QUALITE DES PRINCIPALES RUBRIQUES DU RAPPORT DE PRESENTATION

2.2.1. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (EIE)

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

- ⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe confirme que l'Etat initial de l'environnement sera renforcé, à l'appui des données disponibles.

2.2.2. JUSTIFICATION DES CHOIX

/

2.2.3. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION (ERC)

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

- ⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe relève que la démarche de recherche de solutions alternatives éventuelles a été menée :
- Sur le plan économique, elle a conduit à l'abandon de l'extension de la ZI de Coulonges (sur l'agglomération du Mêle-sur-Sarthe).
 - En termes de spatialisation de l'offre de logements, cette démarche est déjà explicitée dans le Rapport de présentation, à travers l'analyse multicritères à l'échelle des bourgs concernés (cf. Pièce P2.3 Justifications, partie 1.4.6) et à travers une présentation de l'intégralité de la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » (cf. Pièce P2.4 Evaluation environnementale, partie 3.2). A cet égard, les mesures d'évitement et de réduction ont été définies afin de limiter les impacts.
- ⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe rappelle que pour les secteurs identifiés en l'absence d'alternative, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixent un principe d'application de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » au stade opérationnel, lorsqu'ils présentent des zones humides. Cette disposition constitue une mesure de traçabilité, qui garantit la définition de mesures adaptées dans le cadre des projets. Un indicateur de suivi complémentaire pourrait être mis en place dans la pièce P2.6 Indicateurs de suivi, afin de préciser les conditions et modalités de suivi au niveau des OAP concernées.

2.2.4. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

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

- ⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe confirme que l'analyse des incidences Natura 2000 sera élargie à l'ensemble des sites Natura 2000.
- ⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe confirme qu'une évaluation de la compatibilité du classement en EBC de secteurs situés dans le périmètre de ces sites sera réalisée, et qu'au besoin cela pourra déboucher sur la suppression d'Espaces Boisés Classés au stade de l'Approbation du PLUi.

3. ANALYSE DU PROJET DE PLUI ET DE LA MANIÈRE DONT IL PREND EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT

3.1. LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

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

- ⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe apportera des précisions concernant la consommation foncière sur la période 2021-2023. En effet, le portail national de l'artificialisation des sols présente vraisemblablement des données erronées, en identifiant par exemple une consommation de 52.2 hectares sur la Commune des Ventes-de-Bourse pour la seule année 2022.

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

- ⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe précise que le nombre de logements estimés nécessaires au desserrement des ménages s'appuie sur le prolongement de la tendance longue en matière de desserrement des ménages sur le territoire intercommunal (évolution du nombre d'habitants par logement de -0.42%/an sur la période 1990-2021), ainsi que la pièce P2.3 *Justifications* en fait état (p.8-9).

L'autorité environnementale recommande de réexaminer à la hausse le nombre de logements vacants et de bâtiments pouvant changer de destination susceptibles d'être mobilisés pour la production de

logements ou, à défaut, de mieux en justifier le potentiel retenu. Elle recommande également d'explicitier les leviers envisagés pour la mobilisation de ce potentiel.

- ⇒ S'agissant des logements vacants, la CC de la Vallée de la Haute Sarthe précise qu'un travail a été réalisé sur la base de fiches fournies par la DDTM pour chaque bâtiment identifié (1 fiche par bâtiment, réalisée à partir des données MAJIC). Ces fiches ont été étudiées par les élus afin de confirmer ou infirmer si les bâtiments sont effectivement vacants ou non, de manière à affiner la donnée (résidence secondaire, bâtiment récemment devenue résidence principale...). Dans ce cadre, des bâtiments non identifiés comme vacants ont aussi été repérés par les élus. Cette approche a permis de constater que le volume de logements vacants est bien plus faible que ce qu'indiquent les données Insee ou MAJIC. Dans la mesure où il est nécessaire de disposer d'un certain niveau de vacance pour assurer le parcours résidentiel des ménages, il a par conséquent été jugé que la remobilisation du parc de logements vacants ne constitue pas un enjeu majeur. Des compléments pourraient être apportés au rapport de présentation dans le cadre du dossier d'Approbation, sur la base des données retraitées.
- ⇒ S'agissant des changements de destination, la CC de la Vallée de la Haute Sarthe relève que le levier de mobilisation de ce potentiel est justement l'identification de ces bâtiments dans le PLUi, celui-ci permettant les mutations après avis conforme de la CDPENAF. Elle souligne l'incertitude qui pèse sur la capacité de mobilisation de cette ressource, d'autant que le recul sur ce type de mutation est faible au niveau du territoire intercommunal. C'est au regard de ces éléments qu'une hypothèse de 10% de mobilisation de ce potentiel a été définie.

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

- ⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe précise les éléments suivants :
 - Concernant le secteur identifié sur le bourg de Laleu, il s'agit de la prise en compte d'un Permis d'Aménager déjà délivré (cf. Pièce P2.3 Justifications, p.14 et p.24) ;
 - Concernant les secteurs identifiés sur le bourg de Saint-Aubin-d'Appenai et sur le bourg de Saint-Julien-sur-Sarthe, ils sont issus de la ventilation d'une partie de la production de logements neufs en direction des bourgs bénéficiant de l'assainissement collectif.

3.2. LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES

3.2.1. LES ESPACES NATURELS

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

- ⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe précise que l'article L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme porte sur « les Orientations d'Aménagement et de Programmation », à savoir non seulement les OAP thématiques, mais aussi les OAP sectorielles.

Concernant les OAP thématiques, un renforcement pourra être réalisé dans le cadre du dossier d'Approbation, en particulier en intégrant des dispositions relatives à la restauration et à l'entretien du bocage dans l'OAP « Continuités écologiques » : ces éléments permettront de renforcer la prise en compte des continuités écologiques au titre de la trame verte. Les dispositions du règlement écrit relatives aux cours d'eau seront par ailleurs reprises dans le cadre de l'OAP « Continuités écologiques », afin de préciser leur motivation et leur principe.

Concernant les OAP sectorielles, celles-ci intègrent d'ores et déjà des dispositions spécifiques aux continuités écologiques, que ce soit vis-à-vis de l'existant (avec les principes de « haie à préserver », d'« arbre à préserver » ou de « bois à préserver ») comme vis-à-vis de l'amélioration de la situation actuelle (avec le principe de « frange à créer », ou encore de « renaturation permettant une gestion du pluvial » au niveau de l'OAP de la ZI de Coulonges).

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

- ⇒ A travers les dispositions retenues, la CC de la Vallée de la Haute Sarthe à tenir compte des différents enjeux. La limitation des possibilités de suppression des haies vient *de facto* privilégier l'évitement, de même que les obligations de replantation. La distinction entre deux catégories de haies vient surtout renforcer la logique d'évitement pour les haies d'intérêt majeur, avec une limitation renforcée des possibilités de suppression et une replantation plus exigeante (facteur 1.5 par rapport à ce qui serait supprimé, mesure qui vient accompagner le renforcement du maillage bocager). Pour ces raisons, il n'est *a priori* pas envisagé d'ajuster les dispositions du PLUi.

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

- ⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe précise que le repérage par photo-interprétation ne peut valoir inventaire intercommunal des zones humides. C'est pour cette raison qu'en l'absence d'un tel inventaire, des investigations de terrain ont été menées sur les secteurs à enjeux d'aménagement envisagés au titre du PLUi.

Lorsqu'un inventaire intercommunal des zones humides sera réalisé, il pourra ensuite être intégré au PLUi à travers une procédure d'évolution de ce document, en identifiant ces zones humides sur le zonage pour les protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (par exemple *via* une Modification de droit commun). Pour mémoire, le règlement écrit contient déjà une règle adaptée en matière de protection des zones humides : cette règle s'appliquera alors aux nouvelles zones humides repérées sur le zonage.

3.2.2. LES PAYSAGES

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

- ⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe confirme que le dossier sera complété sur le volet paysager, au niveau des secteurs de projet.

3.3. LA GESTION DES EAUX

3.3.1. LA RESSOURCE EN EAU

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

- ⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe confirme que le report du périmètre de captage sera effectué, et que les quatre arrêtés préfectoraux seront mentionnés, si ces données sont disponibles.

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

- ⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe confirme que les données relatives à l'eau seront complétées et actualisées, dès lors que la donnée peut être récupérée. Concernant la prise en compte du contexte du changement climatique, la CC de la Vallée de la Haute Sarthe relève que le sujet de l'eau potable relève d'une échelle territoriale qui la dépasse.

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

- ⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe prend note de cette recommandation. Un renforcement des OAP thématiques pourrait être envisagé à ce titre au stade de l'Approbation du PLUi.

3.3.2. LES RISQUES D'INONDATION

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

- ⇒ Pour une question de lisibilité des plans, la CC de la Vallée de la Haute Sarthe envisage de maintenir les trames des zones d'inondation au niveau des Servitudes d'Utilité Publique (dans les annexes du PLUi), sans report de ce niveau de détail vers le zonage : ce dernier reprend l'intégralité des zones soumises à risques d'inondation, en articulation avec le règlement écrit qui renvoie vers le PPRI figurant dans les annexes du PLUi.

3.4. LA REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

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

- ⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe relève que la recommandation de la MRAe ne relève pas du PLUi, s'agissant du développement de l'offre en transports en commun.
- ⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe confirme que les OAP sectorielles pourront faire l'objet de compléments, afin de bien matérialiser les principes de connexion vers les équipements et services.

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

- ⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe prend note de cette recommandation. Elle n'envisage pas d'identifier de tels secteurs dans le cadre du PLUi.

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

- ⇒ La CC de la Vallée de la Haute Sarthe précise qu'elle n'est pas en mesure de délimiter ces zones, dans la mesure où la définition des ZAE nR n'est pas aboutie sur le territoire intercommunal.