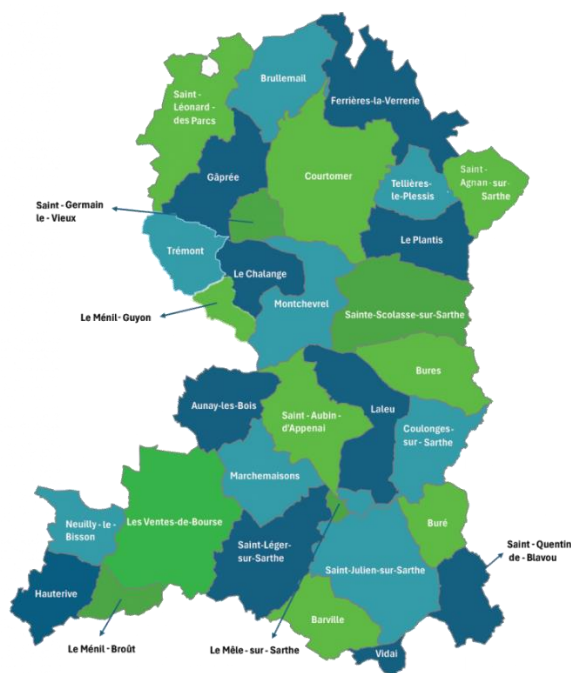



Enquête publique du 13 octobre au 14 novembre 2025

1. LES FAITS

La communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe, dispose sur son territoire de plusieurs documents d'urbanisme. Elle a donc souhaité harmoniser l'ensemble des règles d'urbanisme sur son territoire et a fait le choix d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Par délibération en date du 3 juillet 2018, le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du PLUi et fixé les modalités de la concertation. La délibération a fixé 4 axes ou thèmes (Axe n°1 : aménagement du territoire, thème 2 : habitat foncier, thème 3 : environnement et paysages, thèmes 4 : économie locale ainsi que des enjeux transversaux.)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu lors du de la séance du conseil communautaire du 23 mai 2023 (délibération de la même date).

Par délibération en date du 6 mars 2025, le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLUi.

Par décision en date du 28/08/2025 (E25000070), madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen a désigné, aux fins de mener l'enquête publique, les membres de la commission d'enquête : madame Catherine de la Garanderie, Présidente, et mesdames Cécile Robert et Poé Scauri membres titulaires.

Par arrêté en date du 18 septembre 2025, monsieur le Président de la communauté de communes a ouvert l'enquête publique pour une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 13 octobre 2025 (9h00) au vendredi 14 novembre 2025 (17h00). Ce même arrêté prévoit l'abrogation des cartes communales de Hauterive, Le Ménil-Broût, Neuilly-le-Bisson, Marchemaisons et Bures.

Le 22 novembre, l'ensemble des observations du public ainsi que les questions de la commission d'enquête ont été remis, dans un procès-verbal de synthèse, au vice-président de la communauté de communes en charge de l'urbanisme.

Le 5 décembre 2025, la commission d'enquête a reçu le mémoire en réponse de la communauté de communes.

Par courrier électronique du 13 décembre, monsieur Vianney Girard, vice-président de la communauté de communes, a demandé un délai supplémentaire pour fournir des éléments complémentaires au mémoire en réponse de la communauté de communes.

Le 18 décembre 2025, la communauté de communes a adressé à la commission le complément à son mémoire en réponse.

2. OBJET DE L'ENQUÊTE ET CADRE JURIDIQUE

L'enquête porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe.

L'enquête porte également sur l'abrogation des cartes communales de Hauterive, Le Ménil-Broût, Neuilly-le-Bisson, Marchemaisons et Bures.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui fixe les règles générales d'utilisation des sols pour l'ensemble d'un territoire. S'agissant d'une intercommunalité comme la communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe, il s'agit d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Le PLU(i) est un outil au service d'un projet politique d'aménagement et d'urbanisme

Le PLU(i) a deux fonctions : il est l'expression d'un projet urbain et il doit définir la réglementation des sols.

Le PLU(i) n'est donc pas qu'un document juridique, il est l'expression d'un projet de territoire en prenant en compte toutes ses composantes : humaines, sociales, économiques, culturelles, environnementales, paysagères...

Le PLU(i) relève des articles L151-1 à L151-48 du code de l'urbanisme.

L'article L151-1 du code de l'urbanisme rappelle que le PLU(i) doit respecter les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

L'article L 101-2 du code de l'urbanisme précise : « 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 et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- 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 la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- 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, notamment les services aux familles, 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 ;
- 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- 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 ;
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

L'article L101-3 précise que la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

Enfin les articles L151-2 à 151-48 définissent son contenu, les différentes zones urbanistiques, les moyens pouvant être utilisés pour son élaboration, les mesures de protection pouvant être utilisées, les règles d'implantation et de construction, le stationnement, voire même imposer des règles de voiries d'accès et créer des emplacements réservés.

Le futur PLUi vient se substituer automatiquement aux anciens PLU existants. Il n'y a pas de caractère automatique pour les cartes communales, ce qui nécessite une procédure d'abrogation.

Remarque de la commission d'enquête : En matière d'urbanisme, le dossier ne donne pas la liste des documents en vigueur sur le territoire. La commission a donc interrogé la communauté de communes sur ce point dans le cadre de son procès-verbal de synthèse.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes communique les éléments suivants :

« Le tableau récapitulatif suivant fait état de la situation actuelle de chaque commune en matière d'urbanisme. Il pourra être intégré au dossier au moment de l'Approbation. »

		<i>Courtomer (04/04/2013)</i>
<i>4 communes concernées par un PLU</i>		<i>Laleu (02/09/2015)</i>
		<i>Saint-Julien-sur-Sarthe (23/06/2015)</i>
		<i>Sainte-Scolasse-sur-Sarthe (06/05/2015)</i>
		<i>Bures (06/11/2018)</i>
<i>5 communes concernées par une carte communale</i>		<i>Hauterive (09/06/2011)</i>
		<i>Le Menil-Brout (08/11/2016)</i>
		<i>Marchemaisons (30/10/2015)</i>
		<i>Neuilly-le-Bisson (11/02/2009)</i>
<i>22 communes non couvertes par un document d'urbanisme (RNU)</i>		<i>Aunay-les-Bois, Barville, Bure, Brullemail, Coulonges-sur-Sarthe, Ferriere-la-Verrerie, Gapree, le Chalange, le Mele-sur-Sarthe, le Menil-Guyon, le Plantis, les Ventes-de-Bourse, Montchevrel, Saint-Agnan-sur-Sarthe, Saint-Aubin-d' Appenai, Saint-Germain-le-Vieux, Saint-Leger-sur-Sarthe, Saint-Leonard-des-Parcs, Saint-Quentin-de-Blavou, Tellieres-le-Plessis, Tremont et Vidai.</i>

Commentaire de la commission d'enquête : La commission prend acte de cette communication des documents d'urbanisme actuels.

3. PRESENTATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

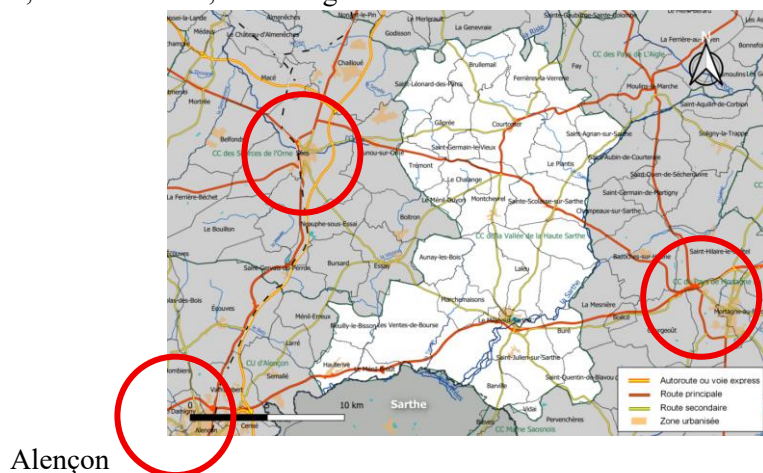
3.1 Présentation du territoire

La communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe a été créée le 1^{er} janvier 2013. Elle est issue de la fusion de la communauté de communes du Pays Mélois et de la communauté de communes du Pays de Courtomer et de l'intégration des communes de d'Hauterive, Neuilly-le-Bisson, Aunay-les-Bois, Buré et Saint-Quentin- de-Blavou.

La Communauté de Commune de la Vallée de la Haute Sarthe se situe dans le quart Sud-Est du département de l'Orne :



Elle se situe au centre de trois pôles d'influence, qui lui sont extérieurs : Alençon au Sud-Ouest, Sées à l'Ouest, et Mortagne-au-Perche à l'Est.



Alençon

La communauté de communes se compose 31 communes et couvre un territoire de 27900 hectares, c'est-à-dire 279 km² :

Aunay-les-Bois	Les Ventes-de-Bourse
Barville	Montchevrel
Brullemail	Neuilly-le-Bisson
Buré	Le Plantis
Bures	Saint-Agnan-sur-Sarthe
Le Chalange	Saint-Aubin-d'Appenai
Coulonges-sur-Sarthe	Saint-Germain-le-Vieux
Courtomer	Saint-Julien-sur-Sarthe
Ferrières-la-Verrerie	Saint-Léger-sur-Sarthe
Gâprée	Saint-Léonard-des-Parcs
Hauterive	Saint-Quentin-de-Blavou
Laleu	Sainte-Scolasse-sur-Sarthe
Marchemaisons	Tellières-le-Plessis
Le Mêle-sur-Sarthe	Trémont
Le Ménil-Broût	Vidai
Le Ménil-Guyon	

Commentaire de la commission d'enquête : La communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe est issue de la fusion de la communauté de communes du pays mêlois et de la communauté de communes de pays de Courtomer. On peut retenir qu'il s'agit d'un territoire rural, composé de 31 petites communes, ne comptant aucune commune nouvelle, de faible densité (27 hab/km², avec un pôle de plus grande densité, l'agglomération de Le Mêle-sur-Sarthe. Les zones d'influence sont extérieures au territoire.

3.2 Diagnostic démographique, urbain, habitat, patrimonial, économique et viaire

3.2.1 Diagnostic démographique

Le dossier mentionne que la population était, en 2021, de 7481 habitants et que la communauté de communes a connu une croissance fluctuante depuis 1975 (- 506 habitants de 1975 à 1990 puis + 1206 habitants de 1990 à 2015 puis une baisse importante de la population).

L'analyse faite dans le dossier tend à montrer que la baisse de population de 2012 à 2017 (-0,4%/an) doit être regardée comme un « accident de parcours », qu'il y a eu une reprise dynamique (+ 0,7%) de 2017 à 2020.

Le dossier retient donc une évolution globale de 0,02% de 2012 à 2020 et de +0,62% de 1999 à 2020.



Le dossier mentionne que la population est 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. Il existe une faible part des ménages d'une seule personne et forte représentation des familles par rapport aux autres intercommunalités.

Depuis 2010, le taux de mortalité est en légère hausse tandis que le taux de natalité est en baisse. En 2021, le taux de mortalité est de 10,8 et le taux de natalité de 8,4.

La Communauté de Communes connaît un desserrement des ménages. Entre 1975 et 2021, le nombre de personne par ménage est passé de 2,9 à 2,19. Toujours dans le dossier, la population intercommunale est qualifiée de « familiale » (34 % de ménages d'1 seule personne, 34% de couples sans enfants et 25% de couples avec enfants). Le nombre de ménages correspondant à des familles monoparentales est inférieur aux échelles supra-communales.

Commentaire de la commission d'enquête : La consultation du site de l'INSEE montre que la population a légèrement augmenté en 2022 (chiffres les plus récents) en passant à 7531 habitants soit une légère augmentation mais tout de même de 1% sur un an. Pour autant, une seule année n'est pas représentative et on sent un territoire qui perd en population.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	7 617	7 210	6 874	6 704	6 947	7 657	7 888	7 853	7 531
Densité moyenne (hab/km²)	27,3	25,8	24,6	24,0	24,9	27,5	28,3	28,2	27,0

Depuis 2011, on constate également une baisse de la population de moins de 45 ans, non seulement en nombre mais également en pourcentage de population. Si les tranches 45-59 ans et 75 ans et plus restent stable, on constate une forte augmentation du nombre de personnes entre 60 et 75 ans que ce soit en nombre ou en pourcentage de la population. Avec un taux de natalité nettement inférieur à celui de la mortalité, seul un apport de population extérieure à la communauté de communes pourrait enrayer le vieillissement qui se profile.

Depuis 2011, le nombre de ménages a augmenté (de 3344 à 3436) avec une hausse importante du nombre de ménages d'une seule personne (de 1015 à 1209), de couples sans enfants (de 1088 à 1129), une baisse importante du nombre de familles avec enfants (de 1015 à 850 soit - 16,25% en 11 ans), un nombre de familles monoparentales en augmentation de 2011 à 2016 et stable depuis cette date.

Là encore, rien ne laisse penser qu'une évolution démographique importante est susceptible d'intervenir. Par contre, on voit que l'offre de logement, au vu des chiffres des ménages, ne doit pas être tournée en priorité vers les familles mais vers les personnes seules ou couples sans enfants, qui sont en augmentation. Vu l'importance du nombre d'habitants de 60 à 74 ans, dans les 10 prochaines années, on risque d'avoir une sérieuse augmentation du nombre de ménages d'une seule personne, qui perdront pour une partie leur autonomie.

On peut retenir qu'après une baisse de la population, il semble qu'une phase d'augmentation s'amorce. Pour autant, rien ne laisse penser qu'un accroissement démographique important est susceptible d'intervenir, même s'il y a lieu de s'interroger sur l'augmentation de la population entre 2021 et 2022 (période post COVID). Il existe un réel desserrement des ménages avec une forte hausse des ménages d'une seule personne ou de couples sans enfants. Le nombre de familles avec enfants est en forte baisse (- 16,25% depuis 2011).

3.2.2 Diagnostic urbain

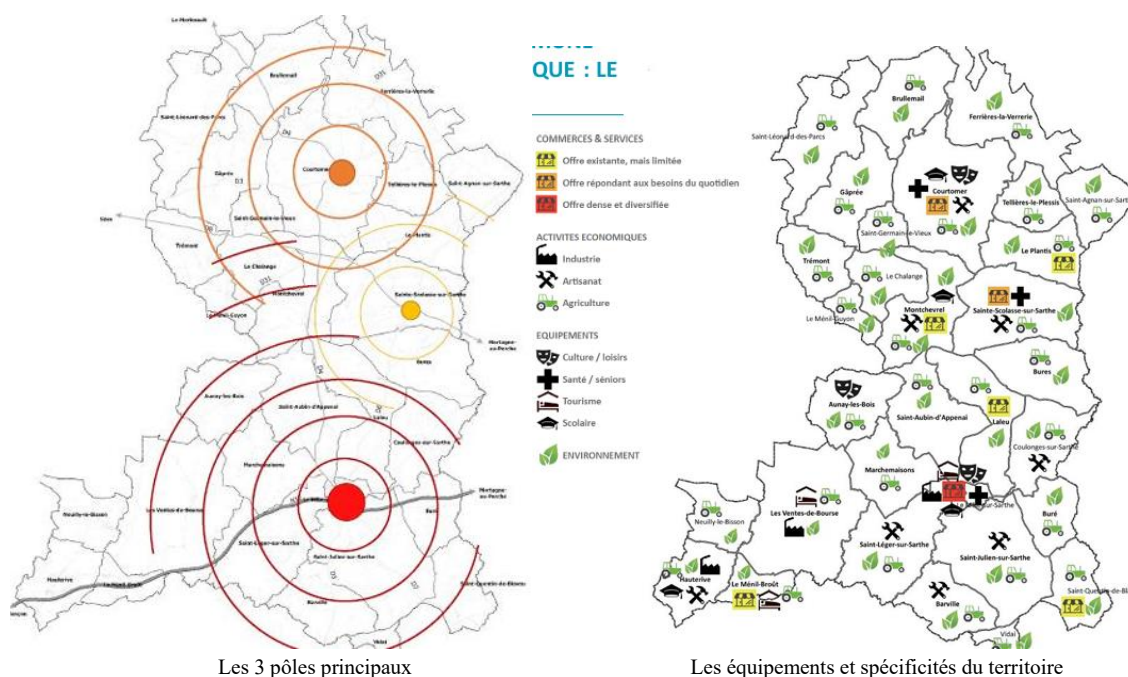
Nous sommes sur un territoire très étendu (27 900 hectares) avec une faible densité de l'ordre de 27 habitants au km², qui s'articule autour des bourgs et hameaux.

Au sein du territoire, **trois « pôles principaux »** sont identifiés :

- **Pôle de rang 1** : l'agglomération du Mêle, comprenant non seulement la commune du Mêle-sur-Sarthe mais aussi les parties agglomérées (St Julien, St Aubin, St Léger, Laleu). L'agglomération représente la zone la plus densément peuplée, avec environ 3000 habitants. 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).
- **Pôle de rang 2** : le bourg de Courtomer. (Commune la plus peuplée si prise de façon isolée avec 725 habitants)
- **Pôle de rang 3** : le bourg de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe et son 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** »



Concernant les équipements, l'offre se concentre principalement autour de l'agglomération du Mêle-sur-Sarthe et de Courtomer. L'offre médico-sociale est limitée comme c'est le cas dans les régions rurales avec tout de même la présence de médecins généralistes, pharmacies, cabinets paramédicaux, des maisons de retraites et structures d'aide à domicile.

Enfin, les communes principales disposent de commerces alimentaires et de proximité. Les équipements administratifs sont bien représentés.

Les bourgs historiques sont implantés à proximité des principaux axes de communication et des points de franchissement des cours d'eau. Le bâti s'organise le plus souvent autour de l'église et de la place.

Il s'agit d'un bâti dense et continu, composé de constructions mitoyennes d'un ou deux niveaux édifiées en pierre locale et souvent couvertes d'ardoises ou de tuiles, dans l'alignement des voies. C'est là que l'on retrouve les commerces et services.

Les quartiers périphériques sont d'une densité plus faible ; il s'agit de quartiers pavillonnaires créés au départ le long des voies de communication puis ensuite davantage en profondeur avec une architecture plus récente et une implantation en milieu de parcelle.

3.2.3 Diagnostic habitat

Le dossier d'enquête précise qu'en 2021, sur le territoire, on comptait 3 430 logements. 73,9% sont des résidences principales, les résidences secondaires représentent 15,5% des constructions, les logements vacants 10,6%.

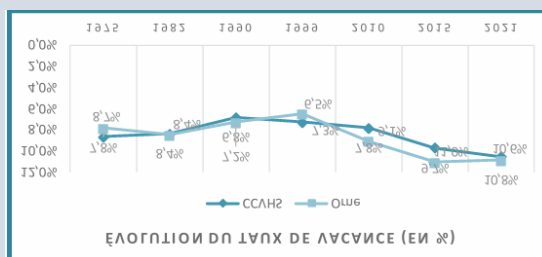
Dans le dossier, il est fait remarquer que la part des résidences principales a augmenté jusqu'en 2015 pour connaître depuis cette date une légère baisse, que les résidences principales représentent une part réduite et que le logement vacant est en constante augmentation depuis 2010.

Le rythme de construction est en moyenne, de 2013 à 2023, de 15 logements par an. 75% des résidences principales sont occupés par leur propriétaire, 23% sont des logements locatifs (seulement 9% sont des HLM).

93% des logements sont des maisons individuelles.

Plus de la moitié des logements sont de type 5 et plus tandis que les logements de petite taille (1 ou 2 pièces) ne représentent que 7,3%.

Commentaire de la commission d'enquête : il y a quelques incohérences dans la présentation du logement sur le territoire de la communauté de communes. A titre d'exemple, le tableau de la page 15 de la pièce 2.1 est inversé.



Certains paragraphes disent une chose et son contraire : « *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* ». Tout cela a conduit la commission à faire ses propres recherches pour constater en effet, à l'instar de ce que l'on a pu constater lors de la visite des lieux, que le bâti est en grande majorité ancien.

On peut retenir, en matière de logement : un bâti assez ancien, constitué à 80% de résidences principales dont 75% sont occupées par leur propriétaire.

L'offre locative surtout HLM est réduite et on compte peu de logements de petite taille. Enfin, le rythme de construction au cours des 10 dernières années est en moyenne de 15 logements par an.

On peut retenir : En matière d'habitat, sur les 3430 logements du territoire, 93% sont des maisons individuelles, 74% des résidences principales, 15,5% des résidences secondaires et 10,5% des logements vacants.
De 2013 à 2023, le rythme des constructions a été de 15 logements par an.

3.2.4 Diagnostic patrimoine bâti

La communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe est concernée par de cinq monuments inscrits au titre des Monuments Historiques. Il s'agit de :

- L'église Notre-Dame-de-l'Assomption à Le Mêle sur-Sarthe, (inscrite), érigée en 1847 ;
- Le château et temple protestant de Courtomer (inscrits pour les façades et toitures, escalier d'honneur). L'ancien temple protestant date du 17^e siècle et le château est du 18^e siècle ;
- Le Moulin de la commune de Buré avec l'ensemble de son outillage intérieur (inscrit) ;
- Le Château des Loges à Hauterive (partiellement inscrit), des 17^e et 18^e siècle ;
- Le château d'Aunay-les-Bois, (inscrit), reconstruit au 16^e siècle.

A ce patrimoine historique inscrit, s'ajoute un patrimoine bâti intéressant. Par ailleurs, le dossier identifie dans le zonage du projet de PLUi 116 bâtiments patrimoniaux, 93 éléments de petit patrimoine et 187 m linéaires de murs, protégés par le règlement écrit.

3.2.5 Diagnostic économique

Les communes de l'intercommunalité sont soumises à l'influence de plusieurs pôles extérieurs au territoire :

- Alençon constitue le principal pôle d'influence pour toute la partie sud-ouest de la communauté de communes, jusqu'au Mêle sur Sarthe, du fait de l'importance des zones d'emploi et des équipements structurants (commerces, culture, loisirs...) ;
- Sées (pour l'ouest du territoire) et Mortagne-au-Perche (pour le sud-est du territoire) constituent des pôles secondaires d'influence que ce soit pour l'emploi, l'offre commerciale ou de services ;
- L'Aigle et Mamers constituent un troisième niveau de pôle d'influence, toutefois mineur.

Dans le dossier, il est précisé que plus de 79% des actifs du territoire travaillent en dehors de la communauté de communes. Le dossier précise que le secteur de l'agriculture représente 22,6% des emplois locaux (supérieur aux secteurs voisins et au département. Le secteur de la construction représente 11,1%.

Les entreprises sont de taille modeste puisque 88,6% des établissements comptent moins de 10 salariés et 11,7% ne comptent aucun salarié. Seuls 11,4% des établissements économiques comptent plus de 10 salariés.

L'offre commerciale est inégalement répartie sur le territoire. Certaines communes ne disposent d'aucun commerce. L'offre est principalement présente dans l'agglomération de Le Mêle-sur-Sarthe, à Courtomer et Sainte-Scolasse-sur-Sarthe.

Le secteur du tourisme semble vouloir se développer : on note deux offices de tourisme, au Mêle-sur-Sarthe et à Courtomer, avec des labellisations (Village-étape pour Le Mêle-sur-Sarthe, Villes et Villages Fleuris, Station Verte et Station Pêche). Le territoire bénéficie d'une base de loisirs (base de loisirs du Pays Mélois et d'une Voie Verte (Alençon-Condé).

Le territoire profite de l'identité équestre du secteur, avec la présence de nombreux haras et centres équestres favorisant les activités liées au cheval.

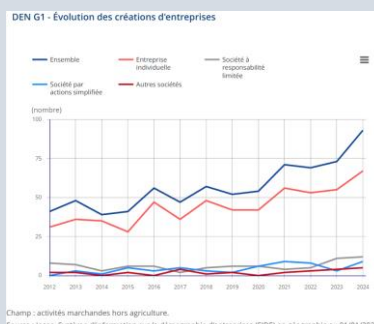
Le dossier ajoute que « l'offre d'hébergement s'adapte à cette attractivité avec deux campings situés à Coulonges et aux Ventes de Bourse, plusieurs hôtels au Mêle-sur-Sarthe et au Ménil-Brout, ainsi qu'un très grand nombre de gîtes et chambres d'hôtes répartis sur l'ensemble du territoire. Cette diversité 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 ».

L'agriculture représente un poids économique important pour le territoire puisqu'on répertorie 165 entreprises agricoles qui exploitent une Surface Agricole Utile (SAU) de 7 180 hectares, dont 88 % exploités sur le territoire intercommunal (soit 6 326 hectares) et une SAU moyenne de 124 hectares. La taille des exploitations varie beaucoup : 18% disposent d'une SAU supérieure à 200 ha tandis que 18% également disposent d'une SAU inférieure à 50 ha. L'activité principale est l'élevage (88%) surtout l'élevage bovin viande (44%) et de bovin laitier (27%) et équin (10%). L'autre activité principale est la culture (12%).

Le dossier précise que 37% des exploitations relèvent du régime des Installations classées pour la protection de l'environnement. 47% des exploitations agricoles sont encore des entreprises individuelles.

Enfin, l'âge moyen des chefs d'exploitation est de 47 ans, un tiers a plus de 55 ans et dans la moitié des cas la transmission n'est pas prévue.

Commentaire de la commission d'enquête : le territoire est principalement rural. Près de 80% des actifs travaillent en dehors du territoire où ils résident. Les principaux secteurs d'emploi sont les commerces-transport-services, devant les services publics puis l'agriculture. Enfin, il est à noter que 20% des actifs sont des travailleurs non-salariés, principalement des agriculteurs et des artisans. Enfin, le nombre de création d'entreprises (secteur marchand) a doublé en 10 ans. Il s'agit principalement d'entreprises individuelles.



Remarque de la commission d'enquête : le territoire a une forte identité rurale. La commission s'est donc interrogée sur le recensement des sièges d'exploitation agricole, si un diagnostic dédié avait été établi afin de s'assurer de leur classement dans un zonage permettant la pérennité de l'activité et si ce diagnostic avait fait l'objet d'une mise à jour récente.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes indique : « *Le diagnostic agricole a été mené à l'appui de plusieurs éléments :*

- *Questionnaires adressés aux exploitants ;*
- *2 rencontres avec les exploitants, pour un travail sur cartes (1 rencontre pour le secteur nord, 1 pour le secteur sud) ;*

- *Mobilisation des données de localisation des sièges, auprès des Services de l'Etat.*

Ce diagnostic a été réalisé en 2020-2021 (questionnaires et rencontres), puis abondé en 2023-2024 (localisation des sièges). Ces éléments figurent dans le Rapport de présentation du PLUi (cf. pièce P2.1, p.24-25).

Concernant les enjeux de pérennisation des activités agricoles, le PADD affirme ce principe. En cohérence, les pièces réglementaires identifient des règles adaptées :

- *Zonage A : constructible pour les bâtiments agricoles*
- *Zonages Ap et N :*
 - *Non constructibles pour de nouveaux sites ou sièges qui se positionnerait ex-nihilo (dans une logique de limitation de l'impact sur les secteurs à plus fort enjeu paysager ou écologique du territoire),*
 - *Mais constructibles pour l'agrandissement des sites et sièges existants, qu'ils soient localisés en zone Ap ou N, ou encore en zone A (en bordure de zone Ap ou N).*

Ces éléments garantissent non seulement la confortation des sites et sièges existants (en zones A, Ap et N), mais aussi l'émergence de nouveaux sites ou sièges (en zone A).

Commentaire de la commission d'enquête : La commission prend acte de la réponse de la communauté de communes.

On peut retenir : Sur ce territoire rural, l'offre de service apparaît assez bien répartie entre les pôles en fonction de la population. L'agriculture est omniprésente et le tourisme vert cherche à se développer. Les entreprises sont de petite taille. 80% des actifs travaillent en dehors du territoire et l'agriculture représente 20% des emplois du territoire.

3.2.6 Diagnostic viaire et déplacements

Le dossier mentionne que le Mêle-sur-Sarthe occupe une place centrale dans l'organisation des déplacements au sein de la communauté de communes, que « *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* ».



Commentaire de la commission d'enquête : Le plus gros axe de déplacement est la RN 12, voie qui relie la région parisienne à Brest. Elle traverse, d'Est en Ouest, le sud du territoire depuis Buré, en traversant l'agglomération du Mêle-sur-Sarthe puis jusqu'à Hauterive (en direction d'Alençon). A ce niveau, la route est en 2X2 voies.

Les autres voies sont la RD 8 (axe Mortagne-au-Perche – Sées), qui traverse le territoire également d'Est en Ouest, en son centre, depuis Sainte-Scolasse-sur-Sarthe, jusqu'à Trémont, d'un trafic de plus de 2000 véhicules/jours et la RD 4 (axe Le Merlerault – Blèves (72), qui traverse le territoire dans l'axe Nord Sud, en son milieu depuis Saint-Léonard-des-Parcs jusqu'à Barville et qui relie à l'intérieur du territoire les communes de Courtomer à l'agglomération du Mêle-sur-Sarthe. Selon les secteurs traversés, le trafic est de 1100 à 2000 véhicules/jour.

L'autre voie très empruntée est la RD 42 (axe Le Mêle – Sées), qui dans sa partie Le Mêle jusqu'à la sortie du territoire compte près de 2500 véhicules/jour.

La RD 438, mentionnée dans le dossier, est totalement extérieure au territoire de la communauté de communes et relie Alençon à Sées (axe longitudinal extérieur au territoire) très certainement important pour le secteur de Sées.

On peut retenir qu'en dehors du Sud de la communauté de communes, le territoire n'est desservi que par des routes 2x1 voie, qui connaissent parfois un trafic élevé pour leur structure, sans route importante de désenclavement.

3.3. Le cadre environnemental

3.3.1 Caractéristiques géologiques et topographiques

Le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe (CCVHS) présente une diversité topographique marquée par une opposition entre le sud et le nord : Tout d'abord en termes de reliefs, le sud du territoire est caractérisé par une plaine relativement homogène, tandis que le nord présente un relief plus accidenté et vallonné. S'agissant de l'altitude, elle varie de 135 mètres NGF à Hauterive jusqu'à 307 mètres NGF à Ferrières-la-Verrerie, ce qui témoigne d'une amplitude topographique significative.

Cette configuration influence les dynamiques paysagères, hydrologiques et écologiques du territoire, notamment en termes de ruissellement, d'implantation des habitats et de fragmentation des milieux naturels.

3.3.2 Contexte hydrographique et hydrologique

Le réseau hydrographique de la CCVHS est structurant et joue un rôle central dans l'organisation écologique du territoire. La Sarthe constitue l'axe hydrographique majeur. La majorité des rivières et ruisseaux du territoire sont ses affluents. Le territoire est principalement inclus dans le bassin versant de la Sarthe Amont. Seule la frange Nord-Ouest appartient au bassin de l'Orne.

Le territoire est couvert par les SDAGE Loire-Bretagne et Seine-Normandie. Il est également concerné par plusieurs SAGE (Sarthe Amont, Orne Amont, Risle et Charentonne).

Quelques vulnérabilités sont identifiées :

- Le territoire est faiblement pourvu en eau souterraine de qualité, ce qui limite les possibilités de prélèvement pour l'eau potable.
- Les nappes libres et alluviales sont particulièrement exposées aux pollutions.
- Les eaux de la Sarthe présentent une qualité moyenne, avec des concentrations élevées en nitrates dans certains captages, dépassant les seuils de potabilisation.
- Cette vulnérabilité réduit les capacités de substitution en cas de pollution accidentelle.
- Seul un secteur est identifié comme étant en bon état fonctionnel, sur la Sarthe depuis l'amont d'Alençon jusqu'à sa confluence avec l'Hoëne.

3.3.3 Contexte végétal et paysager

Le paysage de la CCVHS est riche et varié, structuré par des unités paysagères distinctes et un maillage végétal dense. Le territoire appartient principalement à l'unité des « paysages mixtes », combinant prairies, bois et bocage. Certaines zones, comme Saint-Léonard-des-Parcs et Brullemail, relèvent des « paysages bocagers », tandis que Ferrières-la-Verrerie est partiellement classée dans les « paysages aux bois ».

Le bocage est omniprésent, avec une densité variable selon les secteurs. Il joue un rôle écologique fondamental en tant que corridor de biodiversité, notamment dans le cadre de la Trame Verte et Bleue (TVB).

- Trame Verte et Bleue et SRCE :

- Le territoire est intégré dans une continuité écologique bocagère d'envergure internationale, allant de la Sarthe à la Belgique.
- Les massifs boisés (forêt de Bourse, bois de Montgoubert, etc.) constituent des réservoirs de biodiversité.
- La RN12 est identifiée comme un élément de fragmentation écologique, nécessitant des aménagements (passages à faune).

Des actions prioritaires sont identifiées :

- Création de passages à faune sur la RN12.
- Renforcement du bocage entre les forêts de Bourse et d'Écouves.
- Préservation des continuités écologiques régionales et interrégionales.

3.4. Les mesures de protection

3.4.1 Protections réglementaires

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 ».

3.4.2 Les zones d'intérêt géologique

Il n'y a pas explicitement de zones d'intérêt géologiques spécifiques (comme des formations géologiques remarquables ou des gisements).

3.4.3 Les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (Z.N.I.E.F.F.)

Le territoire de la CCVHS est richement doté en ZNIEFF :

- ZNIEFF de type I (zones à forte valeur écologique locale) :
 - Vallon du ruisseau de Paillerotte
 - Vallée de la Sarthe entre Hauterive et Le Mêle-sur-Sarthe
 - Pelouse et bois de la Serre
 - Lande de Marche
 - Sites à chiroptères de Saint-Julien-sur-Sarthe
 - Champignonnière des Petites Hayes

- ZNIEFF de type II (zones à cohérence écologique plus large) :
 - Haute Vallée de la Sarthe
 - Forêt de Bourse
 - Monts d'Amain

Ces zones sont essentielles pour la préservation de la biodiversité et constituent des réservoirs écologiques à l'échelle régionale

3.4.4 Les sites inscrits ou classés

3 sites classés et inscrits

- Le vieux manoir (dépendances et douves) de Gâprée, classé en 1944
- L'église et le cimetière de Gâprée (site bâti et abords) inscrits en 1943
- Le chêne de la ferme du Terte, sur Tellières-le-Plessis, inscrit en 1931

3.4.5 La protection de biotopes

Un Arrêté de Protection de Biotope (APB) est en vigueur sur le site de la rivière de la Sarthe, situé au sud du territoire, sur la commune de Barville. Il a pour objectif la conservation des habitats d'espèces protégées, en particulier dans les zones humides et ripisylves.

3.4.6 Les périmètres de protection de la ressource en eau

Le territoire est concerné par plusieurs dispositifs de gestion de l'eau :

- SDAGE : Loire-Bretagne (majoritaire) et Seine-Normandie (frange nord-ouest)
- SAGE : Sarthe Amont, Orne Amont, Risle et Charentonne

Ces périmètres encadrent les usages et les prélèvements, notamment dans un contexte de vulnérabilité élevée de la ressource en eau (pollution aux nitrates, nappes en affleurement).

3.4.7 Les espaces boisés classés

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ne mentionnent pas explicitement des "espaces boisés classés" au sens réglementaire (EBC), mais il identifie plusieurs massifs boisés comme réservoirs de biodiversité :

- Forêt domaniale de Bourse
- Bois de Montgoubert
- Bois du Prieuré
- Bois de la Vieille Chaise

Ces bois jouent un rôle écologique majeur dans la Trame Verte et Bleue, notamment comme corridors de migration et de transition écologique entre les massifs de l'Orne et la forêt de Bellême

Le règlement identifie 500 hectares d'espaces boisés classés. Cette donnée constitue un point d'appui pour apprécier le PLUi au regard de deux objectifs complémentaires :

- Un objectif stratégique, visant à reconnaître et qualifier le patrimoine naturel en fonction de ses caractéristiques écologiques et paysagères, notamment au regard des trames verte, bleue et noire, et ce, de manière proportionnée aux enjeux identifiés ;
- Un objectif opérationnel, consistant à affirmer et valoriser les multiples fonctionnalités du bocage, actuelles comme potentielles, en cohérence avec les pratiques et les besoins de la profession agricole.

3.4.8 Haies protégées (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Le maillage bocager est omniprésent sur le territoire, avec une densité variable selon les secteurs. Il est reconnu comme un élément structurant de la Trame Verte et Bleue, jouant un rôle de corridor écologique à l'échelle interrégionale. Bien que le document ne parle pas de haies "protégées" au sens réglementaire, leur fonction écologique et leur valeur paysagère sont clairement identifiées comme prioritaires dans les actions de préservation et de reconquête écologique.

3.4.9 Les zones humides

Une première référence aux zones humides est faite dans l'état initial de l'environnement, notamment dans le cadre du site Natura 2000 FR2500107 « Haute Vallée de la Sarthe ».

Ce site est décrit comme comportant :

- 80 % de prairies semi-naturelles humides et mésophiles améliorées,
- 10 % de marais, bas-marais et tourbières.

Sur l'ensemble du territoire, l'Etat Initial de l'Environnement se réfère au repérage des zones humides réalisé par le SAGE Sarthe Amont en 2021. Cet inventaire fait ressortir que près de 6% du territoire est concerné par la présence de ces zones humides.

Remarque de la commission d'enquête : La commission d'enquête s'est interrogée quant à savoir si l'analyse des incidences Natura 2000 porte bien sur l'ensemble des sites concernés du territoire. Elle a donc posé la question dans le cadre de son PVS.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes répond : « *L'analyse des incidences sur Natura 2000 a porté sur l'ensemble du PLUi, de manière proportionnée aux enjeux pour le futur. Elle fait l'objet d'une section spécifique dans le cadre de l'Evaluation environnementale (cf. pièce P2.4, p.28) ».*

Commentaire de la commission d'enquête : La commission prend acte de la réponse de la communauté de communes. Sans doute attendait-elle à davantage de détails...

Remarque de la commission d'enquête : Le rapport de présentation mentionne la prise en compte des zones humides dans le cadre des investigations écologiques, mais il ne présente pas d'inventaire localisé et actualisé à l'échelle communale ou intercommunale. De plus, aucune orientation concrète n'est proposée dans le projet pour la préservation ou la gestion de ces milieux, ce qui limite la portée opérationnelle des dispositions annoncées

La commission d'enquête, dans le cadre du Procès-Verbal de Synthèse a demandé à la communauté de communes si un diagnostic plus localisé avait été réalisé, s'il existait un inventaire plus récent afin d'appréhender au mieux cette problématique sur le territoire, si une cartographie dédiée aurait pu être réalisée afin de mieux distinguer les zones du territoire impactées.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes indique : « *En l'absence d'inventaire intercommunal des zones humides à l'échelle de tout le territoire, l'inventaire des zones humides a été ciblé sur les secteurs à enjeux d'aménagement. Dans le cadre des choix de zones d'urbanisation future, les différents secteurs envisagés ont fait l'objet d'investigation pour éclairer le choix des élus en alimentant une analyse multicritères (cf. Pièce 2.3 du PLUi, p.16 à 25). Dans ce cadre, les zones humides inventoriées figurent sur les cartes de l'analyse multicritères. Les résultats figurent également dans la Pièce P2.11 du PLUi, qui fait état de toutes les investigations écologiques réalisées.*

Commentaire de la commission d'enquête : Une cartographie spécifique des zones humides aurait amélioré la lisibilité de l'importance et de l'impact des zones humides sur l'ensemble du territoire.

Remarque de la commission d'enquête : Le territoire est couvert par de nombreux bois et forêts. Sur les plans graphiques, cela semble se traduire par une protection de type EBC.

La commission s'est interrogée quant à savoir si les bois ou forêts qui disposent d'un plan de gestion sont également classés en EBC.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de commune précise que les bois et forêt disposant d'un plan de gestion sont classés en zone Nf.

Commentaire de la commission d'enquête : La commission est satisfaite de ce choix de zonage, qui permet l'exploitation du bois, déjà encadré par les plans de gestion.

On peut retenir : le réseau hydrographique est structurant et s'organise principalement autour de la Sarthe. Toutefois, la richesse en eau souterraine de qualité est faible.

Le paysage diffère entre le Nord et le Sud. En dehors de l'agglomération du Mêle-sur-Sarthe, le territoire rural compte de nombreux bois et forêts.

Le maillage bocager est riche en matière de biodiversité puisque l'on compte 4 sites NATURA 2000, 6 ZNIEFF de type 1 et 3 ZNIEFF de type 2, 1 site classé et 2 sites inscrits.

Les zones humides sont importantes (6% du territoire), leur préservation est essentielle.

3.5 Risques naturels et technologiques

Le code de l'urbanisme, en son article L101-1 en son 5° rappelle que, dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre entre autres, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Dans le rapport de présentation, la communauté de communes présente donc les risques existants sur son territoire des risques naturels et des risques technologiques.

3.5.1 Les risques naturels

Le dossier identifie 3 risques naturels :

- le risque inondation, principalement lié au débordement de la Sarthe et de ses affluents. Le dossier précise que 8 communes sont couvertes par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Sarthe, qui encadre les règles d'urbanisme et les mesures de prévention à appliquer sur les secteurs les plus exposés ;
- le risque radon, faible, de catégorie 1, qui ne nécessite pas de mesures particulières au niveau de la construction et de l'habitat.
- le risque sismique, également faible (zone de sismicité 2, mais qui implique des techniques constructives parasismiques adaptées, bien que ce risque reste limité.

Le dossier prévoit la prise en compte de ces risques par :

- l'exclusion de construction ou de changement de destination dans une zone à risque d'inondation et que pour déterminer ce risque et les autorisations, il convient de se référer au PPRI ; Le PPRI de la Sarthe concerne 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. Il est en cours de révision et sera ensuite intégré dans le PLUi.
- la création d'emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales (Le Mêle-sur-Sarthe) ;
- l'obligation d'exclure les constructions nouvelles sauf extensions mesurées autour des cavités souterraines avérées et repérées sur le règlement graphique ;

Remarque de la commission d'enquête : Seuls trois risques sont évoqués dans le dossier, dont le risque inondation par débordement de cours d'eau, très important sur le territoire. A ces trois risques se rajoute sur la carte les périmètres des cavités souterraines identifiées. La commission d'enquête, dans le cadre de son Procès-verbal de Synthèse (PVS), a donc demandé à la communauté de communes s'il existait d'autres risques sur le territoire.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes précise : « *il n'existe pas d'autre risque naturel sur le territoire intercommunal, sur la base du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)* ». « *Il existe également un risque « cavités » mentionné dans l'avis des Services de l'Etat (avis DDT61, Annexe technique, p.3-4), risque qui sera repris dans le Rapport de présentation lors de l'Approbation* ».

Commentaire de la commission d'enquête : Parmi les autres risques auraient pu être abordés les zones de remontées de nappe, le risque de glissement de terrain, l'aléa retrait-gonflement des argiles et notamment le risque incendie des bois et forêts. Le dossier mériterait être complété en évoquant les autres risques et les éventuelles mesures de protection mises en place.

Remarque de la commission d'enquête : toujours le plan du risque inondation, le dossier fait état de l'application du PPRI de la Sarthe. Toutefois, le PPRI ne couvre pas tous les secteurs concernés par le risque inondation. La commission a donc interrogé, dans le cadre de son PVS, la

communauté de communes sur, d'une part, les données utilisées pour reporter les zones inondables sur les plans graphiques et, d'autre part, si le PPRI couvrirait toutes les communes concernées par le risque inondation par débordement de cours d'eau.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes indique : « *Les zones inondables reportées sur les plans graphiques correspondent à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) et au PPRI Orne-Sarthe. L'insertion de ce figuré sur les plans graphiques permet de renvoyer explicitement au PPRI.*

NB : dans leur avis, les Services de l'Etat ont demandé d'opérer une distinction entre AZI et PPRI (avis DDT61, Annexe technique, p.3) ».

« Tous les cours d'eau ne font pas l'objet d'un PPRI : ce document est établi par les Services de l'Etat en fonction des enjeux. Sur le territoire intercommunal, 8 communes sont concernées par le risque de débordement de la Sarthe et de ses affluents ».

Commentaire de la commission d'enquête : On a le sentiment que le dossier se cache derrière le PPRI, document important certes mais qu'il convient d'être attentif aux zones non couvertes par le PPRI. Il serait intéressant de compléter ce chapitre en ajoutant pour les communes concernées par le risque de débordement de cours d'eau et non couvertes par le PPRI de la Sarthe (selon la liste régionale : Brullemail, Bures, Courtomer, Gâpre, Laleu, Le Plantis, Marchemaisons, Montchevreil, Neuilly-la-Bisson, Saint-Aubin d'Appenai, Saint-Léonard des Parcs, Sainte-Scolasse-sur-Sarthe, Tellières-le-Plessis et Vidai), l'obligation de se référer à l'Atlas des Zones Inondables. Là encore, il aurait été judicieux d'avoir une cartographie générale de la totalité des zones inondables. Ce qui est vrai pour l'ensemble des risques.

Remarque de la commission d'enquête : Le PPRI est mis en annexe du dossier d'enquête mais ne comporte que sa partie littéraire. Dans son PVS, la commission d'enquête a donc interrogé la communauté de communes sur ce point.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes répond : « *Une vérification sera effectuée en vue de l'Approbation. En particulier, les données seront reprises afin de faire figurer l'intégralité des pièces du PPRI Orne-Sarthe ».*

Commentaire de la commission d'enquête : Les annexes du dossier doivent être complétées en intégrant la totalité du PPRI de la Sarthe (partie littéraire et partie graphique).

On peut retenir que le territoire présente une vulnérabilité concernant le risque inondation par son exposition aux débordements de cours d'eau. Une partie du territoire (8 communes) est couverte par un PPRI. Les autres secteurs, qui concernent 14 autres communes, sont identifiés à partir de l'Atlas de Zones Inondables. Ce sont donc 22 communes sur 31, qui sont concernées par le risque inondation.

3.5.2 Les risques technologiques

Le dossier identifie 4 risques technologiques :

- Le risque « Transport de Marchandises Dangereuses » (TMD), qui peut être acheminé par la route ou par canalisation : Ce risque est présent au niveau de la RN12, qui traverse la partie sud de la communauté de communes, et sur le territoire de 11 traversées par une canalisation de transport de gaz ;

- Les sites industriels et la pollution des sols, tout en soulignant qu'il n'existe aucun site industriel ou ancien site industriel concerné ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en précisant que 10 ICPE en activité sont recensées sur le territoire. Celles-ci ne présentent aucun risque majeur identifié par la DREAL ;
- Les nuisances sonores liées aux axes de communication, dans le cas présent la RN12, classée au titre des nuisances sonores en catégorie 3 sur une échelle de 5. Ceci nécessite la prise en compte d'une largeur affectée par le bruit de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

Le dossier prévoit la prise en compte de ces risques par :

- Concernant le risque TMD routier, l'interdiction de toute création d'accès sur la RN12 ;
- Concernant le risque TMD lié à la canalisation de gaz, la reprise dans le plan des Servitudes d'Utilité Publique, de la servitude applicable.

Remarque de la commission d'enquête : Le dossier fait état de la présence de 10 ICPE en activité, sans les citer, ce qui ne permet pas d'identifier les risques. La commission a donc demandé dans le cadre de son PVS, la liste de ces ICPE.

Dans son mémoire en réponse la communauté de communes indique : *Les ICPE en activité sont listées ci-après. Ce tableau pourra être inséré dans le Rapport de présentation dans le cadre du dossier d'Approbation.*

COMMUNES	NOM	ETAT D'ACTIVITE	REGIME DE L'ETABLISSEMENT	STATUT SEVESO	ACTIVITE
COULONGES SUR SARTHE	SAPM INDUSTRIES	En fonctionnement	Enregistrement	Non SEVESO	METAUX PLASTIQUES GAZ
GAPREE	EARL PRINCETOWN	En fonctionnement	Enregistrement	Non SEVESO	AGRICOLE
GAPREE	INNOVENT - FE GAPREE	En fonctionnement	Autorisation	Non SEVESO	EOLIEN de + de 50m
GAPREE	SANCHEZ Laurence	En fonctionnement	Enregistrement	Non SEVESO	ELEVAGE de chiens
MARCHEMAISONS	GAEC DE LA BROUDIERE	En fonctionnement	Enregistrement	Non SEVESO	AGRICOLE
MARCHEMAISONS	GAEC DE L'ESPERANCE	En fonctionnement	Enregistrement	Non SEVESO	AGRICOLE
MONTCHEVREL	AUTO 61	En fonctionnement	Enregistrement	Non SEVESO	STATION SERVICE
MONTCHEVREL	EARL MICHEL	En fonctionnement	Enregistrement	Non SEVESO	AGRICOLE
TREMONT	IEL EXPLOITATION 69	En fonctionnement	Autorisation	Non SEVESO	EOLIEN de + de 50m
LES VENTES DE BOURSE	SUEZ RV NORMANDIE	En fonctionnement	Autorisation	Non SEVESO	CARRIERE

Commentaire de la commission d'enquête : La commission prend acte de la réponse de la communauté de communes. Le recensement des ICPE viendra compléter opportunément le rapport de présentation

Remarque de la commission d'enquête : Il apparaissait important de savoir s'il n'existait pas des zones constructibles sur d'anciens sites remblayés que s'il en existait, il convenait de les identifier. La commission d'enquête dans le cadre de son PVS a donc demandé à la communauté

de communes si elle avait recensé sur le territoire des sites remblayés tels que des anciennes carrières, anciennes décharges ou autres.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes précise : « *Sur le territoire intercommunal, il n'est pas recensé d'ancienne carrière. Par contre, une ancienne décharge se trouve à Coulonges-sur-Sarthe, en limite de l'agglomération du Mêle-sur-Sarthe, au nord de la Zone Industrielle de Coulonges. Ce secteur a vocation à accueillir des panneaux photovoltaïques. Il est classé en zone IAU au zonage, et en « secteur d'équipements » au plan réglementaire (pièce 5.2 »).*

Commentaire de la commission d'enquête : La commission prend acte de la réponse de la communauté de communes.

On peut retenir que le principal risque, important, est le risque d'inondation par débordement de cours d'eau et que les seuls risques technologiques importants sont liés à la canalisation de transport de gaz ou aux effets de la RN12.

4. ELABORATION DU PLUi ET CONCERTATION

4.1. La procédure d'élaboration

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Vallée de la Haute Sarthe a été prescrit par délibération du Conseil Communautaire en date du 3 juillet 2018. Jusqu'alors, le territoire était couvert par 5 cartes communales.

Pour conduire l'élaboration du PLUi, le Conseil Communautaire a adopté, le 29 mai 2019, une charte de gouvernance fondée sur les principes suivants :

- une collaboration continue tout au long de la procédure ;
- une gouvernance simplifiée permettant aux élus de s'approprier le projet sans multiplier les instances ;
- une démarche de co-construction visant à traduire spatialement le projet politique de la Communauté de Communes et à aboutir à un document négocié respectant les intérêts de chacun ;
- un devoir d'information et de relais des élus communautaires auprès des élus municipaux et des habitants.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est tenu le 23 mai 2023, soit dans le délai réglementaire précédant l'examen du projet.

Enfin, le projet de PLUi a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 6 mars 2025.

Commentaire de la commission d'enquête : Il apparaît que la présentation des délibérations dans le dossier manque de clarté et de transparence. La structuration des informations relatives aux étapes décisionnelles ne permet pas une lecture aisée ni une compréhension complète du processus. Une meilleure organisation et hiérarchisation des délibérations aurait été souhaitable afin de garantir la lisibilité et la traçabilité des décisions prises tout au long de la procédure

4.2. La concertation et son bilan

Les modalités de concertation ont été définies par la délibération du Conseil Communautaire en date du 3 juillet 2018.

Cette délibération prévoit notamment la mise à disposition en ligne ainsi qu'à la communauté de communes et dans les mairies de documents d'information et de registres pour recevoir l'expression des habitants ainsi que d'un registre ouvert au siège de la communauté de communes ; par ailleurs, des temps de permanences par les agents communautaires pendant le mois précédent l'arrêt du projet.

Au total, 36 réunions et 3 sessions de rencontres communales ont été organisées pour accompagner l'élaboration du PLUi. La concertation s'est déclinée en plusieurs étapes :

- une phase d'identification des enjeux (2020-2021) : Sorties sur le terrain, ateliers thématiques (agriculture, habitat, patrimoine, acteurs socio-économiques)
- une phase de définition de la stratégie intercommunale (2021-2022) : ateliers en COPIL, réunions des maires, réunion PPA et débat formel en Conseil Communautaire conformément aux dispositions réglementaires.
- une phase d'élaboration des pièces réglementaires (2022-2024) : Réunions publiques et permanences d'information.

Enfin, la concertation préalable a été suivie de débats au sein des 31 conseils municipaux concernés ainsi qu'au Conseil Communautaire, conformément aux obligations légales sur la période d'avril à mai 2025.

Commentaire de la commission d'enquête : Il ressort de l'analyse du dossier que de nombreuses instances de concertation ont été organisées, associant le public et les personnes publiques dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Toutefois, le document ne présente pas de bilan détaillé permettant d'identifier précisément les dates, lieux et nombre de participants à chacune de ces réunions. Bien que la lecture du dossier laisse apparaître une réelle volonté de recueillir la parole du public et d'associer les acteurs institutionnels, ces éléments ne sont pas suffisamment mis en valeur dans la présentation actuelle.

4.3. La saisine et l'avis de l'autorité environnementale

4.3.1 L'avis de la MRAe

Le dossier relatif à l'élaboration du PLUi de la Communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe a été transmis pour avis à l'autorité environnementale, qui en a accusé réception le 15 mai 2025.

L'avis considère que le projet constitue une première démarche cohérente pour le territoire, mais relève des insuffisances dans l'évaluation environnementale et formule plusieurs recommandations majeures. Les améliorations demandées portent sur la protection des milieux naturels, la maîtrise de la consommation foncière, la gestion de l'eau, la lutte contre le changement climatique et la mobilisation du bâti existant.

Les principales attentes exprimées sont les suivantes :

- Justifier plus précisément les choix d'urbanisation, notamment dans les zones humides et les communes à faible attractivité ;
- Compléter et actualiser l'inventaire des zones humides, des haies et des sites Natura 2000, en assurant leur protection renforcée ;
- Clarifier la consommation foncière réelle et définir une stratégie ambitieuse pour la mobilisation des logements vacants ;
- Renforcer les mesures en matière de gestion de l'eau (sobriété, captages), de prévention des risques (inondations), de lutte contre le changement climatique (réduction des émissions de GES, mobilité durable) et de développement des énergies renouvelables ;
- Mettre en place un plan global lisible, assorti d'objectifs chiffrés, d'un dispositif de suivi et de mesures correctives.

L'avis souligne également un manque de lisibilité du dossier : les indicateurs ne sont pas associés à des objectifs ni à des échéances, et le résumé non technique devrait être enrichi par des cartes globales et des chiffres-clés. Sur le volet environnemental, la description des continuités écologiques et des zones humides est jugée incomplète, l'analyse des sites Natura 2000 insuffisante et la protection des haies trop faible. Concernant la consommation foncière, des incohérences sont relevées entre les données du PLUi (16,9 ha prévus d'ici 2035) et les constats de l'État (77 ha consommés entre 2021 et 2024).

Enfin, l'avis considère que les mesures relatives à l'eau, aux risques et au climat sont insuffisantes : protection des captages incomplète, sobriété hydrique peu incitative, zonages inondation trop génériques, absence de zones d'accélération pour les énergies renouvelables et manque d'actions concrètes pour atteindre les objectifs de réduction des émissions de GES (-40 % en 2030). Si la protection paysagère est présente, l'analyse des impacts visuels des extensions reste à approfondir.

En conclusion, l'autorité environnementale préconise une révision du projet afin d'intégrer ces recommandations et d'assurer une meilleure cohérence avec les objectifs environnementaux et réglementaires.

4.3.2 Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 7 août 2025 a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la part de la communauté de communes. Il s'agit d'un document de pré-positionnement, les ajustements définitifs intervenant au stade de l'approbation du PLUi après l'enquête publique.

En réponse à la MRAe, qui souligne la nécessité de rendre le dossier plus pédagogique et complet, la communauté de communes dit s'engager à enrichir le résumé non technique avec des chiffres-clés et des illustrations, à préciser les indicateurs de suivi en y associant des valeurs cibles et des mesures correctives, et à intégrer une cartographie simplifiée des grandes zones (U, AU, A, N) pour améliorer la lisibilité.

La réponse de la communauté de communes indique également que le diagnostic environnemental sera renforcé, notamment sur la trame verte et bleue, les zones humides, la biodiversité, la ressource en eau, les risques naturels et les enjeux liés au changement climatique. Les principes « Éviter-Réduire-Compenser » sont confirmés comme principe directeur, avec des mesures adaptées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et la mise en place d'indicateurs de suivi. L'analyse des incidences Natura 2000 sera élargie à l'ensemble des sites concernés, avec vérification de la compatibilité des Espaces Boisés Classés.

La communauté de communes prend en compte les recommandations de la MRAe sur les points suivants :

- la consommation foncière : les données seront actualisées et le mode de calcul des besoins en logements précisé. La mobilisation des logements vacants et des changements de destination reste limitée, compte tenu des incertitudes.
- les espaces naturels et paysages : renforcement des OAP pour la préservation des continuités écologiques et du bocage, maintien des règles de protection des haies, et ajout d'une analyse paysagère des secteurs de projet.
- la gestion de l'eau : intégration des périmètres de protection du captage « Moulin de Fay », actualisation des données de consommation et réflexion sur la sobriété des usages.
- les risques d'inondation : maintien des trames dans les annexes pour lisibilité, articulation avec le règlement et le PPRI.
- la réduction des émissions de GES : amélioration des continuités cyclables et des connexions dans les OAP ; pas de zones à performance énergétique renforcée ni de zones d'accélération des énergies renouvelables définies à ce stade.

Remarque de la commission d'enquête : La réponse de la Communauté de Communes traduit une volonté d'améliorer la qualité environnementale du PLUi en intégrant les recommandations de la MRAe. Les compléments annoncés concernent tant la précision des données que la mise en œuvre de mesures adaptées pour la biodiversité, la gestion de l'eau, la réduction des impacts et la cohérence paysagère. Il est précisé que ces ajustements seront consolidés lors de l'approbation du document, après l'enquête publique.

La commission d'enquête aurait aimé connaître la teneur de ces ajustements. Elle a donc interrogé la communauté de communes, dans le cadre de son procès-verbal de synthèse.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes indique : « A ce stade, les compléments qui seront apportés ne sont pas précisément identifiés. Ils dépendront de la disponibilité des données ».

Commentaire de la commission d'enquête : La commission ne peut que prendre acte de cette réponse, toutefois, elle note le manque de coopération ou de transparence de la part de la communauté de communes vis-à-vis de la commission d'enquête.

4.4. Consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF a été consultée sur trois points :

- Au titre de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, relatif aux dispositions du règlement permettant les extensions et les annexes des bâtiments d'habitations existants dans les zones naturelles, agricoles et forestières ;
- au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, concernant la délimitation des STECAL au sein des zones naturelles, agricoles ou forestières ;
- au titre de l'article L 153-16 relatif à la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Sur ces trois points, la CDPENAF, lors de sa séance du 3 juillet 2025, a émis un avis favorable.

4.5. Consultation et avis des Personnes Publiques Associées

5.4.1 Avis des services de l'Etat (avis des 03/07/2025 et du 09/07/2025)

La DDT relève que les données démographiques sont plus de deux fois supérieures aux données de la période de référence. Dans son analyse technique, les services de l'Etat considèrent que les hypothèses de croissance démographique sont jugées trop optimistes par rapport aux tendances réelles. Ils mettent en perspective les prévisions de l'INSEE qui tendent plutôt à une baisse. Elle propose d'annexer à ce rapport les données 2020-2025 transmises par l'INSEE afin d'avoir des données vérifiables.

Sur la projection en termes de production de logements sur le territoire intercommunal, les services de l'Etat indiquent que celle-ci ne tient pas compte des possibilités de résorption de la vacance actuelle des logements. Ils recommandent de mettre en avant des travaux effectués dans le cadre de l'expérimentation "zéro logements vacants".

L'Etat pointe un manque de cohérence et de lisibilité dans plusieurs OAP du PLUi. Il recommande de clarifier le phasage de l'OAP n°16 à Courtomer et de mettre en cohérence les périmètres des zones 1AU et des OAP (Saint-Julien-sur-Sarthe, Coulonges-sur-Sarthe). Certaines OAP sont à reclasser ou à supprimer (ex. OAP n°20 et n°22). L'Etat insiste également sur la nécessité d'éviter les impasses dans les aménagements et juge les mentions « en attente de voiries » incompatibles avec l'objectif de zéro artificialisation nette.

L'Etat souligne des insuffisances dans la prise en compte des risques et nuisances dans le projet de PLUi. Concernant le risque inondation, il demande de clarifier la distinction entre l'Atlas des Zones Inondables (AZI), qui n'a pas de valeur réglementaire, et le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), qui constitue une servitude d'utilité publique avec un règlement spécifique. La rédaction actuelle, qui étend le PPRI à toutes les zones inondables, doit être corrigée.

Pour le risque lié aux cavités, l'Etat constate un manque de cohérence : le règlement ne prévoit pas de recherche de vide pour les extensions, contrairement aux préconisations officielles. De plus, les périmètres de sécurité sont incomplets et les données cartographiques

sous-estiment fortement le nombre de cavités (54 recensées contre 6 indiquées). Une mise à jour et une concertation avec les services de l'État sont nécessaires.

Enfin, le classement sonore des infrastructures présente des incohérences entre les règlements écrit et graphique, et certaines OAP (ex. n°4 à Saint-Julien-sur-Sarthe) ne prévoient aucune prescription acoustique malgré leur localisation en zone bruyante.

Globalement, l'État estime que le PLUi ne prend pas suffisamment en compte les risques naturels et les nuisances, en particulier le risque cavités, et invite à approfondir ces aspects pour garantir la sécurité et la qualité des aménagements.

L'État relève plusieurs insuffisances dans le projet de PLUi, notamment sur la prise en compte des énergies renouvelables et de l'agrivoltaïsme, qui n'est ni mentionné dans l'OAP thématique ni clairement encadré dans le règlement écrit. Il souligne également l'absence de précision sur l'autorisation des installations solaires en toiture et sur leurs modalités techniques. Sur le volet économique, le projet ne prend pas en compte la réglementation liée à l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) applicable au Mêle-sur-Sarthe.

Des incohérences sont constatées dans le règlement graphique (secteurs agrivoltaïques, changements de destination) et dans le règlement écrit, jugé trop imprécis sur la restauration des bâtiments, la définition des ruines, les hauteurs maximales, les clôtures, et les destinations en zones agricoles et naturelles. L'État demande aussi d'intégrer la possibilité d'assainissement autonome pour certaines constructions rurales afin de préserver la viabilité économique des exploitations. Enfin, des clarifications sont nécessaires sur les règles d'emprise au sol des annexes et des piscines.

L'avis traduit une exigence de mise en cohérence réglementaire et de précision technique pour garantir la conformité du PLUi aux objectifs nationaux et aux réalités locales.

Enfin, les services rappellent que les cartes communales de Neuilly-le-Buisson, Hauterive, le Mesnil-Brout, Marchemaisons, Bures doivent faire l'objet d'une abrogation.

Dans ces avis de l'Etat, la DRAC rappelle que les informations archéologiques figurant dans le PLUi (cartes et listes) ne constituent pas un inventaire exhaustif du patrimoine archéologique. Certains sites peuvent être non localisés ou inconnus à ce jour, et des découvertes fortuites restent possibles. Elle rappelle également que certains projets (lotissements > 3 ha, ZAC, travaux soumis à étude d'impact ou déclaration préalable, interventions sur immeubles classés) doivent être transmis à la DRAC pour avis et peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques.

Enfin, elle rappelle que l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2003 délimite un zonage archéologique sur la commune d'Aunay-les-Bois. Tout projet d'urbanisme situé dans ce périmètre (permis de construire, démolir, aménager, ZAC, lotissements, etc.) doit obligatoirement être soumis à la DRAC pour avis.

4.5.2 Avis du conseil départemental de l'Orne (avis du 04/06/2025)

Le conseil départemental prend note que les OAP sectorielles sont positionnées à titre indicatif et que leurs implantations définitives seront déterminées en phase opérationnelle. Il rappelle qu'il sera nécessaire de rechercher des positionnements répondant aux exigences de sécurité routière, notamment en bordure de voirie départementale.

4.5.3 Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Orne (avis du 13/06/2025)

La DRAC émet un avis avec réserves :

- de reporter la servitude de protection du château de Hauterive, monument historique inscrit, de retirer un édifice situé à proximité de la place de Libcany à Le Méle-sur-Sarthe, qui n'est pas un monument historique ;
- de dresser un inventaire des édifices repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme des éléments de petit patrimoine et des jardins protégés ;
- de renforcer, dans le règlement écrit, la précision de certaines dispositions pour la réhabilitation des maisons anciennes, notamment pour les toitures, les façades et les clôtures.

4.5.4 Avis de l'Agence Régionale de Santé (avis du 04/07/2025)

L'ARS formule un avis favorable sur le projet de PLUi sous réserves de la prise en compte de plusieurs remarques :

- le report sur le plan des servitudes du périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine du « Moulin de Fay » à Mahéru sur la commune de Ferrières-la-Verrerie. Elle indique également que les arrêtés préfectoraux correspondants devront figurer dans les servitudes d'utilité publique et documents réglementaires des annexes ;
 - l'actualisation des données de consommation d'eau totale, par habitant, du rapport Véolia mis en annexe et déplore par ailleurs que le dossier n'indique pas la quantité d'eau estimée pour alimenter la population dans les perspectives d'accueil et les scénarios proposés dans le PLUi ;
 - l'ajout d'un objectif relatif aux économies d'eau dans le PADD, compte tenu des enjeux de changements climatiques, de la faible disponibilité en eau souterraine du territoire et de la vulnérabilité des nappes et d'une OAP afin de définir des règles plus précises à la réutilisation des eaux non conventionnelles.
-
- le retrait des espèces interdites (ambrosies et Berce du Caucase) ou allergisantes (ex : bouleau, frêne, orme, noisetiers) de la liste des espèces recommandées dans l'annexe « plantation » du règlement écrit ;
 - l'ajout d'une disposition ou règle pour limiter la création de gîtes larvaires lors des opérations d'aménagements, ces gîtes larvaires étant propices au développement du moustique tigre ;
-
- le renforcement des dispositions afin de limiter l'exposition au bruit dans les secteurs affectés par la RN12, classée en catégorie 2 et impactant les communes de Hauterive, le Ménil-Broût, Saint-Léger-sur-Sarthe, le Méle-sur-Sarthe et Buré. Elle relève que l'OAP sectorielle n°4 à Saint-Julien-sur-Sarthe propose une parcelle pouvant accueillir 23 logements dont une partie est à moins de 100m de la RN12.

L'ARS relève qu'aucun site ou sol pollué ou susceptible de l'être n'est répertorié, alors que 10 ICPE en activité (sans risque majeur) sont recensées sur le territoire.

Enfin, elle propose au projet de PLUi d'être plus ambitieux dans son approche positive à la santé, en définissant une orientation dédiée à la santé environnementale dans le PADD et une OAP spécifique à la santé. Celle-ci pourrait contenir des prescriptions visant à lutter contre les inégalités de santé, sociales et environnementales et prenant en compte les risques.

4.5.5 Le PNR du Perche (avis du 13/05/2025)

Le PNR du Perche émet un avis favorable et précise que seule la commune de Saint-Quentin-de-Blavou figure dans son périmètre. Il indique que le projet de PLUi prend bien en compte les enjeux paysagers, environnementaux et patrimoniaux. L'avis mentionne simplement que les zones humides figurant dans l'inventaire de la DREAL de Normandie sur cette commune auraient mérité d'être intégrées dans le règlement graphique.

4.5.6 La Chambre de Commerce et d'Industrie « Portes de Normandie » (avis du 24/07/2025)

La CCI émet un avis favorable sur le projet de PLUi, assorti de deux réserves :

- Délimiter un secteur d'activités commerciales au sein de la zone U autour des implantations commerciales existantes en périphérie.
- Interdire la sous-destination « artisanat et commerce de détail » dans les extensions de la ZAE des Portes du Perche

Elle approuve les orientations visant à concentrer les implantations commerciales dans les centres-bourgs. Toutefois, elle demande que les mêmes règles que celles appliquées aux secteurs dits « de périphérie » soient également mises en œuvre dans ces zones, notamment en ce qui concerne la possibilité d'adapter l'existant (extensions, création de bâtiments, ou reprise par une activité de même sous-destination). L'objectif est de préserver les activités existantes et de maintenir les équilibres commerciaux.

La CCI soutient également le choix de ne pas autoriser le commerce en zone d'activités économiques. Cependant, elle propose que la ZAE des Portes du Perche intègre un « secteur d'activités commerciales » permettant les sous-destinations suivantes : « artisanat et commerce de détail », « hôtellerie » et « restauration ». Selon la CCI, cette mesure offrirait aux acteurs la possibilité de densifier leurs constructions sur leurs emprises actuelles ou de s'implanter en centre-bourg. En revanche, elle souhaite que les extensions des zones d'activités soient interdites à la sous-destination « artisanat et commerce de détail », aucune évolution de la consommation ou de la population ne justifiant une telle ouverture.

Enfin, la CCI se félicite de l'orientation du projet de PLUi en faveur des activités touristiques.

4.5.7 La Chambre d'Agriculture (avis du 18/07/2025)

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable avec réserves.

Sur le projet démographique et de constructions, elle salue la volonté de réaliser 50% des logements dans l'existant et l'objectif de reprise du parc de logements vacants indiqué dans le PADD qui permettrait une baisse de la consommation de foncier sur des terres agricoles.

Elle souligne que le taux de réponses au questionnaire adressé lors de la réalisation du diagnostic agricole est particulièrement faible (36% avec relances). Le sujet du renouvellement des générations, enjeu futur de l'agriculture, est évoqué lors du diagnostic mais un état des lieux plus détaillé pourrait être réalisé. Elle précise notamment sur les évolutions de l'activité agricole du territoire et sur l'occupation des sols. Elle regrette que le diagnostic agricole réalisé soit « dilué » dans les pièces du rapport de présentation.

Concernant le PADD, la Chambre d'Agriculture se dit satisfaite qu'il prenne en compte l'activité agricole sur le territoire et qui permettrait de limiter la consommation d'espaces agricoles.

Elle relève que des restrictions sont imposées sur l'implantation des logements de fonction. Elle pointe notamment une règle disposant que « toute création de logement de fonction se fera à plus de 100m des bâtiments agricoles (..) à moins de 50m d'une habitation existante et dans une bande de 20m de recul par rapport à la voie ». La Chambre d'Agriculture considère cette disposition inapplicable, et risque de remettre en cause le bon fonctionnement des exploitations agricoles. Elle souhaite une reformulation plus adaptée, à savoir « En règle générale, toute création de logement de fonction se fera à moins de 100m des bâtiments agricoles ».

Sur la gestion des haies, elle précise que les règles figurant dans le règlement écrit s'ajoutent aux réglementations de la PAC de 2023-2027. Elle oriente vers une concertation entre élus, agriculteurs et autres acteurs du territoire sur le sujet afin d'aboutir à un consensus.

Enfin, la Chambre d'Agriculture relève la présence de corps de ferme en zone N, qui ne permet pas le développement suffisant des exploitations. Elle réaffirme la nécessité de classer les parcelles à usage agricole en zone A. Elle indique que près de 44 corps de ferme, dont 29 sans cône de développement qu'elle qualifie d'indispensable la pérennité des exploitations agricoles.

Elle rappelle la nécessité de lever les réserves suivantes, au risque que l'avis émit soit réputé défavorable :

- Rectifier les règles d'implantation des logements de fonction dans le règlement écrit ;
- Classer en zone Agricole l'ensemble des corps de ferme recensés dans le diagnostic agricole initialement en zone Naturelle et Agricole protégé et garantir un cône de développement pertinent.

4.5.8 La Chambre des Métiers et de l'Artisanat (avis du 17/07/2025)

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat n'émet pas de remarques particulières et formule un avis favorable.

4.5.9 Commune de Champeaux sur Sarthe (avis du 04/06/2025)

La commune de Champeaux sur Sarthe n'émet pas de remarques particulières et formule un avis favorable.

4.5.10 SAGE Sarthe Amont (avis du 30/06/2025)

Le SAGE Sarthe Amont émet un avis défavorable sur le projet de PLUi.

Il reconnaît positivement l'effort d'identification et de protection des zones humides dans les secteurs urbanisés. Cependant, il souligne que certaines dérogations prévues manquent de précision, notamment du fait de l'absence d'un inventaire des zones humides sur le territoire, et ne permettent pas de garantir une protection réellement efficace, ce qui constitue un point de non-conformité majeur au regard des objectifs du SAGE.

En revanche, les dispositions relatives aux haies, à la gestion des eaux pluviales, ainsi qu'à l'adéquation entre les capacités d'approvisionnement en eau potable et celles de collecte et de traitement des eaux usées domestiques sont jugées compatibles avec les orientations du SAGE.

Malgré ces points positifs, l'insuffisance des garanties apportées pour la préservation des zones humides conduit à formuler un avis défavorable.

4.5.11 La Communauté Urbaine d'Alençon (avis du 26/06/2025)

La CU d'Alençon n'émet pas de remarques particulières et formule un avis favorable.

4.5.12 La Communauté de communes Maine Saosnois (avis du 19/06/2025)

La communauté de communes Maine Saosnois émet un avis favorable sur le projet de PLUi.

4.5.13 Le Parc Naturel Régional Normandie Maine (avis du 29/07/2025)

Le Parc naturel régional Normandie-Maine n'émet pas d'objections particulières sur le projet de PLUi, mais formule plusieurs observations :

- Concernant les paysages : intégrer plus finement des objectifs en faveur des paysages en s'appuyant sur les éléments contenus dans le Plan de Parc 2024-2039, afin de faciliter l'intégration paysagère des projets de territoire.
- Concernant les continuités écologiques : densifier l'OAP thématique « Continuités écologiques » en y ajoutant des éléments complémentaires relatifs à la trame verte et bleue.

- Concernant les espaces boisés classés : déclasser les parcelles ZH0013 (Brullemail), ZI0024 (Gaprée) et AP0051 (Courtommer) identifiées comme EBC, pour permettre des travaux de restauration des milieux dans le cadre du site Natura 2000 « Haute Vallée de la Sarthe » animé par le Parc.
- Concernant les plantations : identifier et préserver les haies plantées par le Parc, au minimum comme haies d'intérêt modéré.
- Concernant les zones humides : envisager la mise en place d'un inventaire des zones humides à l'échelle du territoire pour favoriser leur préservation.
- Concernant le patrimoine géologique : intégrer la labellisation « Géoparc mondial UNESCO ».

4.5.14 Commune de Pervenchères (avis du 27/05/2025)

La commune de Pervenchères n'émet pas de remarques particulières et formule un avis favorable.

4.5.15 Commune de Villeneuve-en-Perseigne (avis du 21/07/2025)

La commune de Villeneuve-en-Perseigne n'émet pas de remarques particulières et formule un avis favorable.

Commentaire de la commission d'enquête : Le tableau ci-après reprend l'ensemble des avis. Concernant ce chapitre, la commission tient à souligner deux points :

1/ dans le dossier, non seulement il n'y avait aucune hiérarchie dans le classement mais celui-ci était étonnement désordonné : on commence par l'avis du PNR du Perche, puis la partie Annexes techniques de l'avis de l'Etat (partie 2), la CCI, le Département, la CDPENAF, les autres chambres consulaires, une commune, le SAGE, communauté urbaine, communauté de communes, l'avis de la MRAe, PNR, 2 communes, l'avis de l'Etat (partie 1), la lettre de transmission de la MRAe.

2/ Sachant que tous les points, réserves ou remarques, seront examinés lors de l'approbation du PLUi, la commission d'enquête n'a pas vu la nécessité de les reprendre à son compte, même si elle partage de nombreux avis ou réserves.

n°	PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	DATE DE L'AVIS	AVIS DEFAVORABLE	AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE(S)	AVIS FAVORABLE
1	Etat	03/07/2025 09/07/2025			1
2	Conseil Départemental	04/06/2025			1
3	U.D.A.P	13/06/2025		1	
4	A.R.S.	04/07/2025		1	

5	PNR du Perche	13/05/2025			1
6	CCI Portes de Normandie	24/07/2025		1	
7	Chambre d'Agriculture	18/07/2025		1	
8	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	17/07/2025			1
9	Champeaux sur Sarthe	04/06/2025			1
10	SAGE Sarthe Amont	30/06/2025	1		
11	CU d'Alençon	26/06/2025			1
12	CC Maine Saosnois	19/06/2025			1
13	PNR Normandie Maine	29/07/2025			1
14	Pervenchères	27/05/2025			1
15	Villeneuve-en-Perseigne	21/07/2025			1
		TOTAL	1	1	10

On peut donc retenir qu'il y a eu 10 avis favorables, 4 avis favorables assortis de réserves et 1 avis défavorable.

4.6. Avis des conseils municipaux des communes de la communauté de Communes

Après arrêt du projet de PLUi, les conseils municipaux des communes composant la communauté de communes se sont prononcés sur le projet de PLUi. Les avis sont regroupés dans le tableau suivant :

Commune	Date délibération	Avis défavorable	Avis favorable Avec réserves	Avis favorable
Aunay-les-bois	10/04/25		1	
Barville	28/03/2025			1
Brullemail	21/05/2025		1	
Buré	04/06/2025			1
Bures				
Coulonces-sur-Sarthe	14/05/2025		1	
Courtomer	03/04/2025		1	
Ferrières-la-Verrerie	17/03/2025			1
Gâprée	03/04/2025		1	
Hauterive	05/05/2025			1
Laleu	15/05/2025			1

Le Chalange	10/04/2025			1
Le Mêle-sur-Sarthe	23/04/2025		1	
Le Ménil-Broût	03/04/2025		1	
Le Ménil-Guyon	26/05/2025		1	
Le Plantis	04/04/2025		1	
Marchemaisons	10/04/2025			1
Montchevrel	05/05/2025			1
Neuilly-le-Bisson	05/06/2025		1	
Saint-Agnan-sur-Sarthe	16/05/2025			1
Saint-Aubin d'Appenai	10/04/2025			1
Saint-Germain-le-Vieux	02/06/2025			1
Saint-Julien-sur-Sarthe	31/03/2025		1	
Saint-Léger-sur-Sarthe	04/06/2025		1	
Saint-Léonard-des-Parcs	02/04/2025		1	
Saint-Quentin-du-Blavou	19/05/2025		1	
Sainte-Scolasse-sur-Sarthe	26/05/2025		1	
Tellières-le-Plessis	15/05/2025			1
Trémont	15/04/2025		1	
Les-ventes-de-Bourse	04/04/2025			1
Vidai	11/04/2025			1
TOTAL			16	14

Commentaire de la commission d'enquête : Sur 31 communes, 30 se sont exprimées à moins qu'il ne s'agisse d'un oubli d'insertion. Là encore, on ne peut que regretter qu'il n'y ait pas eu le moindre récapitulatif pour l'insertion des avis des conseils municipaux, ce qui a obligé la commission d'enquête à établir le tableau ci-dessus.

Sur les 30 avis présents dans le dossier, il faut souligner que 16 avis sont favorables sous réserves. Or si les réserves ne sont pas levées, l'avis est réputé défavorable. Tout ceci va conduire la communauté de communes à examiner de près, dans l'esprit du PADD, les réserves émises.

5. EXAMEN DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

5.1 Composition du dossier d'enquête

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes se présente en plusieurs documents présentés dans des sous-chemises étiquetées et autres feuilles agrafées.

L'ensemble comprend :

- L'arrêté d'ouverture d'enquête publique ;

- Les textes régissant l'enquête publique, insertion de l'enquête dans la procédure administrative, décisions (document de 21 pages, dont une partie de l'article R123-12 est barré)
- Les pièces administratives, qui comprend le « porter à connaissance » des services de l'Etat ;
- Les délibérations de la communauté de communes de la vallée de la Haute Sarthe (délibérations du 03 juillet 2018 et du 23 mai 2023). La délibération du 06 mars 2025, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le PLUi a été versée dans le dossier d'enquête le 13 octobre à 11h00 pour le siège de l'enquête.
- Les délibérations municipales :
 - Aunay les bois du 10/04/2025 ;
 - Barville du 28/03/2025
 - Brullemail du 21/05/2025 ;
 - Buré du 04/06/2025 ;
 - Coulonges sur Sarthe du 14 mai 2025 ;
 - Courtomer du 03 avril 2025 ;
 - Ferrière la Verrerie du 17/03/2025
 - Gaprée du 23/04/2025 ;
 - Hauterie du 05/05/2025
 - Laleu du 15/05/2025
 - Le Chalange du 10/04/2025
 - Le Mêle-sur-Sarthe du 23/04/2025 ;
 - Le Mesnil Broût du 03/04/2025
 - Le Mesnil Guyon du 26/05/2025
 - Le Plantis du 04/04/2025
 - Les Ventes de Bourse du 04/04/2025 ;
 - Marchemaisons du 10/04/2025
 - Monchevrel du 05/05/2025
 - Neuilly le Bisson du 05/06/2025
 - Saint-Agnan-sur-Sarthe du 16/05/2025
 - Saint-Aubin d'Appenai du 10/04/2025
 - Saint-Germain-le-Vieux du 02/06/2025
 - Saint-Julien-sur-Sarthe du 31/03/2025
 - Saint-Léger-sur-Sarthe du 04/06/2025
 - Saint-Léonard-des-Parcs du 02/04/2025
 - Saint-Quentin-du-Blavou du 19/05/2025
 - Sainte-Scolasse-sur-Sarthe du 26/05/2025
 - Tellières-le-Plessis du 15/05/2025
 - Trémont du 15/04/2025
 - Vidai du 11/04/2025
- Le rapport de présentation composé de 9 documents :
 - le rapport de présentation proprement dit (pièce 2)
 - les investigations écologiques (pièce 2.1)
 - l'état initial de l'environnement (pièce 2.2)
 - l'explication des choix retenus (pièce 2.3)
 - l'évaluation environnementale (pièce 2.4)

- compatibilité et prise en compte des documents supra-territoriaux par le PLUi (pièce 2.5)
- les indicateurs de suivi (pièce 2.6)
- le résumé non technique (pièce 2.7)
- l'inventaire des gisements fonciers et localisation des secteurs d'OAP (pièce 2.8)
- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (pièce également numérotée 2.8) à laquelle est joint un document « Inventaire hiérarchisé des haies et étude de gisement bois énergie de la communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe.
- Le P.A.D.D. (pièce 3 – document 12 pages)
- Les O.A.P.
 - Préambule des OAP sectorielles (pièce 4.1 – 9 pages)
 - OAP sectorielles (pièce 4.2 – 25 pages)
 - Echancier de programmation des zones à urbaniser (pièce 4.3 – 11 pages)
 - O.A.P. thématiques (pièces 4.4 – 13 pages)
 - O.A.P. Economie (pièce 4.5 – 8 pages)
- Le règlement écrit
 - Règlement écrit proprement dit (pièce 5.1)
 - Documents graphiques reprenant les centralités ou bourgs, parties urbanisées des différentes communes (pas de numérotation)
 - Annexe « Plantations recommandées et liste des espèces interdites » (pièce 5.4)
 - plan et présentation des constructions pouvant bénéficier d'un changement de destination
 - Aunay-les-Bois (bâtiments 87 et 89),
 - Coulonges-sur-Sarthe (bâtiments n° 106 à 151),
 - Courtomer (bâtiments n° 67 à 72, 75, 79, et 83),
 - Hauterive (bâtiments n° 91, 93 et 94),
 - Laleu (bâtiments n° 1 à 26),
 - Saint-Agnan-sur-Sarthe (bâtiments n° 100 à 104)
 - Le Plantis (bâtiments n° 153 à 176),
 - Le Mesnil Guyon (bâtiments n° 179 et 180),
 - Marchemaisons (bâtiments n° 182 à 184),
 - Saint-Aubin d'Appenai (bâtiments n° 34 à 66),
 - Saint-Léger-sur-Sarthe (bâtiments n° 95 à 97),
 - Sainte-Scolasse-sur-Sarthe (bâtiments n° 177 et 178),
 - Tellières-le-Plessis (bâtiments n° 186 à 189),
- Le règlement graphique, composé de plusieurs plans tous de format A3, pour chacune des communes comprenant pour chacune d'elle le plan de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/5000 (parfois 2 plans selon la superficie du territoire) et le plan du bourg :
 - Aunay les bois (pièces 6.1.1 et 6.1.1.0) ;
 - Barville (pièces 6.1.2 et 6.1.2.0) ;
 - Brullemail (pièces 6.1.3a, 6.1.3b et 6.1.3.0) ;
 - Buré (pièces 6.1.4 et 6.1.4.0) ;
 - Bures (pièces 6.1.5 et 6.1.5.0) ;

- Coulonges sur Sarthe (pièces 6.1.6a, 6.1.6b et 6.1.6.0) ;
- Courtomer (pièces 6.1.7a, 6.1.7b et 6.1.1.0) ;
- Ferrière la Verrerie (pièces 6.1.8a, 6.1.8b et 6.1.8.0) ;
- Gaprée (pièces 6.1.9a, 6.1.9b et 6.1.9.0) ;
- Hauterie (pièces 6.1.11 et 6.1.10.0) ;
- Laleu (pièces 6.1.11a, 6.1.11b et 6.1.11.0) ;
- Le Chalange (pièces 6.1.12 et 6.1.12.0) ;
- Le Mêle-sur-Sarthe (pièces 6.1.13 et 6.1.13.0) ;
- Le Mesnil Broût (pièces 6.1.14 et 6.1.14.0) ;
- Le Mesnil Guyon (pièces 6.1.15 et 6.1.15) ;
- Le Plantis (pièces 6.1.16 et 6.1.16) ;
- Les Ventes de Bourse (pièces 6.1.17a, 6.1.17b et 6.1.17) ;
- Marchemaisons (pièces 6.1.18a, 6.1.18b et 6.1.18) ;
- Monchevrel (pièces 6.1.19a, 6.1.19b et 6.1.19) ;
- Neuilly le Bisson (pièces 6.1.20 et 6.1.20) ;
- Saint-Agnan-sur-Sarthe (pièces 6.1.21 et 6.1.21) ;
- Saint-Aubin d'Appenai (pièces 6.1.22a, 6.1.22b et 6.1.22) ;
- Saint-Germain-le-Vieux (pièces 6.1.23 et 6.1.23) ;
- Saint-Julien-sur-Sarthe (pièces 6.1.24a, 6.1.24b et 6.1.24) ;
- Saint-Léger-sur-Sarthe (pièces 6.1.25a, 6.1.25b et 6.1.25) ;
- Saint-Léonard-des-Parcs (pièces 6.1.26a, 6.1.26b et 6.1.26) ;
- Saint-Quentin-du-Blavou (pièces 6.1.27 et 6.1.27) ;
- Sainte-Scolasse-sur-Sarthe (pièces 6.1.28a, 6.1.28b et 6.1.28) ;
- Tellières-le-Plessis du (pièces 6.1.29 et 6.1.29) ;
- Trémont du (pièces 6.1.30 et 6.1.30) ;
- Vidai du (pièces 6.1.31 et 6.1.31) ;
- Le règlement écrit
 - Règlement écrit proprement dit (pièce 5.1)
 - Documents graphiques reprenant les centralités ou bourgs, parties urbanisées des différentes communes (pas de numérotation)
 - Annexe « Plantations recommandées et liste des espèces interdites » (pièce 5.4)
 - plan et présentation des constructions pouvant bénéficier d'un changement de destination (Aunay-les-Bois – 2 documents-, Coulonges-sur-Sarthe, Courtomer, Hauterive, Laleu, Le Plantis, Le Mesnil-Guyon, Marchemaisons, Saint-Agnan-sur-Sarthe, Saint-Aubin d'Appenai, Saint-Léger-sur-Sarthe, Sainte-Scolasse-sur-Sarthe et Tellières-le-Plessis).
- Les avis des personnes publiques associées
 - l'avis de la MRAe (07/08/2025)
 - les services de l'Etat (Annexe technique, DRAC de Normandie, ARS, arrêté du Préfet de l'Orne du 07/07/2025 accordant une dérogation à l'urbanisation limitée) (09/07/2025) et DDT – service connaissance, prospective et planification (03/07/2025);
 - le Département de l'Orne (04/06/2025)
 - la CCI Portes de Normandie (24/07/2025)
 - la Chambre d'Agriculture de l'Orne (18/07/2025)
 - la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (17/07/2025)

- Parc Naturel Régional du Perche (13 mai 2025)
- le Parc Naturel Régional Normandie-Maine (29/07/2025)
- le SAGE Sarthe Amont (30/06/2025)
- la délibération de commune limitrophe de Champeaux-sur-Sarthe (04/06/2025)
- la délibération de commune limitrophe de Pervenchères (02/06/2025)
- la délibération de commune limitrophe de Villeneuve-en-Perseigne (21/07/2025)
- la délibération de la communauté urbaine d'Alençon (26/06/2025) ;
- la délibération de la communauté de communes Maine Saosnois (19/06/2025)

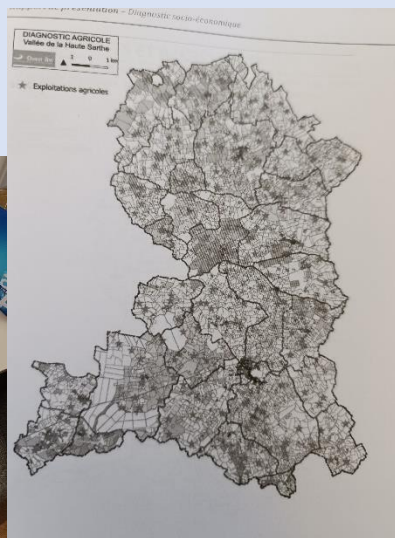
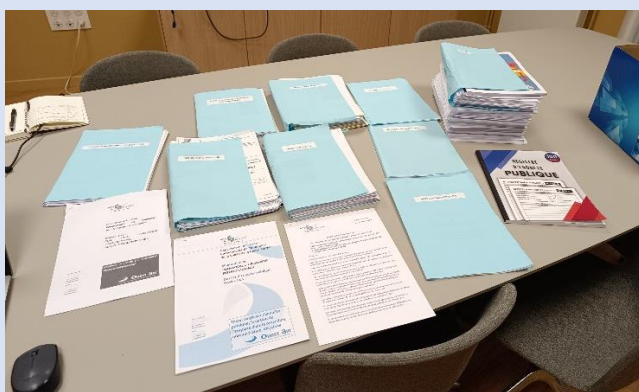
Remarque de la commission : La commission a tenu à détailler les éléments du dossier soumis à enquête publique, d'une part pour s'y retrouver, pour lister avec précision ce qui était présent et ce qui ne l'était pas et enfin pour prendre la mesure de l'ensemble des pièces « uniques »... Cet inventaire a été établi le 1^{er} jour de l'enquête.

Le dossier mis en ligne était relativement bien structuré, en couleur, même si le classement des pièces ou autres pouvait parfois surprendre car elles ne sont pas là où on pouvait les attendre (ex : réponse à l'avis de la MRAe dans les pièces administratives et non pas avec les avis ; contributions du public mise en ligne dans le dossier d'enquête dans la partie « avis d'enquête publique »).

Dans la forme, le dossier « papier » n'était facile d'accès pour le public : il était constitué d'un entassement de documents agrafés placés dans des sous-chemises, entassés les uns sur les autres dans un carton de rames de papier, insuffisant pour la totalité du dossier

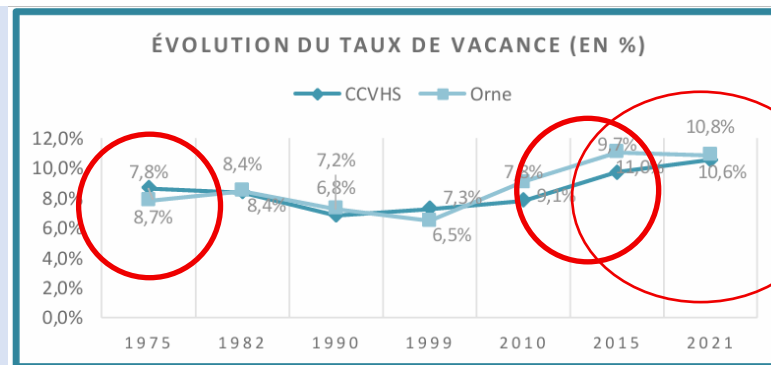
Il va sans dire qu'au bout de 2 ou 3 consultations, le dossier n'est plus correctement rangé.

Le dossier papier est en « noir et blanc » à l'exception de la partie concernant les bâtiments susceptibles de changer de destination, ce qui le rend encore plus difficile à lire : Ex carte du diagnostic agricole (noir et blanc sur ½ page A4) :



Carte sur ½ page A4

Il y a un manque de rigueur dans les schémas présentés à l'image de celui de l'évolution du taux de vacance des logements où quand le taux augmente, la courbe descend et quand le taux descend, la courbe monte... où le chiffre le plus haut est sous le plus bas...



- il n'y a pas de délibération de la commune de Bures (on ne sait pas si la commune a délibéré ou pas).

- la numérotation des plans du règlement graphique change pour la commune de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe (les lettres a et b sont pour le plan du bourg) et pour les plans graphiques, quelle que soit l'échelle, à partir de la commune du Ménil-Guyon, les plans d'une même commune portent la même numérotation.

L'organisation des avis des personnes publiques associées est déstructurée et il n'y a aucune liste des PPA consultées, celles qui ont répondu ou pas...

Remarque de la commission d'enquête : Certaines cartographies sont illisibles du fait de leur format, c'est notamment le cas pour les risques. L'accès aux données devient alors illisible. Dans le cadre de son procès-verbal de synthèse, la commission d'enquête en a fait la remarque à la communauté de communes.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes répond *que la lisibilité pourra être retravaillée dans le cadre du dossier d'Approbation. Pour mémoire, l'aplat relatif aux risques correspond à des points bleus, tandis que celui relatif aux zones humides correspond à des hachures bleues.*

 Zone inondable  Zones humides

Commentaire de la commission d'enquête : la commission prend acte de la volonté de retravailler la lisibilité du document.

Remarque de la commission d'enquête : certaines cartographies sont manquantes : c'est notamment le cas de la cartographie du PPRI de la Sarthe, qui fait partie des annexes, où seule la partie littérale est présente. Dans le cadre de son procès-verbal de synthèse, la commission d'enquête en a fait la remarque à la communauté de communes.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes indique : « Une vérification sera effectuée en vue de l'Approbation. En particulier, les données seront reprises afin de faire figurer l'intégralité des pièces du PPRI Orne-Sarthe ».

Commentaire de la commission d'enquête : Il est en effet important que les pièces du PPRI soient annexées dans leur totalité.

Remarque de la commission d'enquête : L'arrêté d'ouverture d'enquête publique prévoit l'abrogation de plusieurs cartes communales, or ce point n'est nullement abordé dans le dossier. Ce point a été abordé verbalement dès le départ et la commission a été systématiquement renvoyée au dossier de PLUi. Elle a donc évoqué ce point important dans son procès-verbal de synthèse.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes répond : « *L’abrogation des cartes communales est obligatoire lors de la mise en œuvre d’un PLU ou d’un PLUi. Elle sera prononcée lors de l’Approbation du PLUi* ».

Les Cartes communales figuraient au dossier soumis à enquête publique.

Une mention relative à l’abrogation des Cartes communales sera ajoutée dans le dossier, lors de l’Approbation.

Commentaire de la commission d’enquête : Seul le dossier relatif à l’élaboration du PLUi était mis en ligne et mis à disposition du public. La logique était qu’il y ait une notice distincte pour l’abrogation des cartes communales, or IL N’Y EN AVAIT PAS.

La commission a recherché, comme cela lui avait été répondu dans le dossier d’enquête du PLUi, ce qui au vu de l’organisation de celui-ci aurait pu être possible : là non plus, IL N’Y EN AVAIT PAS.

On peut retenir : Un dossier mal présenté, sans désir de faciliter la lecture pour le public. Les éléments obligatoires sont présents à l’exception de la partie traitant de l’abrogation des cartes communales.

5.2 Examen du dossier d’enquête

Le contenu du dossier d’enquête est décrit au chapitre précédent. Il y a lieu toutefois d’examiner le rapport de présentation et d’identifier les atouts et handicaps, les enjeux du territoire,

5.2.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation pose :

- les diagnostics socio-économique : présentation de l’armature territoriale, l’évolution démographique, le parc de logements, les offres d’équipements sur le territoire, l’activité économique et les mobilités et accessibilités ;
- l’état initial de l’environnement : le milieu physique, le développement urbain, le patrimoine naturel, les paysages et patrimoine, le cycle de l’eau, l’évaluation de la qualité de l’air, les risques et nuisances et la gestion des déchets ;
- l’explication des choix retenus : les choix retenus pour établir le PADD, la présentation des pièces réglementaires et leur articulation, les choix retenus pour établir les OAP et les choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit ;
- l’évaluation environnementale : la réduction de consommation d’espace et trajectoire de sobriété foncière, la pérennisation de l’activité agricole, la préservation de la trame verte, bleue et noire, la prise en compte des enjeux du cycle de l’eau, l’attention portée aux paysages et au patrimoine, qualité de l’air, énergie et gaz à effet de serre, enjeux au niveau des déchets, risques et nuisances ;
- la compatibilité et prise en compte des dispositions et documents supra territoriaux par le PLUi : compatibilité en l’absence de SCoT, les différentes prises en compte et vis-à-vis des différents documents ;

- les indicateurs de suivi : les modalités et indicateurs retenus ;
- le résumé non technique ;
- l'inventaire des gisements fonciers et localisation des secteurs d'OAP ;
- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- l'inventaire des haies et étude de gisement de bois énergie.

5.2.2 Les choix retenus

Le dossier décrit les choix retenus pour établir le PADD.

5.2.2.1 Choix retenus en matière de logement

Au cours de la décennie 2011-2021, le territoire a consommé 41,9 ha. Le SRADDET prévoit une diminution de 54,7% de la consommation d'espace pour la période 2021-2031, ce qui limite la consommation foncière à environ 19 ha. Dans le projet, on ajoute 3,8 ha pour la période 2031-2035. L'ensemble retient une superficie jusqu'en 2035 de 22,8 ha. Le principe retient aussi des densités différentes en fonction des zones géographiques plus ou moins déjà peuplées.

Le dossier établit une projection en matière de population. Il retient le scénario d'une augmentation de la population de 0,3% par an. Pour vérifier son chiffrage, il s'appuie sur une estimation de l'INSEE de la population en 2025 (7955 habitants), qui correspond à un scénario d'une croissance démographique de 0,13% par an et justifie son choix de + 0,3% par an en le qualifiant de « *perspective démographique à la fois raisonnable et volontaire* » qui correspond à l'évolution de la population de 2007 à 2012 ou encore de 1990 à 1999.

Le taux d'occupation habitant/logement retenu, du fait du desserrement des ménages est de 2,06 habitants par logement.

Est alors établi le calcul suivant :

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	
Population 2025 (donnée Insee au 1 ^{er} 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 liés à l'apport de population 2025-2035 (base : 2.06 habitants/logement en 2035)	118 logements
DESSERREMENT DES MENAGES	
Besoin de logements liés 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

De ce fait, la communauté de communes retient que pour loger une population de 8000 habitants sur son territoire, il faudra 300 logements.

L'objectif premier est de rechercher 25 à 30% des logements nécessaires dans l'existant, par la mobilisation du logement vacant, par les possibilités de changement de destination au sein de l'espace rural, par la mobilisation des gisements fonciers dans les enveloppes urbaines. Le dossier indique que le taux de logements vacant est faible, que sur 106

bâtiments susceptibles de changer de destination, on peut estimer la mobilisation de 10% soit 11 logements, que la mobilisation « pratique » au sein de l'enveloppe urbaine correspond à 143 logements. Au total 146 logements seront réalisés dans les zones existantes.

L'autre moitié de logements à construire nécessite de sortir de l'enveloppe urbaine actuelle. Le dossier identifie les principaux secteurs à vocation résidentielle puis propose une répartition de ces logements selon les principaux pôles identifiés : agglomération du Mêle-sur-Sarthe, Courtoimer, Sainte-Scolasse-sur-Sarthe, le Pôle relais (Hauterive, Le Mênil-Broût, Neuilly-le-Bisson et les bourgs ruraux et propose des densités minimales à respecter.

Commentaire de la commission d'enquête : Il n'y a pas de projet de mobilisation du logement vacant.

5.2.2.2 Choix retenus en matière économique

Il s'agit tout d'abord de l'appui aux commerces et service de proximité des centralités. Pour les zones d'activités, le dossier prévoit de donner la priorité à la densification mais prévoit l'extension Nord de la zone industrielle de Coulonges, sur l'agglomération du Mêle.

En matière touristique, le choix de conforter les espaces touristiques majeurs et de protéger les sièges et sites agricoles. Le dossier fait aussi le choix de conforter les activités non agricoles existantes isolées dans l'espace agricole. Cela conduit à la création de STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) qui seront identifiés secteurs As1, As2, etc.

Commentaire de la commission d'enquête : Au total, le projet se traduit donc par une possibilité de recourir à 22,8 hectares pour 300 logements. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est estimée à près de 16 hectares se répartissant sur 19 secteurs. Dans ce cadre sont établies des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles (périmètres localisés), thématiques ou encore économie avec la mise en place de densités maximales, l'organisation des mobilités, la prise en compte des paysages et autres enjeux environnementaux notamment la préservation de la trame verte, bleue et noire. L'ensemble se décline par la mise en place d'un règlement graphique (zonage) et d'un règlement écrit pour chaque zone urbaine, à urbaniser, naturelle ou agricole, certaines zones pouvant accueillir des secteurs particuliers.

5.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

L'article L 151-5 précise le contenu du PADD (orientations générales et politiques d'aménagement et les orientations en matière d'habitat et de transport, l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, développement des énergies renouvelables et des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique, les loisirs). Tout cela doit conduire à la réduction de l'artificialisation des sols et au chiffrage de la consommation de l'espace, qui doit être limité, et la lutte contre l'étalement urbain.

Pour construire ce projet, la communauté de communes a retenu 3 grands axes, qui se déclinent en plusieurs déclinaisons :

1/ Etablir une organisation multipolaire au service du territoire

- en s'appuyant sur les vocations des centralités (communauté de destin où chaque commune apporte ses spécificités, 4 pôles majeurs et des bourgs ruraux, consolidation des pôles au profit de l'ensemble du territoire) ;
- en consolidant les pôles pour accompagner leur montée en gamme (vocation distincte et complémentaire des pôles, renforcement de leur vocation) ;
- en organisant la spécificité des espaces à vocation économique (renforcement de la vitalité des bourgs, positionnement d'accueil d'établissements spécialisés et entreprises, qualité des zones à vocation économique, requalification de certains espaces économiques comme les friches, reconnaissance du caractère économique de l'espace rural, intégration des enjeux de développement des activités non agricoles au sein de cet espaces.

2/ Faire de l'identité rurale une force

- en pérennisant l'activité agricole et forestière (rôle économique de l'agriculture et sa contribution à la qualité de vie du territoire, soutien à la sylviculture, limitation de la constructibilité en campagne) ;
- en valorisant les richesses patrimoniales locales (identification du patrimoine naturel : trames verte, bleue, noire, espaces remarquables et protégés, préservation des grands espaces de bois, des zones humides et abords du réseau hydrographique, mise en valeur du patrimoine humain à travers la structure des bourgs ou le patrimoine bâti) ;
- en s'appuyant sur les spécificités du territoire pour développer une offre touristique « nature » (proximité de Paris et de la RN12, promotion du tourisme vert, interconnexion des différents itinéraires existants, confortation de l'offre touristique).

3/ S'orienter vers un modèle de développement en adéquation avec les enjeux
sociétaux

- en engageant un scénario approprié en matière de démographie, de logement et de répartition territoriale (dépasser les 8000 habitants, réaliser 300 logements, en les répartissant sur le territoire en fonction de l'organisation multipolaire) ;
- en adaptant les équipements au profil démographique et aux ambitions du territoire (maintien des écoles, offre de santé, projets d'envergure sur le pôle du Mêle-sur-Sarthe, accès performant au numérique, nouvelle source d'alimentation en eau potable, amélioration de la capacité des réseaux) ;
- en développant l'habitat en cohérence avec les besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain (offre de logement diversifiée, localisation des nouvelles opérations de logement, développement d'un habitat de qualité, la réhabilitation et la reprise du parc de logements vacants) ;
- en réduisant la consommation d'espace et en s'inscrivant dans les objectifs nationaux et régionaux (intensification urbaine, consommation d'espace et densité, renouvellement urbain, réduction de la consommation d'espace

- en valorisant les ressources locales et en transformant les contraintes en atouts (territoire à énergie positive, revitalisation de la ZI de Coulonges-sur-Sarthe par sa renaturation et la prise en compte du risque d'inondation, intégration des risques et nuisances).

Commentaire de la commission d'enquête : Le PADD apparaît véritablement en lien avec le territoire, prend en compte ses faiblesses avec l'objectif d'en faire des atouts : ce qui est une véritable stratégie. Le nombre de logements retenus est particulièrement ambitieux et sans doute même disproportionné à ce que les membres de la commission ont vu du territoire. Dans le cadre du Procès-Verbal de Synthèse (PVS), la commission a demandé à la communauté de communes comment elle justifiait le nombre de nouveaux logements et le nombre de bâtiments pouvant changer de destination.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes précise : *La trajectoire démographique et résidentielle est justifiée dans le cadre de la Pièce P2.3 du PLUi, en pages 7 à 9. L'articulation de cette trajectoire avec l'armature territoriale (et donc la répartition des logements entre les catégories de communes dont les pôles) est exposée dans cette même pièce, en pages 9 à 10.*

Le nombre de bâtiments dont le changement de destination devrait intervenir a été estimé à 10% des bâtiments identifiés, chiffre qui constitue une hypothèse en l'absence d'historique complet sur le territoire intercommunal sur les dernières années. Ces 10% sont intégrés dans les 300 logements à produire, dans la mesure où ils contribueront à la création de nouveaux logements.

Commentaire de la commission d'enquête : Le territoire disposait de documents d'urbanisme particulièrement avantageux. En retenant un mode de calcul sur la base du maximum autorisé par le SRADDET notamment et une trajectoire démographique optimiste, la communauté de communes a choisi une projection très favorable.

Commentaire de la commission d'enquête : La ressource en eau potable est identifiée comme une vulnérabilité du territoire dans le diagnostic, elle ne semble pourtant figurer dans les objectifs définis dans le PADD. Dès lors, la commission d'enquête, dans son PVS a demandé à la communauté de communes à travers quelle(s) orientation(s) du PADD la préservation de cette ressource est envisagée et, par ailleurs, si cette thématique pourrait faire l'objet d'une étude spécifique pouvant aboutir à des mesures plus précises.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes indique : *« Dans le PADD, le sujet de la ressource en eau potable est indirectement traité dans le cadre de la trajectoire démographique du territoire.*

De manière plus générale, ce sujet relève d'une dimension bien plus large que le territoire intercommunal ou que d'un outil comme le PLUi : il doit s'apprécier d'une part à l'échelle du département (en particulier via le Syndicat Départemental de l'Eau de l'Orne), et d'autre part dans le cadre de l'interconnexion des réseaux avec les territoires voisins ».

Commentaire de la commission d'enquête : Le scénario de l'évolution démographique est particulièrement optimiste et mobilise sans doute plus d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) que nécessaires. Si la mobilisation des zones à urbaniser n'est pas clairement structurée et échelonnée dans le temps, on risque de voir se développer sur le territoire des zones à urbaniser dispersées et peu remplies.

5.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions précisant les actions, c'est-à-dire les prescriptions ou les recommandations qui sont mises soit sur l'ensemble du territoire (OAP thématiques), soit sur des secteurs particuliers (OAP sectorielles). Les OAP portent sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Dans le projet de PLUi, les OAP sont organisées en trois blocs :

- les OAP thématiques : elles s'appliquent à tout le territoire.
- les OAP économie : elles définissent les conditions d'implantation du commerce, de l'artisanat et de logistique.
- les OAP sectorielles : ciblées sur des secteurs précis (zones AU, secteurs d'enjeux forts). Elles sont prescriptives et prioritaires.

5.4.1 Les OAP thématiques

Les OAP thématiques sont applicables sur la totalité du territoire. Certaines sont prescriptives d'autres sont des recommandations. Elles portent sur deux grands thèmes : les continuités écologiques et les énergies renouvelables et sont donc applicables sur toutes les OAP sectorielles.

5.4.1.1 L'OAP « continuités écologiques ».

Le dossier rappelle que les trames vertes et bleues sont définies dans le règlement graphique. La trame noire est intégrée dans les OAP. Elle se conjugue autour de deux axes :

- la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes.
Cette prise en compte passe par :
 - les protections environnementales déjà existantes ;
 - l'encadrement strict des constructions en campagne ;
 - la préservation des corridors écologiques
- les mesures de gestion de l'éclairage artificiel ;
- la prise en compte des chiroptères en préservant des zones de repos.

Commentaire de la commission d'enquête : En dehors de l'application du règlement, il n'y a pas de prescription au niveau de l'OAP. Pour autant, elle exprime une prise de conscience.

5.4.1.2 L'OAP « Energies renouvelables ».

A travers cette OAP, la communauté de communes souhaite mettre en avant le solaire et photovoltaïque, la méthanisation et la ressource bois-énergie. Les autres typologies renouvelables lui apparaît moins souhaite. Pour autant, l'OAP évoque l'éolien.

Cette OAP est particulièrement prescriptive : Il est rappelé que leur développement doit tenir compte d'un ensemble de paramètres (géographie du territoire, activités existantes notamment l'agriculture, l'outil agricole à préserver, paysages et acceptabilité sociale.

En matière de méthanisation :

- les projets portés par la profession agricole seront conçus dans le prolongement de l'activité agricole avec minimum 50% minimum de fumiers, lisiers, couverts végétaux, etc. Le projet devra être porté par un exploitant agricole ou exploitation agricole. Ces projets sont envisageables en zone agricole ou en zone d'activités économiques ;
- les autres types de projet se feront dans les secteurs à vocation économique ;
- les nouveaux projets justifieront d'une insertion paysagère et de mesures de facilitation de l'acceptabilité du projet (concertation, risques, etc.) ;
- l'implantation des unités de méthanisation devra faire preuve d'une gestion économe du foncier, notamment pour les accès.

En matière de solaire ou photovoltaïque :

L'OAP rappelle que le l'impact paysager est le point central à considérer pour le développement de l'éolien et du photovoltaïque.

En milieu rural, les installations photovoltaïques au sol sont interdites sauf sur des friches ou carrières, où le retour à l'agriculture s'avère compliqué. Les projets portés par la profession agricole devront être implantés sur le bâti des exploitations et doit rester dans la volumétrie fonctionnelle pour l'exploitation.

Au sein des zones économiques, les installations au sol sont interdites et les installations sur le bâti ou sur les aires de stationnement est à privilégier. Là encore, les projets doivent s'inscrire dans la volumétrie fonctionnelle du bâti.

En matière d'éolien :

L'OAP rappelle là encore que l'impact paysager est le point central à prendre en compte et notamment les co-visibilités. Là encore, tout projet doit faire l'objet d'une concertation continue pour examiner les enjeux environnementaux et justifier du choix du site, de son insertion paysagère (vérification des scénarii du choix du lieu d'implantation, adaptation vis-à-vis des éléments paysagers, gestion des nuisances, prise en compte des co-visibilités, préservation des cônes de vue, distances par rapport aux habitations, évitement de l'effet cumulatif. Enfin tout projet devra s'inscrire dans une gestion économe du foncier.

Les projets de petit éolien portés par la profession agricole seront implantés sur les sites bâtis.

Commentaire de la commission d'enquête : Il n'y a pas de prescription pour la filière bois. La réglementation en matière de solaire ou photovoltaïque apparaît sévère et ne doit pas s'orienter vers une interdiction générale.

5.4.2 Les OAP « économie »

Dans le document OAP « économie » il est rappelé que le territoire est organisé en pôles et que ce caractère multipolaire implique une organisation spécifique de l'équipement commercial, artisanal et logistique afin de répondre aux besoins des habitants et des entreprises du territoire, en vue de conforter sa vitalité et de renforcer son attractivité : les pôles constituent des points d'appui.

5.4.2.1 les orientations relatives à l'équipement commercial

Dans les pôles, l'implantation des équipements commerciaux est ciblée sur les cœurs historiques, sans limite de surface de vente. Dans les secteurs périphériques, la poursuite d'une activité commerciale existante est possible mais pas la création de nouveaux commerces.

Dans les autres bourgs, la confortation et la création de commerce est possible dans l'enveloppe urbaine.

La seule zone commerciale autorisée en dehors des bourgs est la Zone Commerciale structurante des Portes du Perche – Ouest, structurée autour d'un supermarché, qui ne pourra accueillir que des unités commerciales d'une surface de plancher supérieure à 300m². Pour cette zone, l'OAP prévoit des règles de mobilité (voies douces), des règles de performance énergétique (panneaux solaires) et environnementale (végétalisation) et une gestion des eaux pluviales.

5.4.2.2 les orientations relatives à l'équipement artisanal et industriel

L'armature des zones d'activités est déclinée ainsi :

- Les Zones d'Activités structurantes : La Zone d'Activités des Portes du Perche et la Zone Industrielle de Coulonges.
- Les Zones d'Activités de proximité : les ZA de Coulonges-sur-Sarthe, de Courtomer, de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe, du Ménil-Broût, du Carré Saint-Julien, au nombre de deux ;
- quelques sites économiques implantés de manière diffuse le long de la RN12, dans les tissus urbanisés ou de manière isolée en campagne.

L'OAP fixe les conditions d'implantation :

- Dans les Zones d'Activités structurantes, l'accueil de petites unités artisanales et industrielles (activités locales ou contribuant au rayonnement du territoire).
- Sur la ZI de Coulonges, la préférence est l'accueil d'entreprises dont l'activité est tournée vers le développement durable. Cette zone structurante ne fera pas l'objet d'extension,
- Sur la ZA des Portes du Perche, l'extension de l'urbanisation est prévue au nord-est, le long de la RN12, en complément à celle déjà aménagée au sud-est. Il est retenu d'apporter un soin particulier en matière d'urbanisme, notamment la hauteur et en matière d'architecture, notamment la qualité d'ensemble. Cela conduit à la mise en place d'une OAP sectorielle spécifique.
- Dans les Zones d'Activités de proximité, l'objectif est d'accueillir des activités de portée plus locale avec pour priorité, la résorption des friches économiques est une priorité. Seule la ZA de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe est concernée par une extension de l'urbanisation (surface économique complémentaire dans le nord du territoire).
- Sur les sites économiques implantés de manière diffuses, le choix retenu est de les accompagner ou organiser leur mutation à venir :
- Sur les sites économiques implantés de manière plus diffuse, l'objectif est d'accompagner les activités existantes ou les mutations à venir selon les principes :

- Pour sites localisés le long de la RN12 : confortation possible des activités sans extension du périmètre ou mutation activités, si l'orientation reste ciblée sur des activités artisanales ou industrielles,
- Pour les sites localisés dans les tissus urbanisés : évolution possible en tenant compte de l'environnement immédiat
- Pour les sites localisés de manière isolée en campagne : confortation possible par l'identification de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), pour la préservation de l'espace agricole.

5.4.2.3 les orientations relatives à l'équipement logistique

Cette activité ne correspond pas particulièrement au territoire. Toutefois, cette activité pourrait favoriser le fonctionnement et le rayonnement des activités locales. Les équipements logistiques pourront être accueillis dans les zones d'activités et dans la ZI de Coulonges. Le site de l'ancienne usine Toupargel, à proximité immédiate de la RN12 pourra également être mobilisé.

5.4.2.4 les orientations relatives à l'économie solidaire

Deux axes sont retenus : le renforcement des conditions de tri des deux déchetteries et le soutien à un projet de Maison des Solidarités dans l'agglomération du Mêle sur Sarthe.

Commentaire de la commission d'enquête : l'organisation est particulièrement structurée et donne de la visibilité sur la structuration du territoire. Elle tend à préserver l'activité agricole et à renforcer les services et l'offre commerciale dans les cœurs de bourg, ce qui correspond à la nature du territoire.

5.4.3 Les OAP sectorielles

Dans le projet de PLUi, il y a 24 secteurs couverts par une OAP sectorielle (20 à vocation résidentielle et 4 à vocation économique). Pour chacun de ces secteurs, il est défini un périmètre, avec

- des prescriptions environnementales (arbre ou haie à préserver, frange à créer, mention de zone humide, espace à végétaliser ou à paysager, renaturation nécessaire, vue à valoriser, front de bâti à respecter ou entrée de bourg à structurer et/ou à paysager) ;
- des prescriptions en matière de déplacements et de mobilités (amorce de desserte, voie de desserte principale, accès secondaires, accès interdits, sortie interdites, attente de voirie, parking, continuité douce à créer, ou maintien d'une continuité douce existante ;
- des prescriptions de programmation (périmètre de la programmation, bâtiment à démolir, bâtiment à supprimer ou faire muter, secteur à vocation photovoltaïque, objectif de densité, nombre de logements à réaliser, modalités de mises en œuvre de l'OAP.

La densité, qui varie au sein des OAP, est en moyenne de 18,5 logements/ha pour l'ensemble du territoire.

Enfin, le projet de PLUi prévoit un échéancier, précisant le délai de mise en constructibilité du secteur (court terme / moyen terme / long terme).

Commentaire de la commission d'enquête : Tout d'abord, il serait cohérent qu'il y ait une corrélation directe entre les zones AU et les OAP, c'est-à-dire que leur périmètre coïncide. Certaines OAP prévoient des accès sur des parcelles distinctes, ce qui interroge sur la réalisation du projet s'il n'y a pas la maîtrise foncière (ex : Ste Scolasse-sur-Sarthe, OAP n°1, où l'accès Nord doit se faire soit par la parcelle 24 ou 36b. Ce risque d'être également le cas au Mêle-sur-Sarthe pour l'OAP n°11. Les OAP couvrent parfois des parcelles situées en zone U (exemple OAP 16). Tout laisse à penser que la réalisation ne sera pas toujours facile tant dans les accès que dans la densité ou encore le phasage.

5.5 Les bâtiments susceptibles de changer de destination

Dans le PLUi, de nombreux bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination, c'est-à-dire pouvant être transformés en logement.

Pour cela, des critères ont été retenus :

- 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.

Le dossier précise qu'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 »).

Enfin, le dossier rappelle que 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.

Commentaire de la commission d'enquête : Tout d'abord, il faut souligner la qualité de l'identification des bâtiments, sur des fiches individuelles dans le dossier, fiches qui font apparaître un plan de situation, un plan parcellaire, des photos et les différents critères demandés. Elles sont d'une très grande lisibilité. Dans le dossier papier, elles sont agrafées par commune mais avec une numérotation discontinue, voire parfois sur une partie dans un sens décroissant...

Le dossier comprenait des fiches numérotées de 1 à 189. Les fiches 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 73, 74, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 92, 93, 94, 98, 99, 105, 176 et 181 sont absentes. Ce sont donc 159 fiches qui ont été présentées. Parmi ces 159 bâtiments sélectionnés, 55 ne remplissent pas les critères de défense contre l'incendie (2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 56, 57, 59, 61, 65, 66, 79, 91, 93, 94, 97, 106, 107, 144, 151, 153, 155, 156, 160, 161, 162, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 178, 185 et 186). Ce sont donc 104 bâtiments qui sont susceptible de bénéficier d'un changement de destination.

5.6 Le règlement graphique et littéral

L'article L151-9 du code de l'urbanisme précise que le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Pour établir le règlement graphique, la communauté de communes a établi un inventaire des gisements fonciers et localisation des secteurs d'OAP. Ceci se traduit par plusieurs zones :

- zone U : zone urbaine ;
- zone AU : à urbaniser ;
- zone N : naturelle, au sein de laquelle on trouve le secteur Nf (forestier) ;
- zone A : agricole, au sein de laquelle on trouve des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), secteurs As.

Le tableau suivant identifie le nombre de zones et leur superficie totale :

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

5.6.1 Les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU)

Le règlement est commun aux deux zones et identifie 6 secteurs 6 types de secteurs :

- les secteurs de centralité principale, correspondant aux centralités des pôles principaux du Mêle-sur-Sarthe, Courtomer et Sainte-Scolasse-sur-Sarthe. L'objectif est de favoriser la création de nouveaux commerces et de conforter les activités artisanales existantes ;
- les secteurs de périphérie, correspondant au reste des enveloppes urbaines des pôles principaux du Mêmes-sur-Sarthe, Courtomer et Sainte-Scolasse-sur Sarthe. L'objectif est de conforter commerces et activités artisanales existants. Il n'y a pas de nouveaux commerces ;

- les secteurs de bourg, des autres communes. L'objectif est de permettre la création de nouveaux commerces et la confortation des activités économiques existantes ;
- les secteurs d'extension correspondant aux principaux secteurs d'extension à vocation résidentielle. L'objectif est de créer de l'habitat, voire des activités de services, mais pas de commerces ;
- les secteurs d'équipement Secteur dédiés aux équipements scolaires, équipements sportifs, déchetterie, SDIS, base de loisirs du pôle du Mêle...
- les zones d'activités accueillant équipements, industrie, commerce de gros, hôtellerie. Dans une logique de spécialisation des zones :
 - Les entrepôts uniquement sur la ZA des Portes du Perche et la ZI de Coulonges, pour des surfaces de plancher inférieures à 2500 m² sur l'unité foncière ;
 - L'artisanat et commerce de détail uniquement sur la ZA des Portes du Perche, mais pour une surface de plancher supérieure à 300 m² ;

La lecture du règlement traite des affectations, usage des sols et types d'activités qui se présente ainsi :

[ZONES U ET AU]

	Autorisé		Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)		Interdit	
	Secteur de centralité principale	Secteur périphérique	Secteur de bourg	Secteur d'extension résidentielle	Secteur d'activités	Secteur d'équipement
	1	1	1			
	2	2	2		2	
					3	3

3

Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, sont interdits, sauf :

- Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Pour ces deux zones, sont également rédigés sous forme littérale, les règles relatives :

- aux règles d'implantation, hauteurs et emprise au sol ;
- à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction.

5.6.2 La zone agricole (A) et la zone naturelle (N)

Le règlement est commun aux deux zones et identifie 6 secteurs 6 types de secteurs :

La zone A se décline avec

- le secteur A sans indice, correspondant aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou services publics. L'objectif est de garantir la pérennité de l'activité agricole (espaces agricoles, sièges et sites d'exploitations agricoles).

Il comprend également de l'habitat diffus, qui ne peut être classé en zone U (trop diffus) ;

- 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. L'objectif est de préserver les enjeux paysagers. Les constructions agricoles ou forestières y sont interdites ;
- les secteurs As, correspondant aux STECAL, qui correspondent à des secteurs concernés par des activités non-agricoles. L'objectif est de permettre la continuité de ces activités. Les secteurs ont des droits à construire différents et sont donc répertoriés As1, As2, As3,...

STECAL	COMMUNE	SUPERFICIE	Activité
As 1	Aunay-les-Bois	0,57 ha	Secteur à vocation touristique
As 2	Aunay-les-Bois	12,60 ha	Secteur à vocation touristique / loisirs
As 3	Neuilly-la-Bisson	0,25 ha	Secteur à vocation touristique
As 4	Montchevrel	3,86 ha	Garage automobile / vente occasion
As 5	Montchevrel	0,11 ha	Secteur à vocation touristique
As 6	Ferrières-la-Verrerie	0,86 ha	Secteur industrie
As 7	Ferrières-la-Verrerie	1,02 ha	Secteur à vocation touristique
As 8	Brullemail	0,47 ha	Entrepôt
As 9	Brullemail	0,47 ha	Secteur industrie
As 10	Les Ventes-de-Bourse	73,73 ha	Centre d'enfouissement / photovoltaïque
As 11	Hauterive	1,13 ha	Activité économique
As 12	Aunay-les-Bois	1,08 ha	Accueil de panneaux photovoltaïques

La zone N se décline avec

- le secteur N sans indice, correspondant 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). L'objectif est la préservation des zones concernées par le réseau hydrographique, les grands ensembles de zones humides, boisements, secteurs de bocage de forte densité.

Il comprend également de l'habitat diffus ;

- Le secteur Np correspondant à des espaces naturels à préserver pour des motifs paysagers ou patrimoniaux ;
- Le secteur Nf correspondant aux secteurs de boisements concernés par un Document de Gestion Durable (notamment Plan Simple de Gestion).

5.6.3 L'examen du règlement graphique

Le règlement graphique comprend pour chaque commune, un plan général et un plan plus détaillé du bourg ou centralités, de l'enveloppe urbaine et extensions prévues.

Sur les plans des bourgs ou centralités, sont reportés :

- les limites de la commune ;
- les prescriptions ponctuelles (petit patrimoine, patrimoine bâti, arbre remarquable) ;
- les prescriptions linéaires (haies à enjeux modérés, haies à enjeux majeurs, cours d'eau, chemin à conserver, continuité piétonne linéaire commercial à protéger) ;
- les prescriptions surfaciques (OAP, bâtiment susceptible de changer de destination, emplacement réservé, jardin à protéger, mur à protéger, marge de recul voie bruyante, zones humides, espace boisé classé, ensemble patrimonial à protéger, périmètre de cavité souterraine) ;
- les informations surfaciques (zones inondables).

Commentaire de la commission d'enquête : On peut s'interroger sur le choix de certaines zones de développement de l'habitat. C'est le cas, par exemple à Le Plantis, où il est prévu, en deux phases la création de 9 logements, soit environ 22 habitants supplémentaires pour un village de 126 habitants soit + 17,5% sur 10 ans. Créer de l'habitat dans une commune sans service a aussi un coût social (ramassage scolaire, enlèvement des ordures ménagères, déplacements offre de soins. C'est un choix d'aménagement qui appartient aux élus.

Certaines zones AU constituent de vraies pénétrantes dans la zone agricole : c'est par exemple le cas à Laleu. A Sainte-Scolasse-sur-Sarthe, le choix de retenir le secteur des 4 vents, extérieur à l'agglomération surprend également. Il est certes en continuité d'une zone U mais tend par l'aménagement proposé, de s'agrandir au Sud, vers des terres agricoles.

Remarque de la commission d'enquête : La commission s'est interrogée s'il ne convenait pas de mettre en zone 2AU les dernières phases d'urbanisation des secteurs couverts par une OAP, ceci pour différer véritablement leur urbanisation. Elle a donc posé la question à la communauté de communes dans le cadre de son Procès-verbal de synthèse.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de commune précise que « le Code de l'Urbanisme réserve le classement en zone 2AU aux secteurs qui ne présentent pas une « capacité suffisante » du point de vue de la desserte par les voies et réseaux (cf. article R.151-20 du Code de l'Urbanisme). Dès lors, classer en zone 2AU un secteur dont la capacité est suffisante est illégal, la jurisprudence allant en ce sens. Ainsi, le phasage des opérations doit légalement être porté par l'échéancier de programmation, qui fait l'objet d'une pièce spécifique au sein des OAP (cf. Pièce P4.3 du PLUi).

Commentaire de la commission d'enquête : En effet, il y a lieu de prendre en compte la réponse de la communauté de communes. L'inquiétude est que toute l'urbanisation s'ouvre en même temps et le territoire connaisse un mitage de constructions nouvelles.

Remarque de la commission d'enquête : La commission a constaté que plusieurs personnes avaient fait remarquer que leur parcelle avait été exclue de toute possibilité de construire au motif qu'elle était en zone humide alors qu'elle n'apparaît pas en zone humide dans l'atlas de la DREAL Normandie. A contrario, certaines zones humides apparaissent constructibles, c'est notamment le cas à Coulonges, parcelle AA 63. La commission d'enquête, dans le cadre de son procès-verbal de synthèse, a interrogé la communauté de communes sur ce point.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes précise : « Il convient de préciser que l'identification des zones humides faite par la DREAL Normandie correspond à une pré-localisation. Cette **pré-localisation** a été effectuée uniquement par **photo-interprétation**, afin

de fournir un premier jeu de données qui a vocation à être confronté au terrain, en particulier à des investigations répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009. Cette pré-localisation a donc vocation à être confirmée ou infirmée par des investigations de terrain ; réciproquement, elle ne préjuge pas de l'identification de zones humides sur des secteurs qui ne seraient pas pré-localisés. Ces éléments soulignent l'importance de réaliser des investigations de terrain sur les secteurs à enjeux d'aménagement.

Il est confirmé que les zones humides identifiées dans le cadre des investigations écologiques ont été repérées sur le zonage de manière exhaustive, par exemple sur les parcelles AB0063 et AB0003 localisées à Coulonges-sur-Sarthe (au contact de l'agglomération du Mêle).

De manière complémentaire, il convient de préciser que la superposition entre d'une part des zones classées en U / 1AU, et d'autre part des zones humides, intervient effectivement dans le cadre du PLUi : cette superposition est la conséquence de l'analyse multicritères et de la recherche d'alternatives pour EVITER et REDUIRE l'atteinte vis-à-vis des zones humides. Sur la plupart des communes, la démarche a permis d'EVITER l'atteinte par l'identification de secteurs qui ne présentent pas de zones humides, mais sur l'agglomération du Mêle, l'évitement n'a pas pu être atteint partout compte-tenu de la multiplication de contraintes. Ces éléments sont exposés en détail dans la pièce 2.3 du PLUi (p.16 à 25) et dans la Pièce P2.4 (p.24 à 27, puis p.39 à 40). En outre, il convient de relever qu'une démarche explicite a été effectuée auprès des Services de l'Etat, lorsque les résultats des investigations écologiques ont été connus. Cette démarche a été réalisée avant l'Arrêt du projet de PLUi pour faire part de la complexité de la situation et identifier les hypothèses de travail.

Commentaire de la commission d'enquête : la commission prend acte de la réponse de la communauté de communes. Plusieurs autres parcelles sont concernées sur le territoire : il est certain que l'obligation d'éviter, de réduire et de compenser qui devra être mise en œuvre risque de retarder l'urbanisation de ces parcelles.

5.6.4 La répartition des zones et la consommation des espaces

Le territoire se partage donc entre les différentes zones ainsi :

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%

La consommation d'espace globale est de l'ordre de 16.9 hectares pour la période 2021-2035, ce qui est inférieur aux 22,8 hectares identifiés. Le dossier justifie cette différence par les choix en matière démographique 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). Le dossier ajoute « qu'à 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 ».

Commentaire de la commission d'enquête : La consommation d'espaces apparaît maîtrisée malgré une projection démographique considérée très optimiste pour la commission d'enquête. La répartition entre les différentes zones montre que l'enjeu de la préservation de l'espace agricole est respecté.

5.6.5 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont au nombre de cinq :

Numéro	Commune	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Montchevrel	Aire de covoiturage	1492 m ²	Cté communes
2	Bures	Espace public	996 m ²	Commune
3	Montchevrel	Espace public	2182 m ²	Commune
4	Le Mêle s/ Sarthe	Gestion du pluvial /espace public	201 m ²	Commune
5	Le Mêle s/ Sarthe	Gestion du pluvial /espace public	922 m ²	Commune

Commentaire de la commission d'enquête : compte tenu de l'impact sur la propriété privée, il aurait été judicieux voire essentiel que les notions « Espace public » soient plus précises afin qu'il n'y ait pas de détournement de l'objet. Enfin, la liste des emplacements réservés mériterait d'être insérée dans le règlement écrit.

5.6.6 – Les servitudes d'utilité publique

L'article L151-43 précise que les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Le dossier retient 7 types de servitudes, selon le tableau mis en annexe. Il s'agit de servitudes répertoriées ainsi :

- AS1 (protection des captages d'eau potable) ;
- PM1 (plan de prévention des risques d'inondation) ;
- AC1 (monument classés ou inscrits au titre des monuments historiques et leurs abords) ;
- AC2 (sites inscrits ou classés)
- I3 (canalisation de transport de gaz)
- I4 (canalisation électrique)
- T7 (zone de dégagement pour l'aviation civile).

Le plan joint en annexe reprend l'ensemble des servitudes listées.

Ces servitudes viennent limiter voire interdire la constructibilité des parcelles. Elles constituent une contrainte importante pour le territoire.

Commentaire de la commission d'enquête : Pour une meilleure exploitation du PLUi sur le plan règlementaire, il serait intéressant que les servitudes soient recensées ou listées dans le tableau. De plus, il conviendrait de reporter le périmètre de protection du captage d'eau potable du Moulin du Fay à Ferrière-la-Verrerie, de reporter dans le tableau les arrêtés préfectoraux pris pour la protection des différents captages d'eau.

Enfin, il est à noter que la DRAC a demandé le report sur le plan des servitudes, du périmètre de protection du château de Hauterive. La commission identifie cette servitude d'utilité publique sur le plan.

5.6.7 – Eaux potable, usées, pluviales et gestion des déchets

5.6.7.1 L'alimentation en eau potable

Le dossier mentionne que les ressources en eau sont suffisantes pour répondre aux besoins futurs sous réserve du maintien de la qualité de celle-ci. Toutefois, la ressource est considérée fragile notamment du fait de la présence importante de nitrates.

Le dossier mentionne également que le PLUi identifie les périmètres de captage d'eau potable dans le plan des servitudes et intègre la possibilité de réaliser des travaux sur les ouvrages liés à l'eau potable dans son règlement.

Commentaire de la commission d'enquête : il faut « plonger » dans les annexes du dossier pour découvrir le rapport d'un gestionnaire de l'alimentation en eau pour entrevoir la compétence sur le territoire ou.... aller sur le site de la communauté de communes où tout est très clairement présenté :

- le territoire est desservi par huit structures différentes ;



Le secteur du Mêle (vert clair sur la carte) est géré par la communauté de communes, avec pour prestataire Véolia. Il dessert les communes de Bures, Coulonges-sur-Sarthe, Laleu, Le Mêle-sur-Sarthe, Les Ventes-de-Bourse, Marchemaisons, Saint-Aubin-d'Appenai, Saint-Julien-sur-Sarthe, Saint-Léger-sur-Sarthe, Sainte-Scolasse-sur-Sarthe. Il est alimenté depuis un forage et une station de traitement à « Courpotin » sur la commune de Coulonges sur Sarthe. Les besoins sont complétés par un achat d'eau au SMAEP de la région d'Essay et au SIAEP de Bazoches-sur-Hoëne.

Le secteur de Gâprée-Courtomer (bleu clair sur la carte) est géré par le Syndicat Mixte d’Alimentation en Eau Potable (SMAEP) de Gâprée, avec pour prestataire la SAUR. Il dessert les communes de Courtomer, Gâprée, Le Chalange, Le Plantis, Montchevreil, Saint-Germain-le-Vieux, Saint-Léonard-des-Parcs, Tellières-le-Plessis, Trémont. Il est alimenté par un forage et une station à « Louvoy » à Gâprée. Les besoins sont complétés par un achat d’eau au SMAEP de Moulins-la-Marche et (prochainement) au SMAEP d’Essay.

Les autres communes du territoire sont alimentées par des structures extérieures au territoire.

On peut donc retenir que le territoire n’est pas en mesure de satisfaire les besoins de celui-ci, qu’il est alimenté pour partie par l’extérieur et que compte tenu des teneurs en nitrates, la ressource reste fragile.

5.6.7.2 Le traitement des eaux usées

Selon le tableau présenté dans le dossier, le territoire dispose de 8 stations de traitement des eaux usées.

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

On peut noter que tous les équipements sont en conformité avec les règles européennes, que la capacité totale sur le territoire est relativement importante, du fait du dimensionnement des différentes stations d’épuration. Toutefois, au vu du rapport de l’exploitant pour l’année 2019, on constate que la station d’épuration de Saint-Léger-sur-Sarthe était déjà à 89% de sa capacité nominale par temps sec ; que la station d’épuration de Laleu est à saturation en matière de capacité nominale même si la charge organique est faible. Par contre, la station de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe fonctionne à la moitié de sa capacité.

Il est à noter que l’ensemble des zones AU sont en mesure d’être raccordées au réseau d’assainissement collectif.

Les habitations non raccordées au réseau collectif doivent être équipées d’un système d’assainissement individuel ou semi-collectif. La conformité de la filière retenue et du traitement relève du SPANC de la communauté de communes, qui a délégué le contrôle technique à Véolia.

Commentaire de la commission d’enquête : on constate que l’agglomération du Mêle-sur-Sarthe est limitée dans son extension par la capacité de sa station d’épuration.

5.6.7.3 La gestion des eaux pluviales

Le principe retenu dans le PLUi est l’infiltration des eaux pluviales à la parcelle avec une maîtrise de l’imperméabilisation. Toutefois, certaines zones à urbaniser, souvent couvertes

par une OAP, font apparaître des secteurs en zones humides, ce qui sera un obstacle pour l'infiltration des eaux pluviales, les sols pouvant s'avérer très vite à saturation.

5.6.7.4 La gestion des déchets

Sur son territoire, la communauté de communes dispose de 2 déchetteries, l'une à Courtomer et l'autre au Mêle-sur-Sarthe et 64 conteneurs répartis sur l'ensemble du territoire. La gestion est assurée par des prestataires. Le territoire dispose d'un centre d'enfouissement à Ventes-sur-Bourse, dont la capacité dépasse très largement le territoire de la communauté de communes et qui se lance dans la production de gaz de ville à partir des déchets.

La communauté de communes, dans l'esprit du SRADDET, encourage la réduction des déchets, le tri à la source. La construction de nouvelles habitations n'est pas de nature à générer une difficulté dans la gestion des déchets.

5.6.8 – Les mesures de suivi

Pour la mise en œuvre de son PLUi, des indicateurs de suivi sont mis en place. Ils portent sur 6 thèmes :

- la sobriété foncière ;
- l'activité agricole ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le cycle de l'eau ;
- les paysages et le patrimoine ;
- la démographique et le logement (objectifs généraux) ;
- l'habitat (objectifs ciblés).

Ces mesures sont présentées par tableaux thématiques. On peut retenir :

En matière de sobriété foncière : un suivi annuel des projets sur la base des permis de construire et projets d'aménager délivrés, sur la base de 1,9 ha par an, sachant qu'une consommation de 16,9 ha est prévue pour la période 2021-2035 ;

En matière d'activité agricole : un suivi à 6 ans puis à terme de la pérennisation des exploitations agricoles (nombre de sièges, préservation du foncier, superficie de la zone agricole, les valeurs de départ étant 165 exploitations et 15 617 ha en secteurs A et Ap du PLUi.

En matière de milieux naturels et de biodiversité : un suivi à 6 ans puis à terme de l'inventaire des zones humides sur la base de 11,8 ha identifiés au PLUi, des espaces boisés classés sur la base de 500 ha au moment de l'approbation, et des haies identifiées sur la base de 1765 km à l'approbation.

En matière de cycle de l'eau : un suivi au fur et à mesure des opérations d'aménagement pour s'assurer de l'adéquation entre opération projetée et capacité des équipements, en retenant les valeurs des capacités nominales des différentes stations d'épuration.

En matière de paysages et de patrimoine : un suivi à 6 ans puis à terme des bâtiments recensés au titre du patrimoine et du petit patrimoine ou encore des murs à protéger sur la base des éléments recensés dans le PLUi approuvé.

En matière d'habitat : un suivi lors de la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de manière régulière au cours de la durée de mise en œuvre du PLUi sur les densités de logements recommandées pour chaque OAP, sur la répartition de nouveaux logements sur l'ensemble du territoire (supérieur à 1/3 sur agglomération du Mêle-sur-Sarthe, 30% sur les autres pôles et 30% sur les bourgs ruraux).

La commission d'enquête retient que les mesures de suivi sont bien mises en place.

6. RESPECT DES NORMES SUPERIEURES

Le PLUi identifie plusieurs documents supra-communaux qu'il doit prendre en considération. Il doit en particulier être compatible avec :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région Normandie a été adopté par le Conseil régionale approuvé par le préfet de la Région Normandie le 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

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Vallée de la Haute Sarthe doit démontrer sa compatibilité avec les dispositions et documents énumérés à l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme et prendre en compte ceux mentionnés à l'article L.131-2.

6.1. SRADDET Normandie

Le PLUi intègre les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) adopté en 2020 :

- Réduction de la consommation foncière au-delà des objectifs régionaux et inscription dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » ;

- Préservation des continuités écologiques (Trame verte, bleue et noire), des zones humides, des haies et des boisements via le zonage et les OAP ;
- Localisation des extensions urbaines en continuité des bourgs et densification des pôles pour limiter l'artificialisation et favoriser les mobilités douces ;
- Prise en compte des risques naturels (inondation) et limitation de l'imperméabilisation des sols ;
- Développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, méthanisation) par une OAP dédiée.

Commentaire de la commission d'enquête : La commission constate la compatibilité du projet avec les stratégies développées dans le S.R.A.D.D.E.T. Les objectifs de réduction de la consommation foncière, la préservation des continuités écologiques, la prise en compte des risques et le développement des énergies renouvelables figurent dans le projet de PLUi

6.2. Chartes des Parcs Naturels Régionaux (PNR Normandie-Maine et PNR du Perche)

- Le PLUi respecte les orientations des chartes des PNR couvrant le sud du territoire
- Sobriété foncière et limitation de la consommation d'espace ;
 - Protection des paysages, du bocage et des zones humides ;
 - Valorisation du patrimoine bâti et naturel ;
 - Soutien aux filières locales (bois-énergie, agriculture durable) et accompagnement des projets touristiques via des STECAL.

6.3. SDAGE Loire-Bretagne et Seine-Normandie et les SAGE Sarthe, Orne Amont et Risle Charentonne

Le PLUi doit respecter les orientations fondamentales des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), qui visent une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que la qualité et la quantité des eaux. À ce titre, le projet intègre plusieurs dispositions :

- Cartographie et protection des zones humides dans le zonage et le règlement ;
- Prise en compte des périmètres de captage d'eau potable et projet de sécurisation de la ressource (site de Coulonges) ;
- Limitation de l'imperméabilisation des sols et promotion de l'infiltration des eaux pluviales ;
- Protection des abords des cours d'eau et intégration des risques d'inondation (PPRI).

Par ailleurs, le PLUi est concerné par trois Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : Sarthe, Orne Amont et Risle-Charentonne. Les principes retenus portent sur :

- La préservation des zones humides et des cours d'eau ;
- La localisation des extensions urbaines en cohérence avec les réseaux d'assainissement collectif ;

- La prise en compte des périmètres de captage et des risques liés aux inondations.

Commentaire de la commission d'enquête : Le SAGE Orne Amont a émis un avis défavorable, considérant que le projet de PLUi présente une incompatibilité sur la question des zones humides. Il souligne que les dispositions prévues sont insuffisantes pour garantir une protection effective et durable de ces milieux. Cet avis défavorable met en évidence une faiblesse majeure du projet en matière de préservation des zones humides, pourtant essentielles à l'équilibre écologique et à la gestion de la ressource en eau.

6.4. Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le PLUi annonce s'inscrire dans les objectifs du SRCE, adopté par arrêté préfectoral le 29 juillet 2014 et qui définit les orientations stratégiques dans la préservation des continuités écologiques. Trois actions majeures étaient recommandées pour renforcer la trame verte et bleue sur le territoire, à savoir :

- Amélioration des connectivités écologiques au niveau de la RN12 en identifiant un passage à faune jusqu'alors jugé inefficace.
- Préserver et restaurer les continuités écologiques entre les forêts de Bourse et d'Ecouves.
- Soutenir une gestion durable des paysages bocagers.

Le PLUi s'oriente en conséquence notamment sur les actions suivantes :

- Confortation des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité via le zonage et les OAP ;
- Recentrage de l'urbanisation sur les bourgs pour limiter la fragmentation des milieux.

Commentaire de la commission d'enquête : Le projet prend bien en compte le SRCE puisque les continuités écologiques y sont définies et des actions allant dans le sens de leur préservation y sont identifiées

6.5. Autres documents

Le territoire n'est pas concerné par un PLH, un PCAET, un Plan de Mobilité ou un Schéma de Mise en Valeur de la Mer. Les programmes locaux d'équipement (Centre Territorial de Santé, renouvellement urbain sur la friche Solano) ont été pris en compte.

7. Abrogation des cartes communales

Les territoires des communes de de Hauterive, Le Ménil-Broût, Neuilly-le-Bisson, Marchemaisons et Bures sont couverts chacun par une carte communale, document qui définit les zones constructibles pour l'habitat et la zone d'inconstructibilité pour l'habitat.

Ces cartes communales doivent être abrogée puisque le nouveau PLUi ne vient pas se substituer automatiquement à ces documents d'urbanisme.

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique prévoit l'abrogation des cartes communales des communes de Hauterive, Le Ménil-Broût, Neuilly-le-Bisson, Marchemaisons et Bures et cite une notice spécifique, qui n'était pas jointe au dossier d'enquête.

Remarque de la commission d'enquête : Dans le dossier soumis à enquête publique, l'abrogation des cartes communales n'est nullement abordée, que ce soit dans le dossier « papier » mis à disposition ou dans le dossier mis en ligne. La commission d'enquête a donc interrogé la communauté de communes sur ce point. (L'attention de la communauté de communes avait été attirée sur ce point, qui a renvoyé au dossier d'enquête).

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes répond que ce point est abordé dans le dossier, sans toutefois en préciser le chapitre.

Commentaire de la commission d'enquête : Une nouvelle recherche, qui prend inévitablement du temps a été effectuée, montre que ce point n'est pas abordé. L'abrogation des cartes communales aurait dû faire l'objet d'une note spécifique, rajoutée au dossier arrêté du PLUi, ce qui n'a nullement été fait, malgré les dires de la communauté de communes.

Il n'y avait ni notice spécifique, ni chapitre évoquant l'abrogation des cartes communales.

La commission ne peut que regretter le positionnement de la communauté de communes : Pour une approbation rapide, avant le renouvellement des conseils municipaux et, par conséquent, du conseil communautaire, une enquête aurait pu être menée parallèlement pour régulariser la situation plutôt que de s'enfermer dans la négation d'un état de fait.

8. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

8.1 Organisation de l'enquête publique

Après la désignation par la commission d'enquête, la présidente a pris contact avec la communauté de communes pour fixer les dates de l'enquête, le nombre et les lieux de permanences.

La communauté de communes a souhaité que l'enquête soit faite très rapidement pour permettre l'approbation du PLUi avant les élections municipales et par conséquent le renouvellement du conseil communautaire. Il y a donc eu une précipitation générale.

La communauté de communes souhaitait deux permanences et la présidente de la commission en a demandé cinq, ce qui a finalement été accepté.

Ces permanences ont été organisées de manière à limiter les frais de déplacements des commissaires-enquêteurs tout en maintenant des dates et lieux de consultation cohérents pour le public.

Dans ce délai très court, la rencontre initiale et visite des lieux s'est faite 7 jours avant l'ouverture de l'enquête publique.

Note de la présidente de la commission d'enquête : il est à noter qu'il n'y a pas eu d'échange « ouvert » ou même constructif : le dialogue a été extrêmement tendu, avec le ressenti d'une défiance vis-à-vis de la commission d'enquête, d'une incompréhension de la mission. On retiendra, qu'en aucune circonstance, en dehors de la fixation des permanences, la commission d'enquête n'a pu être participante à l'organisation de l'enquête publique (publicité, affichage,...). Il est certain que l'autorité organisatrice de l'enquête est la communauté de communes. A toute demande d'information complémentaire au cours de l'enquête, la commission a été systématiquement renvoyée au dossier, voire à la page du dossier... Si la commission demandait des informations, c'était pour une meilleure appropriation de ce qui n'était peut-être pas suffisamment explicité dans le dossier.

8.2 La rencontre initiale et visite des lieux

La rencontre initiale et la visite des lieux se sont déroulées le lundi 6 octobre de 9h00 à 12h30 avec monsieur Vianney GIRARD, vice-président en charge de l'urbanisme. Monsieur Girard nous a décrit le territoire, la perception et la projection du conseil communautaire pour celui-ci, la procédure d'élaboration et notamment la concertation avec le public.

Cet entretien, riche, s'est terminé par la visite du territoire de la communauté de communes.

La visite des lieux s'est traduite par la visite des principaux pôles du secteur avec un arrêt plus prolongé sur l'agglomération du Mêle-sur-Sarthe, ses équipements administratifs, scolaires, médicaux, économiques, sa base de loisirs et sur le secteur de Courtomer. Les points sensibles ont été présentés avec des commentaires constructifs tout au long de la visite des lieux (base de karting, centre d'enfouissement des déchets).

En fin de visite, monsieur Girard a remis un seul dossier papier pour l'ensemble de la commission, pour lequel l'entassement de feuilles agrafées nous a surprises.

Commentaire de la commission d'enquête : La rencontre initiale s'est très bien passée, elle a été menée avec beaucoup de courtoisie et surtout une présentation sincère du projet, qui n'a éludé aucun point.

La commission a regretté qu'il ne lui soit remis qu'un seul dossier pour trois commissaires-enquêteurs, dossier qui en réalité était celui prévu pour le siège de la communauté de communes, que les membres de la commission d'enquête ont eu l'intuition d'emmener avec eux le jour de l'ouverture de l'enquête et qu'ils ont, par la suite laissé sur place pour la consultation du projet par le public. Malgré la demande de la commission d'enquête, celle-ci n'aura pas de dossier papier comme c'est l'habitude mais un seul accès numérique.

8.3 Les mesures de publicité et affichage

L'enquête a fait l'objet d'une publicité par voie de presse sous la forme d'une double insertion dans les annonces légales de deux journaux locaux. Ces insertions ont eu lieu dans :

- le quotidien Ouest-France des 24 septembre et 16 octobre 2025 ;
- le publicateur libre des 25 septembre et 16 octobre 2025.

L'enquête a été annoncée par voie d'affichage sous la forme d'une affiche de format A2 de couleur jaune au siège de la communauté de communes et dans toutes les mairies du territoire. Il en a été de même pour l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Sur le site de la communauté de communes, il y a eu sur la page d'accueil du site de la communauté de communes un encart très visible « PLUi – Enquête publique » donnant accès au dossier dans lequel on pouvait retrouver l'avis d'ouverture d'enquête.

8.4 Déroulement des permanences et observations du public

Au cours de cette enquête, qui s'est déroulée sur une durée de 33 jours, du 13 octobre (9h00) au 14 novembre (17h00), la commission d'enquête a assuré 5 permanences :

- le lundi 13 octobre de 9h00 à 12h00 au siège de la communauté de communes ;
- le lundi 13 octobre de 14h00 à 17h00 à la mairie de Hauterive ;
- le mercredi 05 novembre de 15h00 à 18h00 à la mairie de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe ;
- le vendredi 14 novembre de 9h00 à 12h00 à la mairie de Courtomer ;
- le vendredi 14 novembre de 14h00 à 17h00 au siège de la communauté de communes.

Au cours de ces cinq permanences, la commission d'enquête a rencontré plus d'une soixantaine de personnes. A titre d'exemple, le commissaire-enquêteur a fini sa permanence à Courtomer à 13h40.

La communauté de communes n'ayant pas opté pour un registre dématérialisé, le nombre de consultations du dossier mis en ligne ne peut être établi.

Pour déposer leurs observations, les personnes du public disposaient de plusieurs possibilités :

- les registres « papier » déposés :
 - au siège de la communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe ;
 - dans les mairies de Courtomer, Hauterive et Sainte-Scolasse-sur-Sarthe ;
- l'envoi d'un courrier électronique ;
- l'envoi d'un courrier postal au siège de la communauté de communes.

Au total, il y a eu 50 observations, ce qui représente une assez bonne participation du public au vu de la faible population de la communauté de communes.

Support dépôt observations	Nombre d'observations
Registre Siège de la communauté de communes	10
Registre mairie Courtomer	12
Registre mairie Hauterive	6
Registre mairie Sainte-Scolasse-sur-Sarthe	5
Courriers électroniques	16
Courrier postal	1
TOTAL	50

Les observations envoyées par courrier électroniques ont été mises en ligne, dans la partie « Avis » du dossier d'enquête.

Toutes ces observations ont été transmises à la communauté de communes dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

Commentaire de la commission d'enquête : Le déroulement des permanences s'est très bien passé : les conditions matérielles (en dehors du dossier proprement-dit) d'accueil du public étaient excellentes, l'accueil dans les mairies et même au siège de la communauté de communes a été de très bonne qualité. L'accueil réservé aux commissaires-enquêteurs également. D'une manière générale, les personnes rencontrées, qui parfois n'étaient pas satisfaites de constater l'inconstructibilité de leur parcelle, se sont toujours montrées très respectueuses, faisant même preuve d'une très grande courtoisie.

9. REPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'article R 123-18 du code de l'urbanisme prévoit qu'à l'expiration du délai d'enquête, (...) le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. (...) Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Le procès-verbal de synthèse a été remis au vice-président de la communauté de la communauté de communes en charge de l'urbanisme le 22 novembre 2025. Le mémoire en réponse de la communauté de communes a été adressé à la présidente de la commission d'enquête le 5 décembre 2025. Cet échange prévu par le code de l'urbanisme a été respecté.

La méthodologie retenue pour examiner les observations du public et y répondre, est d'examiner, la remarque du public, la réponse de la collectivité puis, pour la commission d'établir un positionnement qui lui apparait le plus adapté. Cet avis peut être pris en compte ou pas par le conseil communautaire, qui au vu des remarques faites par la commission d'enquête peut modifier son projet ou pas.

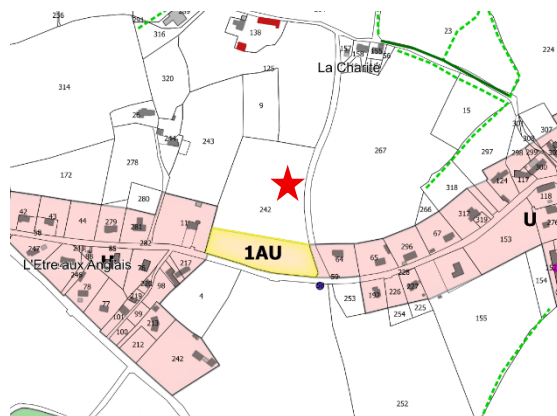
Dans le cas présent, la commission d'enquête s'interroge sur le sens de la phrase mise en préambule du mémoire en réponse : « Dans la mesure où il s'agit d'un document de pré-positionnement, le conseil communautaire étant décisionnaire au stade de l'approbation (qui

interviendra après enquête publique), les réponses apportées dans le cadre du présent dossier ne sauraient être regardées comme définitives ».

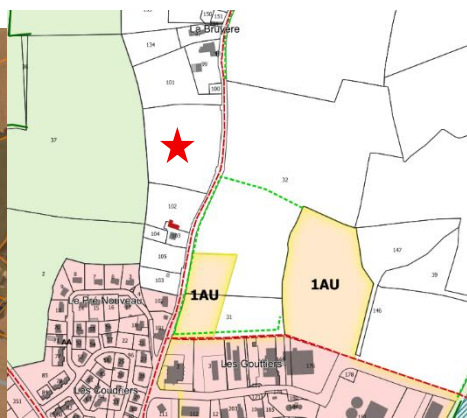
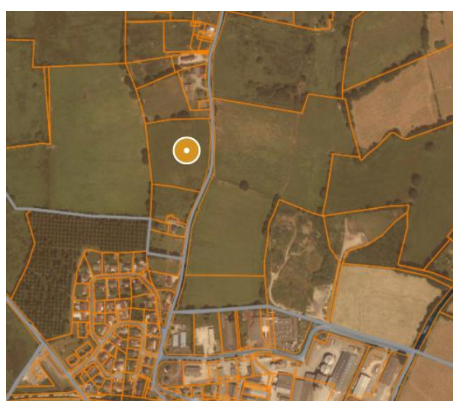
Quoi qu'il en soit, la commission d'enquête est bien obligée de se positionner au vu des réponses apportées.

9.1 Registre déposé au siège de la communauté de communes à Le Mêle-sur-Sarthe

L'observation n°1 est formulée par monsieur SALMON Michel, ancien maire de Saint-Aubin d'Appenai qui a travaillé sur l'ancien POS. Pendant son mandat, il a travaillé sur des travaux de raccordement aux réseaux (tout à l'égout) ayant permis l'ouverture à la constructibilité de la parcelle cadastrée **ZI 242** dans le POS. Monsieur souhaitait donc vérifier que cette parcelle est classée comme urbanisable dans le projet de PLUi.



Monsieur SALMON a également indiqué avoir connaissance d'un projet de division par les propriétaires de la parcelle cadastrée **ZH 6** à Saint-Aubin d'Appenai. Elle se situe à proximité du Mêle sur Sarthe (750m de la librairie) et est raccordée au tout à l'égout. Monsieur souligne que les terres sont de moyenne qualité agricole et qu'il n'existe plus d'exploitations agricoles sur la zone, il y a donc peu d'intérêt au classement en zone A. Monsieur souhaite que la parcelle puisse être ouverte à l'urbanisation sur du moyen/long terme. Il propose un classement en zone 2AU.



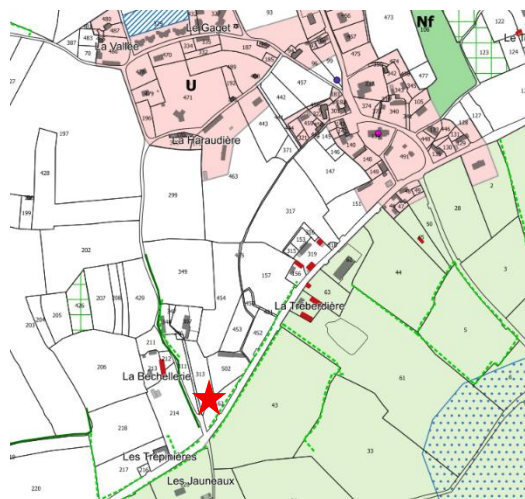
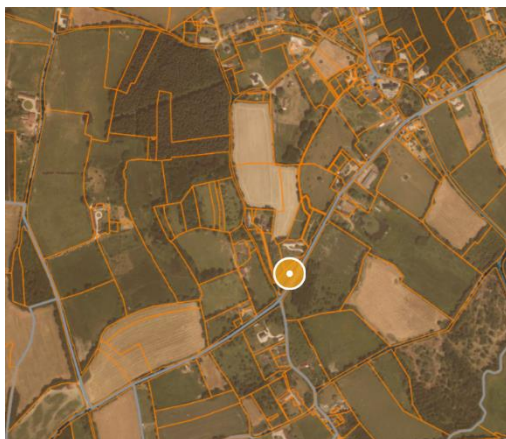
La communauté de communes répond : La première observation n'appelle pas de commentaire particulier. Pour mémoire, la parcelle est partiellement constructible via un classement en 1AU de la partie sud.

Concernant la seconde observation, il ne pourra être donné suite : l'identification des zones 1AU et 2AU s'est faite en tenant compte d'une part des objectifs démographiques et résidentiels, d'autre part de l'armature territoriale (répartition des besoins en logements), et enfin sur la base d'une analyse multicritère.

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

L'observation n°2 est de monsieur HYAUMET Lionel, propriétaire des parcelles cadastrées D158 à 162 sur la commune de **Coulonges-sur-Sarthe**. Il aimerait comprendre pourquoi la parcelle de sa maison, achetée en 2002, qui était constructible à l'époque, ne l'est plus aujourd'hui. L'ensemble du terrain est raccordé au tout à l'égout, eau, électricité et télécom et une borne incendie est située en bordure de la parcelle 162. Les modifications ont été faites sans contreparties et une éventuelle construction ne nécessiterait, d'après lui, aucun investissement supplémentaire à la charge de la commune. Il souhaite revenir à la situation au moment de l'achat de sa maison.



La communauté de communes répond : Concernant la demande de classement en zone constructible, il est rappelé que la délimitation des zones constructibles s'appuie en premier lieu sur la notion d'enveloppe urbaine (les parcelles concernées n'en faisant pas partie au regard de la méthode d'identification de l'enveloppe urbaine, qui inclue notamment un critère de continuité du bâti par rapport aux bourgs). En second lieu, la délimitation de zones constructibles en extension des enveloppes urbaines (en zones 1AU ou 2AU) s'est faite en tenant compte d'une part des objectifs démographiques et résidentiels, d'autre part de l'armature territoriale (répartition des besoins en logements), et enfin sur la base d'une analyse multicritère ; dans ce second cas, les zones d'extension doivent faire l'objet d'opération d'ensemble.

Pour ces raisons, il n'est pas envisageable de classer les parcelles concernées en zone constructible.

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

L'observation n°3 est de monsieur ou madame DORAND-BRUKALSKA, qui demande que le bâtiment situé sur sa parcelle, au lieu-dit « La Haie Volée » à Saint-Agnan-sur-Sarthe soit intégré dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination. Il ou elle précise que ce bâtiment est clos et couvert (double vitrage, vélux, toiture refaite à neuf avec des tuiles patrimoniales. Ce bâtiment est actuellement affecté à un musée d'outils anciens.

Il est également précisé que ce bâtiment répond positivement à tous les critères : intérêt patrimonial, accès aux réseaux enterrés en 2025, espace de stationnement, excellent état technique, desserte par une voie publique sécurisée, proximité d'une borne de défense incendie, emprise d'environ 120m² loin d'un bâtiment agricole et que le dossier a été vu avec le maire, monsieur DROUET.



Emplacement supposé

La communauté de communes répond que le bâtiment mentionné sera intégré à l'inventaire s'il répond effectivement à tous les critères pour une identification au titre du changement de destination, et sous réserve de disposer de tous les éléments nécessaires à générer la fiche « changement de destination ».

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

L'observation n°4 est de monsieur Didier DOURBAN, maire du Méné-Brout, qui indique que le conseil municipal demande le **maintien des parcelles déjà urbanisées en zone urbaine**. La commune ayant de **nouvelles zones humides** identifiées, il demande que la construction des bâtiments agricoles puisse se faire dans ces zones ou au moins en bordure de ces zones : certains agriculteurs se retrouvent avec des surfaces entièrement concernées par les nouvelles zones humides.

La communauté de communes répond : Concernant la demande de classement en zone constructible, il est rappelé que la délimitation des zones U s'appuie sur la notion d'enveloppe urbaine.

Par ailleurs, il est signalé que le figuré en « points » correspond non pas à des secteurs de zones humides, mais à des secteurs concernés par le risque d'inondation. Sur le Méné-Brout, les zones humides inventoriées au PLUi sont au nombre de trois (deux au sud-est du bourg et une à l'est du bourg).

Il n'est pas envisagé d'ajustement de la règle relative aux zones humides pour autoriser les constructions de bâtiments agricoles, qui doivent être protégées

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

Dans le cas présent, on peut souligner l'absence de lisibilité du dossier d'enquête (risques de confusion comme dans le cas présent).

L'observation n°5 est de monsieur Jean-Jacques DELEUZE, il demande le réexamen de la possibilité **de changement de destination** pour la grange située **30 route du Moulin, au lieu-dit « la Colasière » à Saint-Léger-sur-Sarthe**. Il précise que cette grange a été exclue du fait de sa proximité avec une ferme alors qu'elle est à 150 mètres de celle-ci.



La communauté de communes répond que le bâtiment mentionné sera intégré à l'inventaire s'il répond effectivement à tous les critères pour une identification au titre du changement de destination, et sous réserve de disposer de tous les éléments nécessaires à générer la fiche « changement de destination ».

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

L'observation n° 6 est de madame Camille PEYREGNE, qui demande la révision du zonage pour sa **parcelle 099 (ancienne numérotation 93) au Menil Brout**.

Madame Peyregne précise qu'elle s'installe en qualité de jeune agriculteur et que dans ce cadre elle a acheté en avril 2025 notamment cette parcelle, qu'elle connaît et exploite depuis plusieurs années, dans le but de créer un pôle équestre durable et innovant (élevage et valorisation de jeunes chevaux, accueil de chevaux en pension, entraînement des chevaux, activités d'équicoaching et de teambuilding pour publics fragiles ou en difficulté grâce aux bienfaits de la médiation par le cheval, sujets auxquels elle est déjà sensibilisée).

Pour cela, la construction d'un bâtiment couvert est indispensable pour le bien-être animal et pour assurer la continuité de l'activité. Pour ce faire, les études menées ont montré que l'implantation devait se faire sur la parcelle 99a du fait qu'il s'agit :

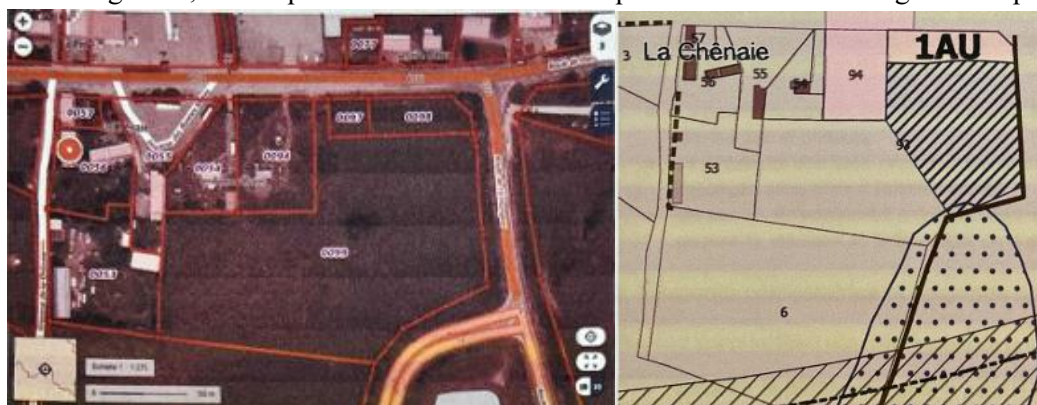
- de la partie la plus saine et plus adaptée (peu humide et porteuse) ;
- de la partie proche des axes routiers ;
- de la délivrance d'un permis de construire avec avis favorable du maire.

Dans son observation, madame Peyregne parle de zone H, il s'agit en réalité de la zone N, la confusion venant sans doute d'une mauvaise lecture.

Elle souligne qu'il n'y a pas de justification de classement en zone N : contrairement aux parcelles voisines (94, 97, 98) cette parcelle ne présente pas de particularités environnementales ou techniques. Elle produit un extrait de l'inventaire régional des zones humides établi par la DREAL de Normandie pour démontrer que les zones les plus humides sont sur les parcelles voisines.

Elle explique également que l'« arbre à enjeux » mentionné à la page 362 du rapport de présentation a été foudroyé en novembre 2023, débité puis déplacé par la commune sur la parcelle 98 (photos jointes).

Pour mener son projet, elle propose deux options : d'étendre la zone U dans le prolongement de la parcelle 94 en excluant la zone humide ou de classer l'intégralité de la parcelle 93 en zone agricole, en adéquation avec ses caractéristiques actuelles et son usage historique.



Cadastre

zonage projet PLUi



Extrait cartographie zones humides (atlas régional)



Arbre abattu

zonage proposé (option 1)

La communauté de communes répond qu'il est envisagé de modifier le zonage, en passant une partie de la parcelle 99 en zone A (sauf la pointe sud-est concernée par le risque d'inondation). Pour information, les zones humides doivent être protégées (interdiction de nouvelle construction).

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes. Toutefois, la commission a constaté que le périmètre de la zone humide ne correspond pas à celui de l'atlas de la DREAL Normandie. De ce fait, le périmètre doit être mieux défini. S'agissant notamment d'un bâtiment agricole, il n'y a pas d'interdiction ferme de construire mais une obligation de compensation de l'atteinte à la zone humide.

L'observation n° 7 (numérotée 8 sur le registre) est de monsieur Eddy LECOCQ et concerne la parcelle **AB 165 à Courtomer**.

Il précise avoir acheté ce terrain il y a 2 ans pour y construire sa résidence principale, qu'il a déjà construit son garage (avec permis de construire PC 061 133 22 A0001) et qu'il doit déposer le permis pour sa résidence principale courant 2026. Le projet est en cours de finalisation. Or, dans le projet de PLUi, la parcelle est sortie de la zone U, ce qui rendrait son projet caduc.

Selon ses dires, monsieur Lecocq habite actuellement chez sa mère et a pour projet d'emménager à Courtomer avec sa compagne. Il précise que cela permettrait l'installation d'une nouvelle famille dans le bourg et qu'il n'y a aucune activité agricole sur la parcelle AB 165 ni sur la parcelle 216.



La communauté de communes répond qu'au regard des critères de délimitation de l'enveloppe urbaine, il est proposé d'ajuster la zone U au niveau du front de rue des parcelles concernées.

Analyse de la commission d'enquête

A la lecture des éléments dont elle dispose, la commission partage la position de la communauté de communes et est favorable à une implantation au niveau du front de rue.

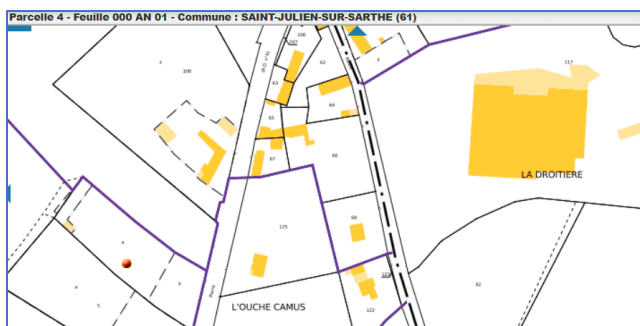
L'observation n° 8 (numérotée 9 sur le registre) est de monsieur Olivier MOUSSET et concerne la parcelle AN 4 à Saint-Julien-sur-Sarthe.

Monsieur Mousset indique avoir acheté le terrain en décembre 2023 alors classé en zone NH, en vue de la construction d'une maison.

Il a précisé oralement avoir déposé et obtenu un permis pour y construire un carport, que celui-ci a été construit et la parcelle viabilisée (eau, EDF, tout-à-l'égout).

Il a ensuite déposé une demande de permis de construire pour la construction d'une maison, permis qui a été refusé car entre-temps son terrain était devenu inconstructible. Il s'étonne de cette situation car le terrain se trouve dans une zone pavillonnaire, à proximité immédiate de la zone commerciale d'Intermarché.

Il souhaite pouvoir aller au bout de son projet (construire la maison qui va avec le carport déjà construit) d'autant que la parcelle est viabilisée et que la commune y a prévu le tout-à-l'égout.



La communauté de communes répond : Concernant la demande de classement en zone constructible, il est rappelé que la délimitation des zones constructibles s'appuie en premier lieu sur la notion d'enveloppe urbaine. Les parcelles concernées n'en font pas partie au regard de la méthode d'identification de l'enveloppe urbaine, qui inclue notamment un critère de continuité du bâti : en l'occurrence, la distance est de quasiment 100 m entre les deux constructions riveraines de cette parcelle au nord et au sud, alors que le critère de continuité retient une distance d'une cinquantaine de mètres entre bâtiments. De ce fait, il n'est pas envisagé de classer le terrain mentionné en zone U.

Pour information, la parcelle concernée fait également l'objet du Mail n°5, mais pour un projet touristique.

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

L'observation n° 9 (numérotée 10 sur le registre) est de monsieur Philippe SEREUIL, venu consulter les plans du PLUi afin de vérifier la constructibilité de ses parcelles. Il n'a pas émis de remarque particulière.

La communauté de communes répond que cette observation n'appelle pas de commentaire particulier.

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

L'observation n° 10 (numérotée 11 sur le registre) est de monsieur Yann LEVENEZ et concerne la réglementation pour l'implantation des éoliennes.

Monsieur LEVENEZ, maire du Menil-Guyon souhaite que, dans le PLUi, il y ait **une position claire de la CDC concernant les éoliennes.**

Il fait remarquer qu'en 2010, alors que les éoliennes avaient une hauteur de 100 mètres, il y avait une distance de 500 mètres par rapport aux habitations. Aujourd'hui, les éoliennes ont une hauteur de 200 mètres voire plus.

Par conséquent, il demande que la distance par rapport aux habitations soit portée à 1000 mètres avec accord des communes environnantes.

Il est défavorable à l'implantation en zone N et demande que leur implantation soit conditionnée à l'approbation des communes environnantes.

La communauté de communes répond : Il est relevé que les règles relatives à l'implantation des éoliennes ne relèvent pas directement du PLUi.

Une OAP thématique spécifique, figurant dans le PLUi, vise à encadrer les projets éoliens sur le plan qualitatif (acceptabilité sociale, environnementale, paysagère...).

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

9.2 Registre déposé à la mairie de Courtomer

L'observation n° 1 est de madame Bénédicte LASSEUR RETY et concerne la parcelle **ZD 60 à Aunay-les-Bois.**

Madame LASSEUR RETY indique que leur habitation principale, 10-12 impasse Le Val à Aunay-les-Bois, devient une ferme pédagogique. Le projet baptisé « la ferme d'Elio » est en cours. Madame Lasseur Réty suit actuellement une formation au BPREA et sera officiellement agricultrice en juin 2026.

L'association est également en cours de création et des visites d'écoles, crèches et familles sont programmées.

Sont également en cours, la demande d'autorisation d'exploiter et les demandes d'agrément auprès de l'éducation nationale, le ministère de la Jeunesse et des Sports et de la Santé.

Enfin, elle souhaite créer un gîte insolite

Dans le projet de PLUi, la parcelle a été divisée en 3 zones : U, N et As1.

Elle demande que son projet ne soit pas entravé par le zonage prévu par le futur PLUi.



La communauté de communes répond que le secteur As1 permet l'hébergement touristique dont les gîtes (250 m² d'emprise au sol au total).

Pour mémoire, les parcelles U et N ne permettent pas la création de nouveau bâtiment agricole.

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes. Les habitations actuelles sont en zone U, ce qui correspond à la réalité du terrain. La proximité avec les habitations de tiers n'est guère propice à l'implantation d'une activité agricole nécessitant l'hébergement d'animaux, toutefois, l'implantation d'un hébergement de loisirs est possible dans le secteur AS1, comme le prévoit le règlement écrit.

L'observation n° 2 est de madame LAPLASSE et **concerne l'implantation d'éoliennes.**

Madame LAPLASSE dépose la copie d'un courrier électronique (mail), au nom de l'association de sauvegarde de l'environnement en pays de Courtomer, dont elle est présidente.

Dans ce mail est intitulé : « Avis concernant l'absence de position claire sur l'éolien et le photovoltaïque dans le PLUi », elle souligne, au nom de l'association, l'absence de cadre clair concernant les éoliennes dans le projet de PLUi alors que de nombreux territoires sont confrontés à des pressions croissantes pour accueillir ces installations.

Pour madame Laplasse, l'absence de position explicite laisse craindre que des projets éoliens puissent être introduits sans orientation préalable, sans règles d'implantation stricte, sans prise en compte de la préservation des paysages, des nuisances sonores et lumineuses, des impacts sur la biodiversité, de la dévalorisation potentielle du cadre de vie et du patrimoine bâti.

Elle considère qu'en ne posant aucune limite, aucun périmètre d'exclusion, aucune analyse paysagère, le document (projet de PLUi) manque de clarté et risque d'ouvrir la porte à des implantations inadaptées.

Par conséquent, elle demande que soit affirmée clairement une position restrictive concernant l'éolien, que soient définies des zones d'exclusion stricte (proximité des habitations, secteurs naturels sensibles, zones touristiques ou patrimoniales), que tout projet susceptible d'être proposé ultérieurement soit fortement encadré.

La communauté de communes répond : Il est relevé que les règles relatives à l'implantation des éoliennes ne relèvent pas directement du PLUi.

Une OAP thématique spécifique, figurant dans le PLUi, vise à encadrer les projets éoliens sur le plan qualitatif (acceptabilité sociale, environnementale, paysagère...).

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

L'observation n° 3 est de monsieur Jean-Luc LABBE et concerne la parcelle **Z 100** à Courtomer.

Monsieur Labbé ne souhaite pas que sa parcelle bâtie (où il réside) soit divisée en deux zones distinctes (U et AU) et ne souhaite pas diviser sa propriété.

Il est à noter qu'oralement monsieur Labbé a fait part de son incompréhension de voir une partie de son jardin intégrer une OAP résidentielle et ne comprend pas le zonage AU retenu sur son jardin alors que la parcelle est déjà construite et que comme les parcelles voisines, elle doit rester en U.



La communauté de communes répond : Il est relevé que la parcelle Z100 est classée en U, et non pas en AU : cette parcelle n'est donc pas à cheval sur deux zonages. Elle est par contre concernée dans sa partie est par une OAP, au regard de sa superficie : à ce niveau, les dispositions de l'OAP sont applicables **uniquement en cas de projet de la part du propriétaire et à son initiative**.

Pour information, cette observation fait également l'objet du Mail n°1.

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

L'observation n° 4 est de monsieur François RATTIER et concerne les parcelles **AA 39 et ZD 1** à Gaprée.

Monsieur Rattier, maire de la commune de Gaprée, précise que le conseil municipal souhaite que la parcelle n°39 soit constructible du fait de la présence du tout à l'égout, de l'eau et de l'électricité.

Oralement, monsieur Rattier a soulevé une incohérence sur 2 terrains appartenant à la commune :

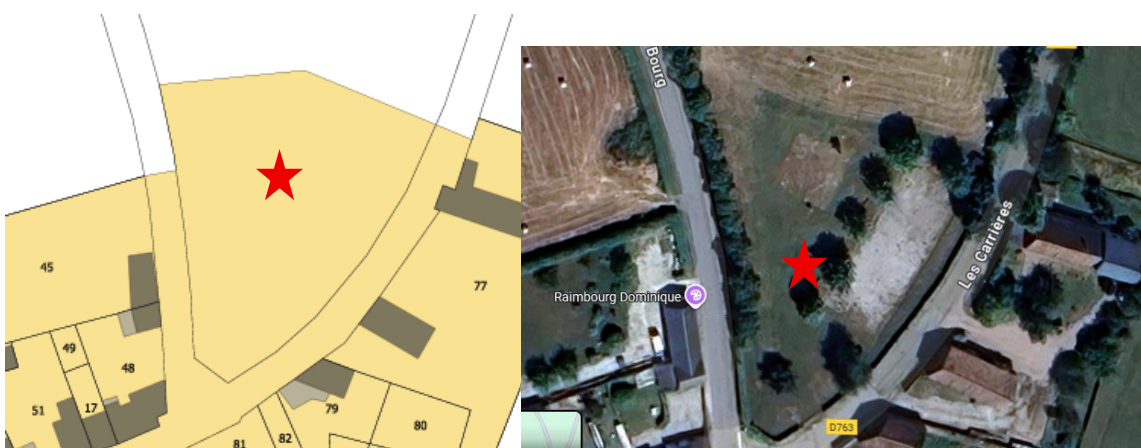
- La parcelle AA39 : est classée en zone N alors qu'elle a été achetée récemment, qu'une étude a été réalisée par le département pour y implanter 3 pavillons. Une extension des

réseaux d'eau, d'électricité et d'eaux usées a été réalisée en vue de la vendre à des particuliers qui souhaiteraient s'installer dans le bourg.

- La parcelle ZD1 : est en partie classée en zone U alors qu'il n'y aura pas de construction possible à cet emplacement puisqu'il s'agit d'un terrain de loisir, aménagé avec un terrain de pétanque, une aire de pique-nique, etc...



Parcelle AA 39



Parcelle ZD1

Monsieur le maire porte également la parole de M. et Mme HUGUENOT qui n'ont pas pu se déplacer : Ils ont acheté à la commune 3 parcelles, **ZD parcelles 83, 84 et 85**, constructibles il y a 2 ans, en vue d'y construire des pavillons pour loger leurs parents et pour réaliser un gîte. Les parcelles sont inconstructibles sur le projet de PLUi, ce qui remet en cause leur projet : ils souhaitent que les parcelles restent constructibles.



La communauté de communes répond : Concernant la demande de classement en zone constructible, il est rappelé que la délimitation des zones U s'appuie sur la notion d'enveloppe urbaine. En l'occurrence, la partie ouest de la parcelle mentionnée se situe en-dehors de l'enveloppe urbaine : son classement en U constituerait une extension urbaine, raison pour laquelle il n'est pas envisagé d'ajuster le zonage U. Pour information, cette parcelle conserve une capacité de construction, dans une partie classée en U en cohérence avec la définition de l'enveloppe urbaine (partie sud-est) ; associée à la parcelle voisine (à l'est), au moins 3 logements pourraient être réalisés.

Concernant la parcelle ZD1 : elle est classée en zone U car elle est concernée par un équipement public au contact de l'enveloppe urbaine.

Concernant les parcelles 83, 84 et 85, celles-ci se trouvent en-dehors de l'enveloppe urbaine du bourg. A priori, elles ne seraient pas non plus constructibles actuellement dans la mesure où la commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme.

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

L'observation n° 5 est de monsieur Bertrand ROUSSEL et concerne les parcelles **E1, E2, E3, E21, E26 et D31** (lieu-dit La Bonneville) à **Courtomer**, **ZC18** à **Montchevrel** et **B88** à **Saint-Germain-le-Vieux**.

Monsieur Roussel, agriculteur s'étonne du classement en zone N de ses parcelles alors qu'il est agriculteur. Il indique que précédemment, dans le PLU de la commune de Courtomer, seule la rivière et ses abords étaient en zone N. Il demande à ce qu'elles soient classées en zone A, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation agricole, comme c'était précédemment le cas.

Monsieur ROUSSEL indique qu'un projet agrivoltaïque, en réflexion depuis 2 ans, est déjà bien avancé et a été présenté aux élus des trois communes.

Ce projet permettra la conversion de l'exploitation actuelle vers un élevage bovin et une transmission pérenne de l'exploitation familiale et son maintien.

Le zonage retenu dans le projet de PLUi risque d'avoir plusieurs impacts sur son exploitation : Sans projet agrivoltaïque, il est difficile de financer la conversion de l'exploitation (pommes de terre) vers un élevage bovin, qui nécessite des infrastructures spécifiques, un investissement important et un temps d'adaptation pour le suivi des animaux. Faute de projet agrivoltaïque, la rentabilité, la stabilité et la transmission de l'exploitation familiale seront rudement mises à l'épreuve.

Par conséquent, il demande le maintien de ses parcelles en zone A du prochain PLUi.

La communauté de communes répond qu'il est envisagé une réduction partielle de la zone N, mais en maintenant un zonage cohérent aux abords du cours d'eau.

De manière à ouvrir les possibilités concernant l'agrivoltaïsme, il est envisagé d'ajuster le règlement et l'OAP thématique « Energies renouvelables ».

Pour information, cette observation est connexe au Mail n°12.

Analyse de la commission d'enquête : La commission regrette de ne pas connaître le contenu de la modification qui sera apportée à l'OAP « énergies renouvelables ».

Compte tenu de ces éléments, il demande le retrait de ces parcelles du périmètre de l'OAP. Ceci permettrait de préserver la cohérence du zonage et d'envisager la vente d'un seul terrain à bâtir, compatible avec les caractéristiques réelles du site et les contraintes géotechniques existantes.

Il est à noter que le courrier a été apporté par monsieur Sylvain Léoni, fils de monsieur Guy Léoni, qui lui avait donné une procuration spécifique à cette fin.



La communauté de communes répond qu'un ajustement de l'OAP sera effectué en limite sud, pour tenir compte des espaces de remblai ciblés par l'observation. Cela implique possiblement un ajustement du nombre de logements (tout en gardant un objectif de densité similaire).

Analyse de la commission d'enquête

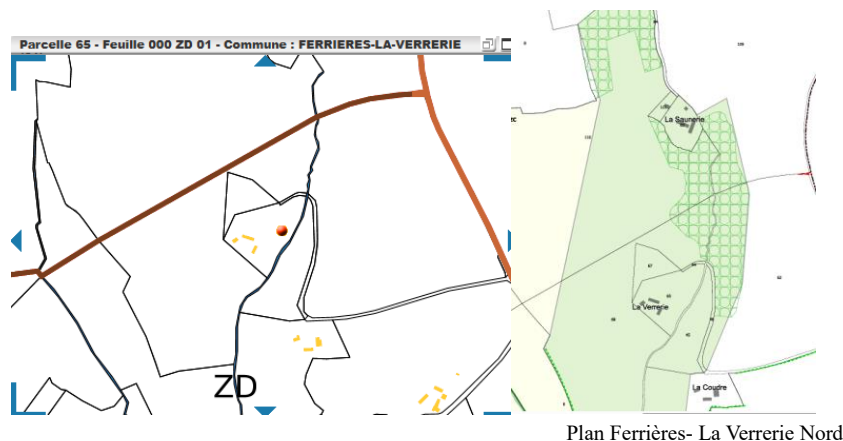
La commission partage la position de la communauté de communes.

L'observation n°8 est de monsieur Vincent HESLOIN et concerne les parcelles **ZD 65, 67 et 68 à Ferrière-la-Verrerie**.

Monsieur Hesloin, agriculteur, demande le changement du classement des parcelles ZD 65, 67 et 68 à Ferrière la Verrerie, classées en zones N et dont une partie se situe en Espace Boisé Classé, ce qui lui apparaît injustifié puisque l'ensemble est une zone agricole.

Il ajoute que le maintien de ce classement est préjudiciable pour le bon développement et le maintien de l'exploitation.

Oralement, monsieur Hesloin a expliqué que la partie située en zone N du projet de PLUi correspond à une parcelle cultivée et la partie Espace Boisé Classé dans le projet de PLUi n'est pas une zone forestière mais une zone d'élevage de volaille de plein air jumelée à de l'agroforesterie.



La communauté de communes répond que ce secteur a été classé en zone N en raison de la présence d'un cours d'eau. Ce classement n'empêche pas le développement de l'activité agricole (cf. règlement écrit de la zone N, qui permet explicitement la confortation des sites existants).

La partie correspondant à la zone d'élevage de plein air n'est pas concernée par un classement au titre des EBC.

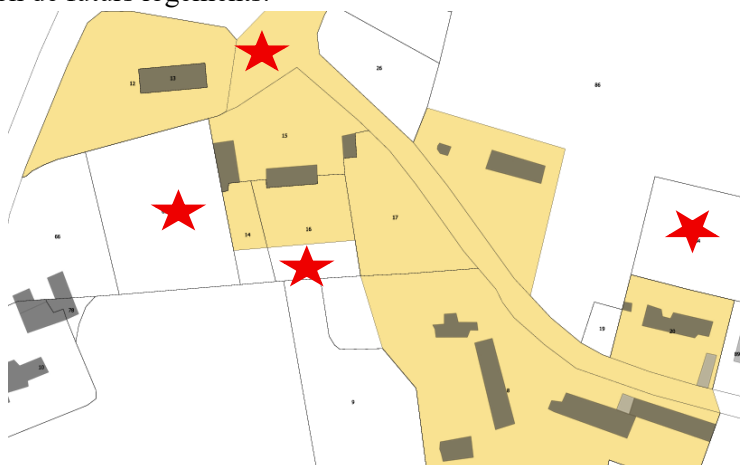
Pour information, cette observation fait également l'objet du Mail n°14

Analyse de la commission d'enquête : En effet, la zone N n'empêche pas l'exploitation agricole. Contrairement à ce que soutient la communauté de communes, une partie de la parcelle 68 (partie Nord) se situe en espace boisé classé. Cette mesure de protection injustifiée est préjudiciable à l'activité agricole qui est exercée sur cette parcelle.

L'observation n°9 est de monsieur Patrice HESLOIN et concerne les parcelles C 14, 15, 64 et 67 à Saint-Léonard-des-Parcs.

Monsieur Patrice Hesloin, maire de Saint-Léonard-des-Parcs, souhaite au nom de la commune que les parcelles 67, 14, et 15, 64 appartenant à la commune et jouxtant le bourg soient classées en zone U.

Oralement, monsieur le maire a indiqué que ces parcelles étaient destinées à l'implantation de futurs logements.



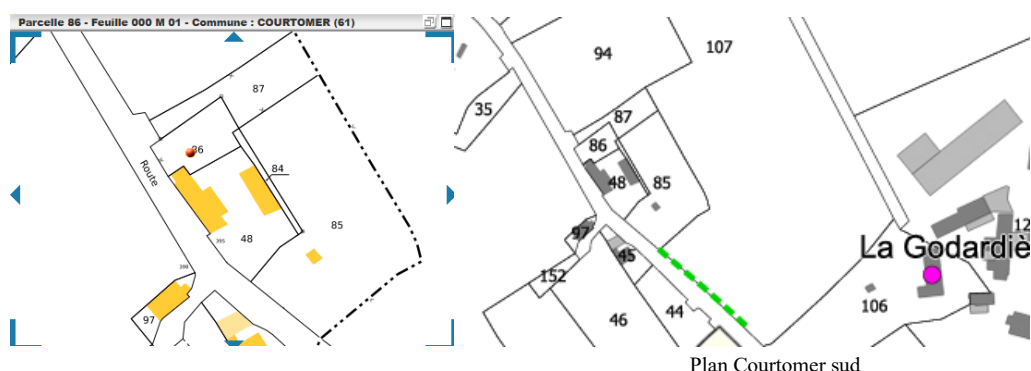
La communauté de communes répond qu'il est envisagé d'ajuster la zone U pour intégrer une partie des parcelles mentionnées, tout en restant cohérent avec la notion d'enveloppe urbaine.

Analyse de la commission d'enquête

La commission est totalement défavorable à l'intégration dans la zone U des parties non urbaines des parcelles 14 et de la totalité des parcelles 64 et 67 qui sont en dehors de l'enveloppe urbaine. Si celle-ci devait être agrandie (or l'offre sur le territoire est déjà très importante), d'autres parcelles apparaissent clairement mieux intégrables dans cette zone urbaine.

L'observation n°10 est de monsieur HUVELIN, qui souhaite construire une piscine sur une parcelle en zone agricole.

Oralement, monsieur HUVELIN a précisé que les **parcelles M 48, 86, 87, 84 et 85 à Courtomer** constituent une seule et unique propriété à usage d'habitation. La parcelle 85 était autrefois agricole, activité aujourd'hui abandonnée puisque celle-ci est un jardin. Il souhaite, sur cette ancienne parcelle agricole, classée en zone A du projet de PLUi, implanter une piscine.



La communauté de communes répond que les piscines aux habitations existantes sont possibles, sur la base d'une emprise au sol de 50 m² maximum et à une distance de 30 m maximum de l'habitation.

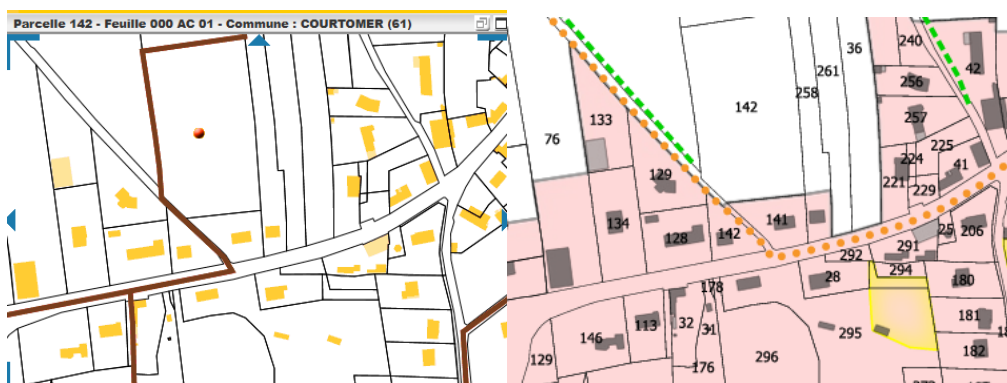
Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

L'observation n°11 est de monsieur Alain GAUDRE et concerne la parcelle AC 142 à Courtomer.

Monsieur Gaudré demande que sa parcelle AC 142, classée en zone agricole dans le projet de PLUi soit classée en zone constructible.

Oralement, monsieur Gaudré, qui était accompagné de son épouse, ne comprend pas pourquoi la parcelle est classée en zone agricole alors qu'elle se trouve en centre bourg et qu'elle était constructible auparavant.



La communauté de communes répond : Concernant la demande de classement en zone constructible, il est rappelé que la délimitation des zones constructibles s'appuie en premier lieu sur la notion d'enveloppe urbaine (les parcelles concernées n'en faisant pas partie au regard de la méthode d'identification de l'enveloppe urbaine, qui inclue notamment un critère de continuité du bâti par rapport aux bourgs). En second lieu, la délimitation de zones constructibles en extension des enveloppes urbaines (en zones 1AU ou 2AU) s'est faite en tenant compte d'une part des objectifs démographiques et résidentiels, d'autre part de l'armature territoriale (répartition des besoins en logements), et enfin sur la base d'une analyse multicritère.

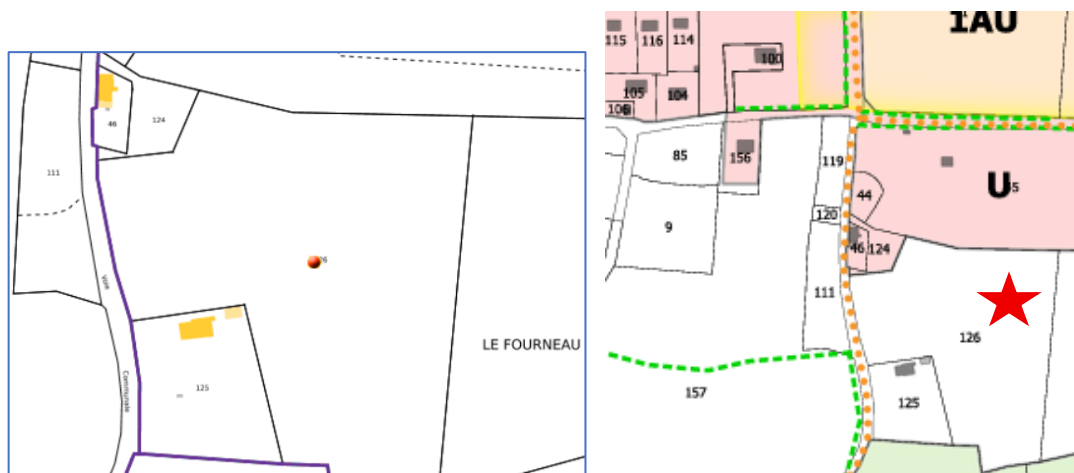
Pour ces raisons, il n'est pas envisageable de classer la parcelle concernée en zone constructible

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

L'observation n°12 est de madame Marine GNAHORE et concerne les parcelles **L 125 et 126 à Courtomer.**

Madame Gnahore s'interroge sur le « passage » en zone agricole de la parcelle (L 125) de sa maison. Elle demande ce qu'il en est sur les possibilités d'extension, de garage puisqu'elle et son conjoint ne sont pas agriculteurs. Elle demande par ailleurs si elle aura la possibilité de construire un abri pour animaux sur la parcelle L126.



La communauté de communes répond que Les règles fixées au règlement écrit sont les suivantes :

Extensions et annexes :

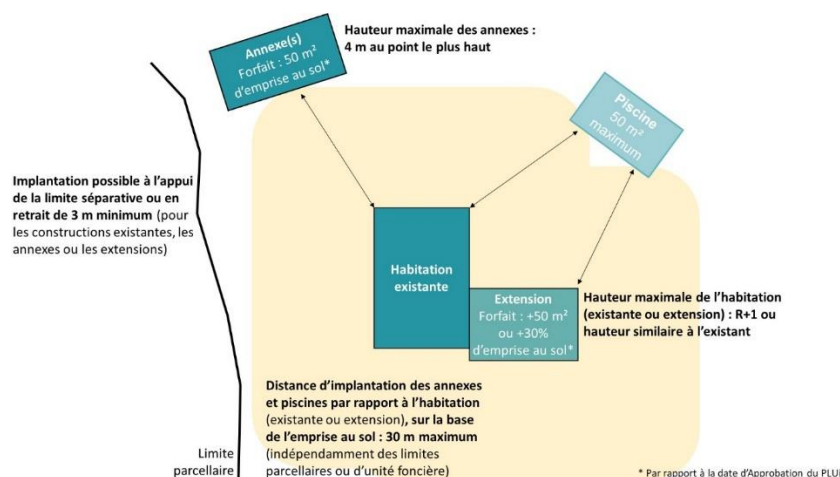
Cf. schéma ci-après (extrait du règlement écrit).

Abris pour animaux :

Extrait du règlement écrit : « Sont admis les abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole) sur une unité foncière distincte de celle d'une habitation, sous réserve :

- Que la construction soit dédiée à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
- Que le nombre d'abris soit limité au strict besoin des animaux sur site, avec un maximum de 2 nouveaux abris (par rapport à l'existant) ;
- Qu'au moins une des façades de l'abri soit ouverte sur l'extérieur ;
- Que l'abri soit réalisé en construction légère sans fondation ;
- Que l'emprise au sol de chaque construction n'excède pas 20 m² ;

Que la hauteur maximale n'excède pas 3.50 m au point le plus haut de la construction



Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

9.3 Registre déposé à la mairie de Hauterive

L'observation n°1 est de monsieur Alain THEOTIME, qui joint une lettre de 5 pages au registre d'enquête publique. Il est propriétaire de **parcelles cadastrées A 93, A 94, A95, ZK 40 et ZK 51** situées sur les communes de **Bures et Laleu**, sur lesquelles est construit un ouvrage pour la prévention des inondations de la commune de Laleu.

Monsieur Théotime souhaite que l'existence de cet ouvrage soit mentionnée dans le document d'urbanisme. Les parcelles A 93 et A 94 se situaient en zone constructible sous le précédent document d'urbanisme. Le futur PLUi prévoit qu'elles soient en zone A. Il souhaite leur maintien en zone U du fait de l'existence d'une continuité immédiate avec le bourg de Laleu.

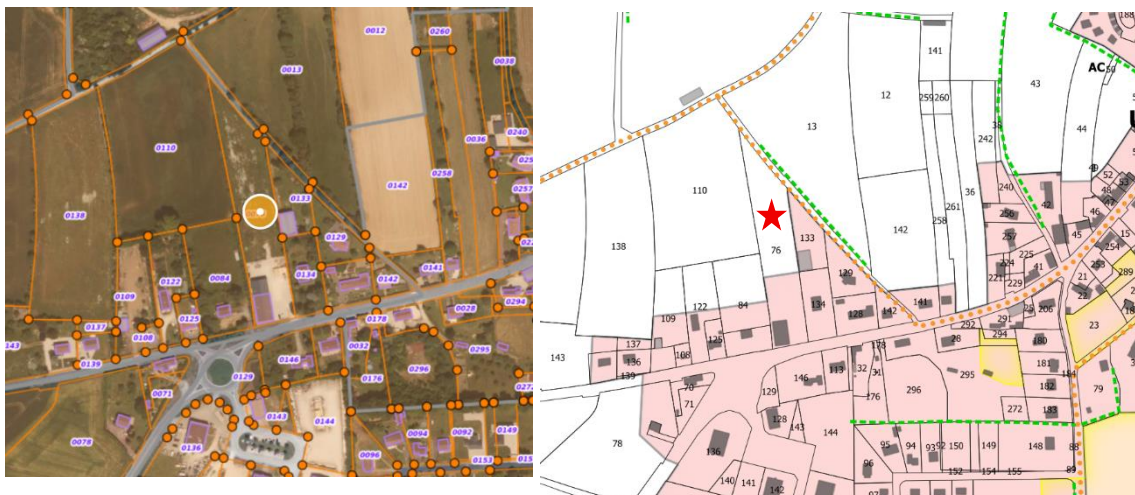
Dans son long courrier, monsieur Théotime relate les différents échanges et difficultés rencontrées avec la communauté de communes et les communes concernées.

L'observation n°2 est de monsieur Maxime SAILLANT, qui joint trois lettres au registre d'enquête publique. Monsieur Saillant est propriétaire de la parcelle cadastrée **R 76 sur la commune de Courtomer**.

Le projet de PLUi prévoit que cette parcelle soit classée partiellement en zone U, monsieur Saillant souhaite qu'elle le soit intégralement afin de permettre la pérennité et le développement de son activité professionnelle ainsi que la création de nouveaux logements, motivée par sa situation en continuité de bourg. La parcelle dispose d'un chemin d'accès et est desservie par les réseaux (eau, électricité, assainissement).

De plus, le projet de PLUi prévoit de fixer une limite d'extension maximale de 30% de la surface existante ou 50m². Le RNU qui s'appliquait précédemment ne prévoyait aucune limite d'ajout de surface. Il souhaite plus de souplesse dans la rédaction du règlement écrit et que celui puisse prévoir une règle d'extension portée au minimum de 50% de la surface existante.

Enfin, il souhaite qu'aucun délai minimal ne soit appliqué entre deux demandes d'extension et puisse ainsi permettre de réaliser des extensions successives.



La communauté de communes répond : Concernant la demande de classement en zone constructible, il est rappelé que la délimitation des zones U s'appuie sur la notion d'enveloppe urbaine.

Concernant les autres remarques, il est par ailleurs précisé qu'en zone U, il n'est pas fixé de limitation d'emprise pour les constructions, ni de délai entre deux réalisations de constructions.

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

Le reste de la parcelle R76 est véritablement en dehors de l'enveloppe urbaine. La limitation de l'emprise des extensions ou annexe est jurisprudentielle et ne s'applique qu'en dehors de la zone urbaine, où la constructibilité est admise sans limitation.

L'observation n°3 est de madame JOUVE Noémie, propriétaire des **parcelles cadastrées H 103 et H105 sur la commune de Courtomer**.

Le projet de PLUi prévoit le classement de ces parcelles en zone A. L'époux de madame Jouve exerce également son activité professionnelle (paysagiste) sur cette parcelle. Monsieur et madame JOUVE souhaitent avoir la possibilité d'agrandir le bâtiment existant pour maintenir cette activité professionnelle. Madame Jouve se questionne sur la possibilité de définir un STECAL sur cette zone.



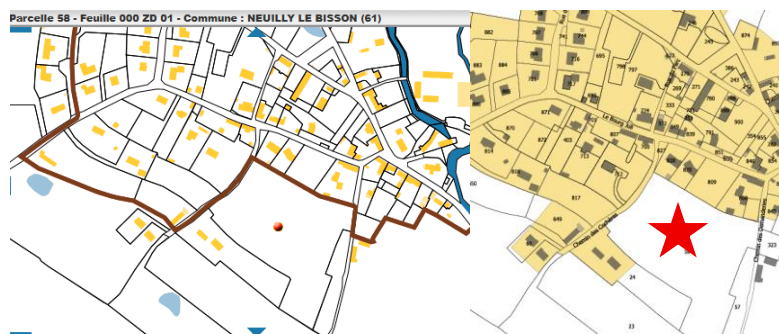
La communauté de communes répond que la Communauté de Communes n'envisage pas d'identifier un nouveau STECAL à ce stade.

Analyse de la commission d'enquête

La création d'un STECAL est soumise à l'avis de la CDPNAF, qui a déjà été consultée. La commission ne peut que regretter que cette activité n'ait pas été identifiée lors de l'élaboration du projet de PLUi.

L'observation n°4 est de monsieur Bertrand DETROUSSEL, maire de Neuilly-le-Bisson, qui émet des réserves sur le classement en zone humide. Il souligne une incohérence avec la DREAL concernant les zones humides et invite à consulter la délibération du conseil municipal du 5 juin 2025. Dans sa délibération du 5 juin 2025, le conseil municipal de Neuilly-le-Bisson demande qu'il y ait des contre-expertises sur les zones humides identifiées lorsqu'il existe un projet.

Par ailleurs, il est également demandé que la parcelle ZD58, à Neuilly-le-Bisson, déclarée en zone humide (alors que le site de la DREAL ne fait pas apparaître cette parcelle en zone humide) et située en cœur de bourg soit en zone constructible dans le futur PLUi puisqu'il existe des constructions autour et que tous les réseaux irriguent le haut et le bas de la parcelle.



La communauté de communes répond : Concernant la réserve relative au classement en zone humide dans le PLUi, il est précisé que ce classement a été effectué dans le cadre d'investigations de terrain respectant les critères d'identification (floristique et pédologique). La différence avec l'identification faite entre ce classement et l'identification par la DREAL s'explique par le fait qu'au niveau de la DREAL, il s'agit d'une **pré-localisation** des zones humides **réalisée par photo aérienne** : cette pré-localisation a vocation à être confirmée ou infirmée par des investigations de terrain, et ne préjuge pas de l'identification de zones humides sur des secteurs qui ne seraient pas pré-localisés ; d'où l'importance de réaliser des investigations de terrain sur des secteurs pour lesquels des projets peuvent être envisagés.

Concernant la possibilité de contre-expertise, le règlement écrit du PLUi pourrait intégrer une disposition complémentaire au niveau de la section 2.5.1.3 relative aux zones humides (p.24-25). Par exemple : « *Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées à partir d'un inventaire de terrain. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.* ».

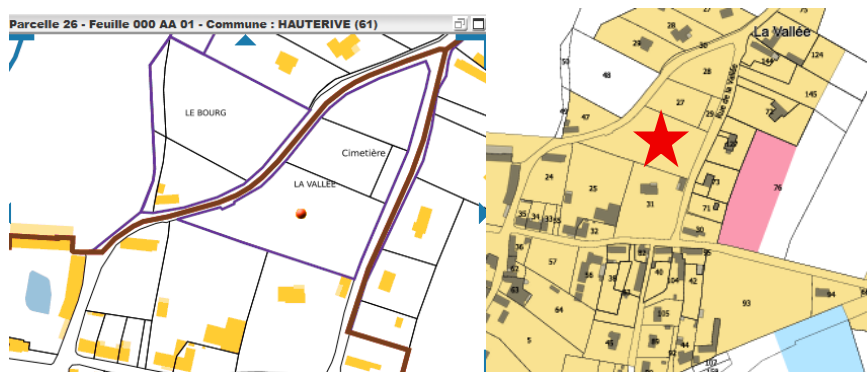
Concernant la demande de classement en zone constructible, il est rappelé que la délimitation des zones constructibles s'appuie en premier lieu sur la notion d'enveloppe urbaine (les terrains concernés n'en faisant pas partie au regard de la méthode d'identification de l'enveloppe urbaine). En second lieu, la délimitation de zones constructibles en extension des enveloppes urbaines (en zones 1AU ou 2AU) s'est faite en tenant compte d'une part des objectifs démographiques et résidentiels, d'autre part de l'armature territoriale (répartition des besoins en logements), et enfin sur la base d'une analyse multicritère.

Analyse de la commission d'enquête : La commission constate les nombreuses contestations à propos des zones humides. La communauté de communes se réfère à une étude de terrain (analyse multicritères), dont on ne connaît pas la teneur. Le renvoi de la charge de la preuve vers le particulier apparaît disproportionné. Et en même temps la commission d'enquête constate que d'autres parcelles situées en zone humide sont incluses en zone urbaine. Une ligne directrice plus ferme aurait donné une meilleure lisibilité au projet de PLUi.

L'observation n°5 est de monsieur Dominique DEROUAUT, qui demande le réexamen du classement de la **parcelle cadastrée AA 26 à Hauterive**.

Il souligne que le terrain ne révèle aucunes caractéristiques conduisant à un classement en zone humide (absence d'eau stagnante, utilisation agricole régulière) et que la DREAL ne mentionne pas de zone humide à cet endroit.

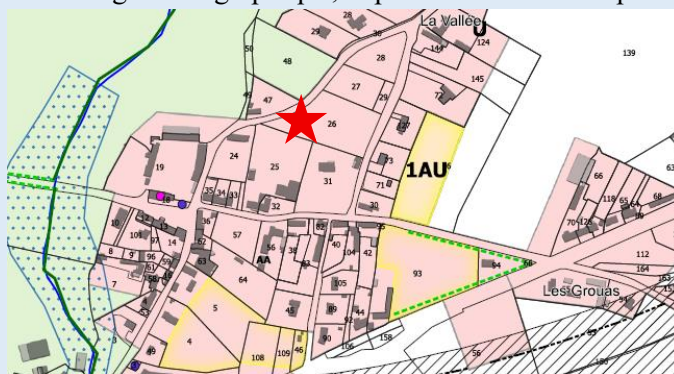
Il précise que cette parcelle est en bordure immédiate d'un secteur déjà urbanisé, en continuité des habitations existantes et que son classement en zone constructible permettrait de renforcer le tissu urbain de façon à pérenniser le pôle scolaire.



La communauté de communes répond : Concernant la réserve relative au classement en zone humide dans le PLUi, il est précisé que ce classement a été effectué dans le cadre d'investigations de terrain respectant les critères d'identification (floristique et pédologique). La différence avec l'identification faite entre ce classement et l'identification par la DREAL s'explique par le fait qu'au niveau de la DREAL, il s'agit d'une **pré-localisation** des zones humides **réalisée par photo aérienne** : cette pré-localisation a vocation à être confirmée ou infirmée par des investigations de terrain, et ne préjuge pas de l'identification de zones humides sur des secteurs qui ne seraient pas pré-localisés ; d'où l'importance de réaliser des investigations de terrain sur des secteurs pour lesquels des projets peuvent être envisagés.

Concernant la seconde observation, il peut être précisé qu'au regard du classement en zone humide de la parcelle mentionnée (AA26), une parcelle proche a été identifiée en extension de l'urbanisation (zone 1AU) afin d'accueillir de nouveaux logements, dans le but de renforcer le tissu urbain et de pérenniser le pôle scolaire

Analyse de la commission d'enquête : La commission retient que la parcelle AA 26 est située en zone U. A la lecture du règlement graphique, la parcelle AA26 n'est pas en zone humide.



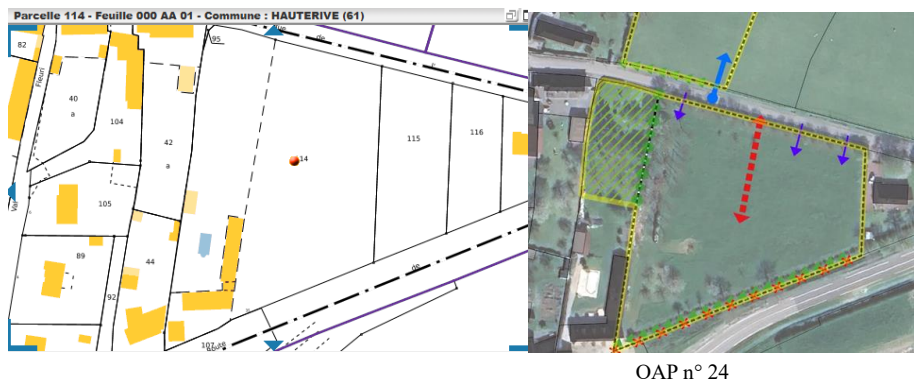
L'observation n°6 est de monsieur Marcel ALLAUME, propriétaire des parcelles cadastrées AA 114, 115 et 116 à Hauterive, incluses dans le périmètre d'une OAP.

Monsieur Allaume fait remarquer que les prescriptions d'aménagement de l'OAP ne permettent pas l'implantation de logements individuels dans des conditions satisfaisantes de qualité de vie et d'intégration paysagère. Il demande donc que soient revues les prescriptions de l'OAP afin de permettre la création de parcelles d'au moins 1000 m², ce qui permettrait d'être en cohérence avec :

- le caractère rural et paysager du secteur ;

- les capacités existantes de desserte des différents réseaux publics ;
- la volonté de maintenir une cohérence architecturale et environnementale avec les constructions voisines.

Il ajoute qu'une telle adaptation irait dans le sens d'un aménagement plus équilibré, respectueux du cadre de vie locale.



La communauté de communes répond que les objectifs de densité ont été définis par groupe de communes, en tenant compte de l'armature territoriale. A cet égard, le pôle relais dont fait partie la commune de Hauterive est concernée par un objectif de 15 logements/ha minimum. L'OAP « rue de l'école » faisant l'objet de la présente observation présente une densité de 15 logements/ha, soit le minimum prévu dans le cadre de la stratégie intercommunale.

Concernant les enjeux de qualitatif relevés dans le cadre de l'observation, il est précisé que ceux-ci ne peuvent se résumer à une taille de parcelle : des sujets tels que les modes d'implantation des constructions les uns par rapport aux autres, la place du végétal, le rapport entre espace public et espace privé... permettent de concevoir des opérations qualitatives, y compris pour le niveau de densité envisagé.

Pour ces raisons, il n'est pas envisagé d'ajuster le niveau de densité de l'OAP.

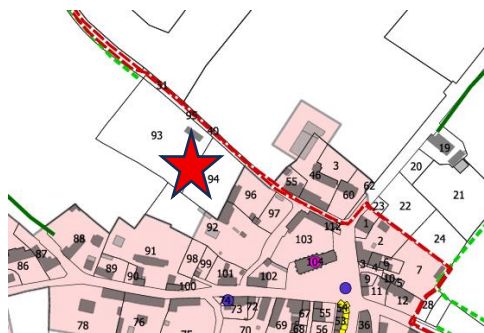
Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

9.4 Registre déposé à la mairie de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe

L'observation n° 1 est de monsieur Alain THEOTIME, concernant les **parcelles AA 93 et 94 sur le territoire de la commune de Laleu**, actuellement en zone U, sur lesquelles il existe une maison et le « tout à l'égout ». Monsieur THOMINE précise qu'après les inondations du bourg de Laleu en 2001, il a accepté la création d'un bassin de rétention sur ces parcelles, classées en zone A dans le projet de PLUi.

Il demande la « reconnaissance officielle » de l'existence du « bac de rétention » ainsi que le rétablissement du zonage U et mentionne que « si les élus choisissent de maintenir le silence sur ce projet, ils prendront la responsabilité publique et politique des risques d'inondation futurs ».



Extrait plan Laleu Nord

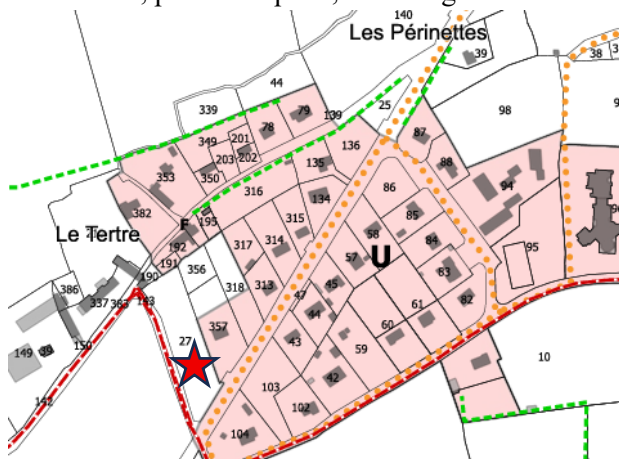
La communauté de communes répond qu'il convient de se référer à la réponse apportée à l'observation n°1 du registre de Courtomer.

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes

L'observation n° 2 est de monsieur Christian BEAUDOIRE, qui demande que la **parcelle 27**, située en bordure de la rue du tertre, qui était auparavant en zone constructible, a été transformée en zone non constructible. Il est précisé que cette parcelle est inexploitable avec le matériel agricole, du fait de sa taille et de son étroitesse pour manœuvrer. De plus, elle est parfaitement intégrée dans le périmètre des habitations présentes autour et est séparée de la ferme de plusieurs centaines de mètres, notamment par la rue du Tertre.

Il demande, par conséquent, la réintégration de cette parcelle en zone constructible.



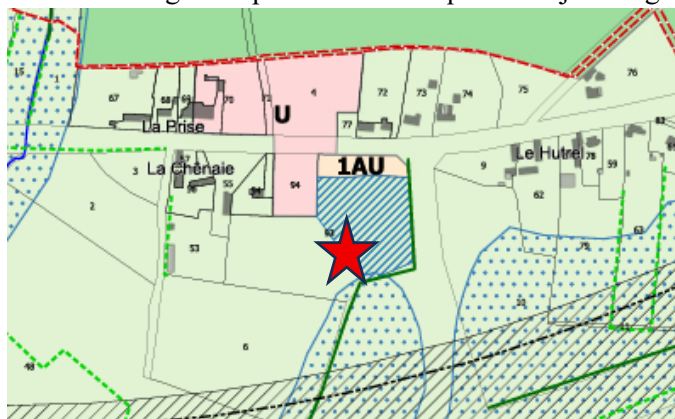
Extrait plan Sainte-Scolasse-sur-Sarthe

La communauté de communes répond : Concernant la demande de classement en zone constructible, il est rappelé que la délimitation des zones U s'appuie sur la notion d'enveloppe urbaine. Or, la parcelle concernée par l'observation ne répond pas aux critères retenus ; en particulier, elle est ouverte sur l'espace agricole d'un côté (à l'ouest) et la distance entre les constructions situées au nord et au sud de cette parcelle est d'environ 130 mètres (sachant que la distance retenue est d'une cinquantaine de mètres entre constructions pour la définition de l'enveloppe urbaine. En outre, cette parcelle se trouve à proximité immédiate d'un site d'exploitation agricole. Pour ces raisons, il n'est pas envisagé d'ajuster le contour de la zone constructible

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

L'observation n° 3 est de madame Camille PEYREGNE, qui mentionne envoyer un dossier explicatif par mail et copie papier, concernant **la parcelle 000 ZA 99 (partie haute) anciennement 93** sur le plan, **sur la commune du Ménil-Broult**, afin de contester le classement en zone humide de son siège d'exploitation en sa qualité de jeune agriculteur.



Extrait plan Le Ménéil-Broult

La communauté de communes répond qu'il y a lieu de se référer à la réponse apportée à l'observation n°6 du registre du Mêle-sur-Sarthe.

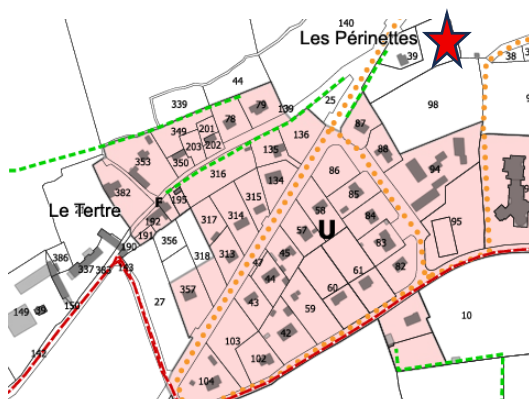
Analyse de la commission d'enquête

Il y a lieu de se référer à la réponse de la commission d'enquête à l'observation n°6 du registre du siège de la communauté de communes.

L'observation n° 4 est de madame Florence VENANT, qui constate le changement de zonage pour sa **parcelle ZM 39**, rue des Petits Pouvoirs à **Sainte-Scolasse-sur-Sarthe**, où elle demeure. De U constructible, elle devient zone A agricole.

A l'achat de cette parcelle en 2022, elle avait le projet de faire construire une maison individuelle sur ce terrain, qui lui semble tout à fait sain pour recevoir une telle construction.

Elle demande, concernant son parcellaire, que le zonage soit revu.



La communauté de communes répond : Concernant la demande de classement en zone constructible, il est rappelé que la délimitation des zones U s'appuie sur la notion d'enveloppe urbaine.

En l'occurrence, la parcelle concernée se trouve en-dehors de l'enveloppe urbaine des Périnettes. Pour cette raison, un classement en zone U n'est pas envisageable.

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

L'observation n° 5 est de madame Lucette BEAUDOUIN, maire de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe, qui indique « Jérôme n'est pas opposé à la rénovation de la station d'épuration mais souhaite que l'entrée du pré long, dont il est propriétaire, reste accessible comme elle est à présent ».

La communauté de communes répond que cette observation ne relève pas directement du PLUi.

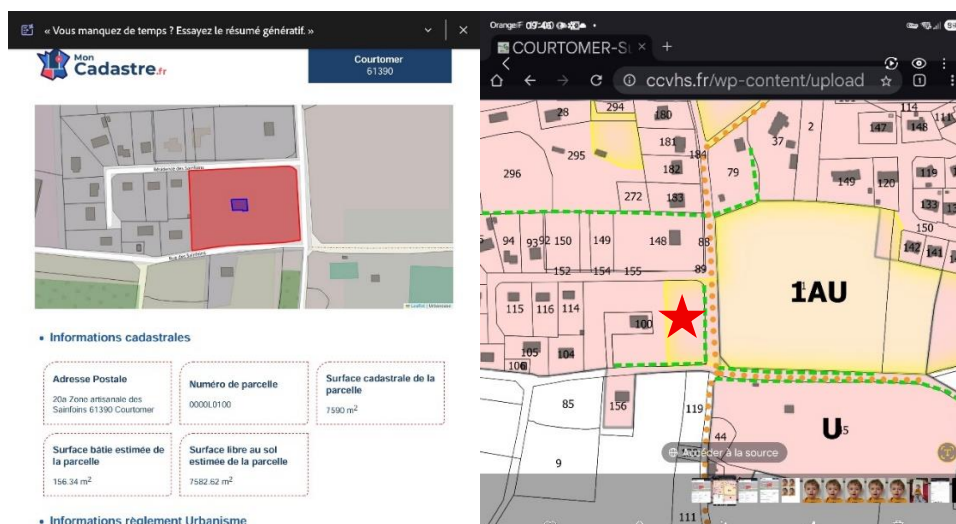
Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

9.5 Courriers adressés par voie électronique (mails)

Le mail n°1 est de monsieur Jean-Luc LABBE, propriétaire de la **parcelle cadastrée L 100 à Courtomer**.

Monsieur Labbé conteste le classement d'une partie de sa parcelle (environ 2000 m²) n'est plus classé en zone U mais en zone AU du futur PLUi. Il souligne que ce double zonage est contestable et demande de réexaminer ce classement.



La communauté de communes répond qu'il convient de se référer à l'observation n°3 du registre de Courtomer.

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

Le mail n°2 est de madame Emeline SENAN Chargée de planification territoriale au Service connaissance, prospective et planification (CPP) de la Direction Départementale des Territoires de l'Orne.

Madame Senan indique que « Suite échange ci-dessous avec Mme Emma RICHARD, je vous relaye un décalage entre les informations détenues par la mairie de Ferrières la Verrerie et l'arrêt projet du PLUi.

En effet, dans le cadre de l'instruction, par la DDT, du CUB transmis en pièce jointe (déposé en mairie de la Ferrières la Verrerie), la commune y indique que le bâti concerné a été identifié en changement de destination dans le futur PLUi or les documents de l'arrêt projet n'identifient pas ce bâtiment ».

Le document « cerfa » joint montre qu'il s'agit d'une demande de certificat d'urbanisme opérationnel pour la parcelle ZI 049 à Ferrières - La Verrerie, concernant un changement de destination à vérifier.

La communauté de communes répond qu'il convient de se référer à la réponse apportée au Mail n°9, qui mentionne à la fois le bâtiment concerné et deux autres bâtiments.

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes. Il convient de se référer à la réponse qui sera apportée au mail n°9.

Le mail n°3 est de monsieur Aurélien ANGER, Géomètre Topographe, qui intervient à propos du projet du Lotissement « Les Charmilles » sur la Commune de **Courtomer**, situé Rue Gérard HOEL, **parcelles section M n°1 et 150** et soumis à l'OAP n°16.

Il indique, qu'en accord avec les Elus de Courtomer et de la Communauté de Commune il souhaite faire une demande d'ajustement afin d'optimiser son projet et joint un plan du projet de lotissement déposé dans le cadre de notre demande de permis d'aménager et souligne que deux points sont problématiques pour la réalisation du projet, à savoir la densité de logements demandée et l'accès principal.

La densité demandée par l'OAP est de 41 logements (17 logements à l'hectare). Dans le projet déposé il y a 34 logements et il lui paraît très compliqué voire impossible de réussir à gagner 7 logements supplémentaires. Les lots prévus dans le projet étant déjà de taille raisonnable (entre 440 et 620m²) et réduire encore leur taille rendrait difficile l'implantation des habitations sur les terrains.

De plus, la voie de desserte principale demandée par l'OAP se trouve sur le chemin au Sud de la parcelle. Il lui paraît très compliqué d'accéder au projet par le chemin en question

car il s'agit du Chemin Rural n°30. Ce chemin présente actuellement une largeur moyenne de roulement de 2.30 à 2.50m de large et présente un revêtement en tout venant dans un état très moyen. Il n'est pas prévu de travaux d'aménagements (élargissement de la bande de roulement, renforcement de la structure et création d'un tapis d'enrobé) permettant son utilisation quotidienne par 34 familles. Seule la continuité douce vers ce chemin a été intégrée dans le projet car son utilisation par les piétons ou même les vélos semble en revanche adaptée et permet de rejoindre le stade en sécurité.



La communauté de communes répond que les principes de l'OAP pourront être ajustés, en particulier les principes de mobilité, en cohérence avec le Permis d'Aménager déposé (notamment la voie de desserte principale à positionner plus au centre).

La demande d'ajustement de la densité sera évaluée ultérieurement ; si elle intervenait, elle devrait se faire sous réserve d'une moyenne globale cohérente avec le PADD, incluant les sous-secteurs voisins.

Analyse de la commission d'enquête : La commission souligne que la densité ne saurait être inférieure à celle définie dans le PADD au risque de voir tous les projets se soustraire pour un motif ou un autre, toujours lié à l'aménagement, aux règles de densité.

Le mail n°4 est de madame Dominika Dorand, qui demande que le bâtiment situé au **1, impasse du Champ Comté à Saint-Agnan-sur-Sarthe** soit intégré dans la liste des bâtiments pouvant bénéficier d'un **changement de destination**.

Elle souligne qu'il présente un intérêt patrimonial, qu'il est en bon état, qu'il est raccordé aux différents réseaux et dispose d'une aire de stationnement. Il se situe à proximité d'une borne incendie et son accès est sécurisé. L'emprise du bâtiment est de 122 m² (70 m² pour le bâtiment en pierre et briques et 52 m² pour le préau attenant. Enfin, il est à plusieurs centaines de mètres de bâtiments agricoles.

A son observation elle joint des photos.

Photo 1 : Façade Est



Photo 2 : Pignon Sud,



Photo 3 : façade Ouest



Photo 4 : bâtiment principal avec au fond la façade Ouest du bâtiment secondaire



Carte 1 : Situation du bâtiment (rond rouge)



, **La communauté de communes répond** que le bâtiment mentionné sera intégré à l'inventaire s'il répond effectivement à tous les critères pour une identification au titre du changement de destination, et sous réserve de disposer de tous les éléments nécessaires à générer la fiche « changement de destination ».

Pour information, cette observation fait également l'objet du Courrier n°1

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

Le mail n°5 est de monsieur Rémy PHILIPPOT, avocat, agissant pour le compte de monsieur Olivier MOUSSET, propriétaire d'une parcelle cadastrée AN0004 située 10 route du pont de pierre à **Saint-Julien-sur-Sarthe**.

Cette parcelle est actuellement classée en zonage Nh du PLU de Saint Julien Sur Sarthe en vigueur (approbation du 23/06/2015), ce qui correspond à secteur caractérisant les hameaux dont l'extension limitée est autorisée et qui autorise les constructions à usage d'habitation ; les extensions et constructions liées aux activités existantes, les constructions d'annexes contiguës ou non des constructions existantes.

La parcelle est désormais classée en zone N du projet de PLUi, qui 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).

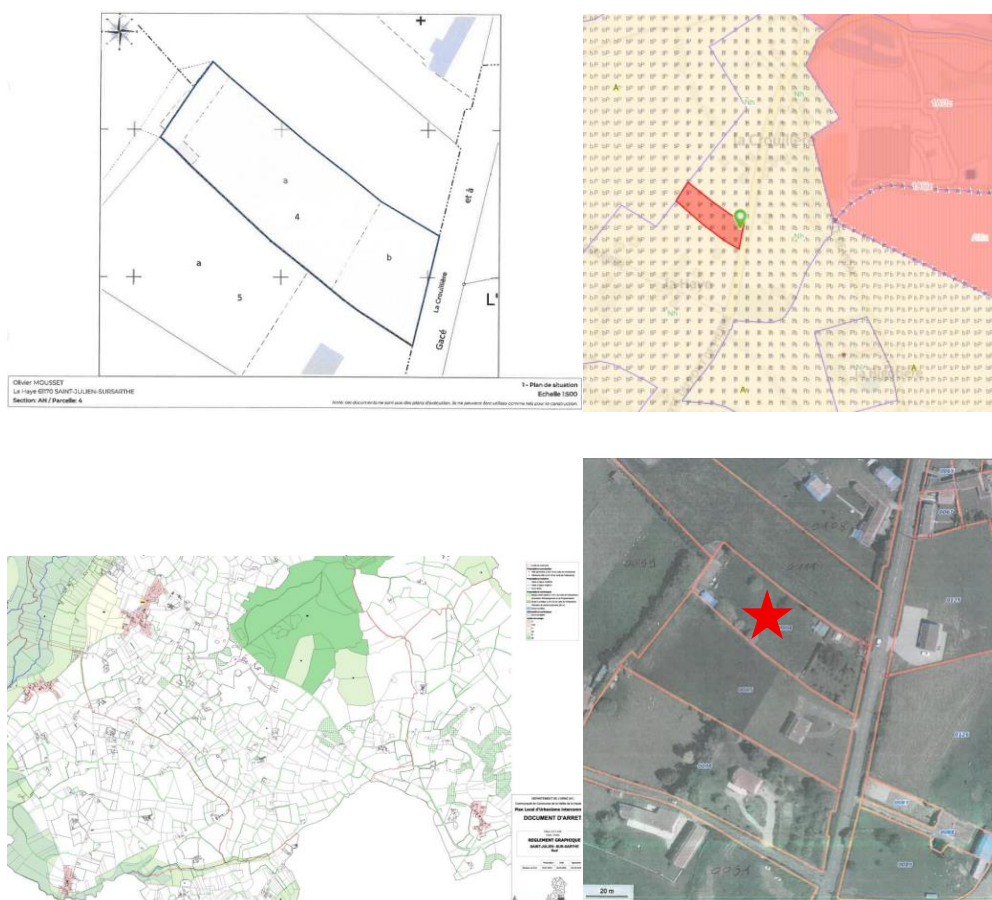
La suppression d'un zonage Nh dans le PLUi n'est pas cohérent avec la spécificité du territoire et la création de 300 nouveaux logements répartis sur les différents pôles.

La suppression d'une souplesse de type zonage Nh apparaît contreproductive et des solutions de type STECAL (C. urb., art. L. 151-13, 1°) doivent être envisagées notamment dans le cas de Monsieur MOUSSET.

Le classement du terrain de Monsieur MOUSSET en zone N n'est pas justifiée ni cohérente car le terrain de Monsieur MOUSSET est entouré de terrains construits (photo aérienne Géoportail jointe) et l'interdiction totale de construction entraînerait une dent creuse dans la zone. le terrain de Monsieur MOUSSET présente tous les attributs d'un terrain constructible en matière d'équipements publics (eau potable, électricité, assainissement et voirie), ce qui a constitué de lourds investissements pour monsieur Mousset, notamment en 2023.

Ce terrain n'a pas de finalité agricole mais en lien avec l'activité touristique dont le futur PLUi prône le développement. Monsieur MOUSSET a obtenu un permis de construire en février 2024 portant sur une construction à finalité touristique.

Par conséquent, Monsieur MOUSSET demande le maintien d'un classement à minima équivalent à son classement actuel (de type Nh).



La communauté de communes répond : Concernant la demande de classement en zone constructible, il est rappelé que la délimitation des zones constructibles s'appuie en premier lieu sur la notion d'enveloppe urbaine. Les parcelles concernées n'en font pas partie au regard de la méthode d'identification de l'enveloppe urbaine, qui inclue notamment un critère de continuité du bâti : en l'occurrence, la distance est de quasiment 100 m entre les deux constructions riveraines de cette parcelle au nord et au sud, alors que le critère de continuité retient une distance d'une cinquantaine de mètres entre bâtiments. De ce fait, il n'est pas envisagé de classer le terrain mentionné en zone U.

Pour information, la parcelle concernée fait également l'objet de l'Observation n°8 (numérotée 9) – registre du Mêle-sur-Sarthe, mais pour un projet d'habitation.

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes.

Le mail n°6 est de Madame et monsieur Guylaine et Hervé Fournet, propriétaires de la **parcelle ZN 22**, située lieu-dit Beauvais n°8 sur la commune de **Ferrières-la-Verrerie**.

Cette parcelle est classée en zone Ap alors que tout le lieu-dit est en A, ce qui donne plus de contrainte en cas de besoin d'aménagement. Par conséquent, ils demandent son classement en A.

N'excluant pas d'aménager l'annexe sur cette parcelle en gîte, ils demandent que le bâtiment puisse changer de destination.

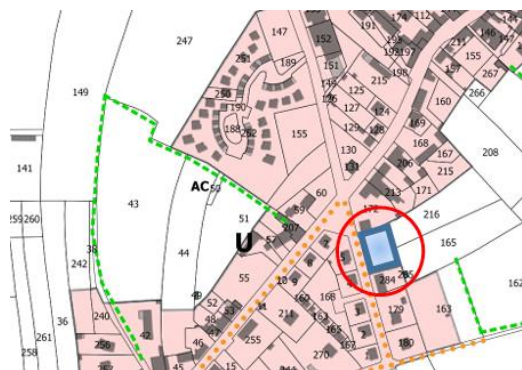
La communauté de communes répond qu'il est précisé que la différence entre le secteur A et le secteur Ap concerne surtout la création ex nihilo de nouveaux sites agricoles : les autres règles sont globalement les mêmes (notamment la création d'extensions et annexes aux habitations existantes, ou encore les règles de hauteur. Pour autant, il est proposé d'ajuster le zonage Ap en classant la parcelle concernée en secteur A.

Concernant la demande de changement de destination, le bâtiment mentionné sera intégré à l'inventaire s'il répond effectivement à tous les critères pour une identification au titre du changement de destination, et sous réserve de disposer de tous les éléments nécessaires à générer la fiche « changement de destination ».

Analyse de la commission d'enquête : La commission considère que le classement en secteur Ap est en cohérence avec la nature du terrain et l'ensemble des parcelles alentour et la continuité paysagère. La rupture entre les zones Ap et A est faite par la route.



Le mail n°7 est de monsieur Vianney GIRARD, VP Habitat et Urbanisme, qui demande d'intégrer une partie des **parcelles AB 216 et AB 165** de la commune de **Courtomer** dans la zone urbaine afin d'assurer la continuité de la zone urbaine.

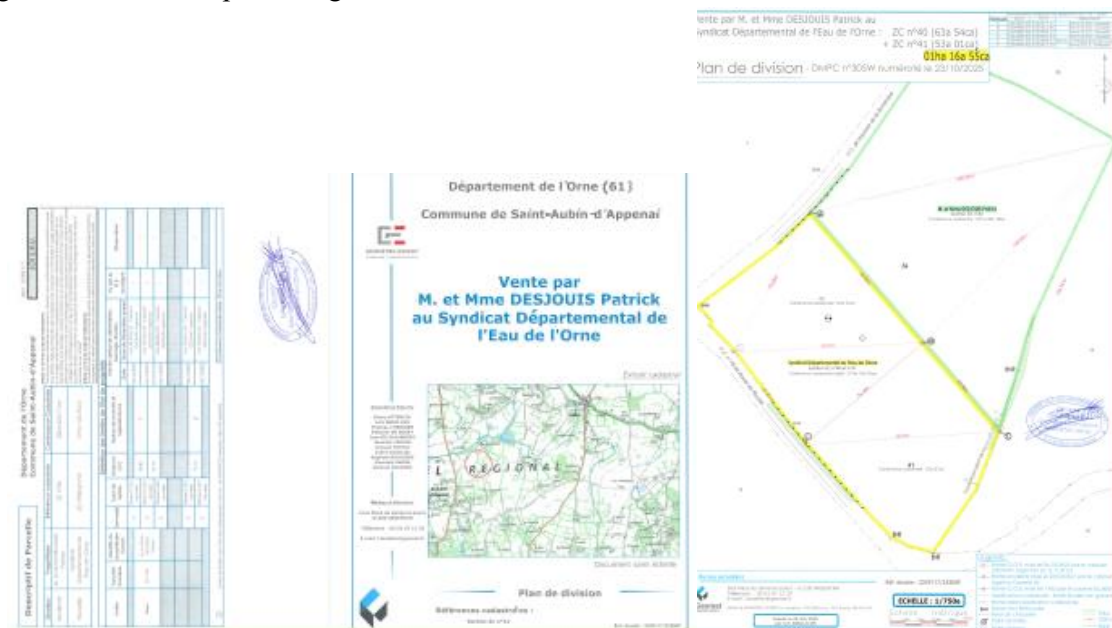


La communauté de communes répond qu'il convient de se référer à la réponse apportée à l'observation n°7 (numérotée 8) du registre du Mêle-sur-Sarthe.

Analyse de la commission d'enquête : La commission partage la position de la communauté de communes.

Le mail n°8 est de monsieur Vianney GIRARD, VP Habitat et Urbanisme, qui fait part de la création d'un forage d'eau potable pour la communauté de communes au lieu-dit La Bordinière à **Saint Aubin d'Appenai**.

Le projet comprend les parcelles **ZC 40 et 41**. Afin de protéger ce captage, il est demandé de permettre de **déroger aux hauteurs de clôture** prévues dans le PLUI car la réglementation va imposer de grandes hauteurs.



La communauté de communes répond qu'un ajustement de la règle de hauteur des clôtures sera réalisé au niveau du règlement écrit.

Pour information, cette demande est connexe à celle formulée dans le Mail n°11.

Analyse de la commission d'enquête

La commission partage la position de la communauté de communes. Toutefois, elle souhaite que la nouvelle rédaction du règlement ne permette la possibilité de dérogation que pour les équipements d'intérêt général ou collectif.

Le mail n°9 est de madame Béatrice BUON-MÉTAYER, maire de **Ferrières la Verrerie**, qui constate une incohérence de zonage graphique, le bâtiment situé sur la **parcelle ZI 49** n'apparaissant bénéficier de la possibilité d'un **changement de destination** alors que cela avait été demandé et validé lors de l'élaboration de ce futur PLUi.

Madame Buon-Métayer évoque également 2 autres bâtisses sur les parcelles **ZH16** et **ZN23** qui ont été prises en compte sur le zonage graphique.

Sont jointes des photos des bâtiments



La communauté de communes répond que les bâtiments mentionnés seront intégrés à l'inventaire s'ils répondent effectivement à tous les critères pour une identification au titre du changement de destination, et sous réserve de disposer de tous les éléments nécessaires à générer les fiches « changement de destination ».

Pour information, un de ces trois bâtiments fait également l'objet du Mail n°2.

Analyse de la commission d'enquête : La commission partage la position de la communauté de communes.

Le mail n°10 est de madame Marie-Christine BARTHELEMY, 3, route de la Caillerie à **Barville**, qui demande que les deux bâtiments qui sont en face de son habitation puissent être identifiés dans le PLUi comme pouvant changer de destination.

Il s'agit, d'une part, du bâtiment situé sur la **parcelle 128**, qui fut une habitation et qu'elle souhaite transformer pour un accueil touristique et, d'autre part, d'un bâtiment accolé au précédent, situé sur la **parcelle 130**, composé d'une habitation (qui a priori a bien gardé ce statut d'un point de vue cadastral) et de sa dépendance, à l'extrémité ouest et qu'elle souhaite également pouvoir réutiliser en habitation ou en hébergement touristique.

Madame Barthélémy mentionne que ce changement de destination n'affecterait pas l'activité agricole puisque les parcelles attenantes ne sont pas cultivées et dépendent de son unité foncière. En outre, le changement de destination permettrait la réhabilitation de cet ensemble caractéristique de l'architecture vernaculaire locale de qualité patrimoniale.



Par ailleurs, madame Barthélémy que le règlement soit aussi permissif en termes de construction neuve et de préservation du bâti ancien. La règle « toutes formes architecturales peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant » risque de prendre le pas sur la condition de la règle : « en respectant les principes suivants : harmonies des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pentes de toit, éléments de toiture) », et ce d'autant que ces conditions ne sont pas explicitées davantage dans la suite du règlement (ex : « les toitures devront faire l'objet d'une bonne insertion dans leur environnement » ou « l'insertion soignée » des panneaux solaires). Les formulations sont très larges, voire vagues, ou très insuffisantes (une seule règle concernant les façades !). Il sera très difficile pour le service instructeur et l'autorité compétente d'objectiver les décisions d'urbanisme et de vérifier que les interventions ne vont pas dénaturer les lieux.

Afin de préserver la cohérence architecturale du territoire de la Communauté de communes de la vallée de la Haute Sarthe, elle souhaite que la partie sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère soit complétée, en s'appuyant sur les réelles qualités du patrimoine local.

Elle ajoute que cela serait également l'occasion d'ajouter une règle pour la préservation des fossés, indispensables à l'équilibre écologique du territoire et caractéristiques du paysage rural local, au même titre que les haies.

La communauté de communes répond : Concernant la demande de changement de destination, les bâtiments mentionnés seront intégrés à l'inventaire s'ils répondent effectivement à tous les critères pour une identification au titre du changement de destination, et sous réserve de disposer de tous les éléments nécessaires à générer les fiches « changement de destination ».

Concernant les demandes d'ajustement du règlement écrit, il n'est pas envisagé de donner suite.

Analyse de la commission d'enquête : La commission d'enquête a apprécié la qualité architecturale traditionnelle du bâti sur le territoire de la communauté de communes. Celui-ci doit être pris en compte et préservé. En ce sens, l'observation émise dans le mail n°10 est intéressante et rejoint l'esprit de l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Les dispositions du règlement écrit mériteraient d'être renforcées sur la qualité des façades, toitures et ouvertures : matériaux traditionnels pour les toitures notamment afin d'éviter le bac acier bleu ou rouge...et l'isolation extérieure sur les façades traditionnelles.

Le mail n°11 est de monsieur Vianney GIRARD, VP Habitat et Urbanisme, qui indique, en complément de son précédent mail (mail n°8), que le bâtiment qui recevra les installations de traitement des eaux fera plus de 4 mètres de hauteur et les clôtures 2 mètres.

La communauté de communes répond qu'un ajustement de la règle de hauteur des clôtures sera réalisé au niveau du règlement écrit. Les « équipements d'intérêt collectif et services publics » ne présentent d'ores et déjà pas de limitation de hauteur dans le règlement du PLUi.

Pour information, cette demande est connexe à celle formulée dans le Mail n°8.

Analyse de la commission d'enquête : La commission partage la position de la communauté de communes.

Le mail n°12 est de la société Photosol, qui fait part d'un projet agrivoltaïque sur les communes de Courtomer, Montchevrel et Saint-Germain-le-Vieux, en lien avec monsieur Roussel, agriculteur.

Les parcelles concernées (**E1, E2, E3, E21, E26, D31 à Courtomer, ZC18 à Montchevrel et B88 à Saint-Germain-le-Vieux**), autrefois agricoles, envisagées pour le projet agrivoltaïque se retrouvent identifiées en partie par un zonage A et N. Le règlement de ces zonages n'autorise pas les installations nécessaires à l'activité agricole dont font partie les projets agrivoltaïques. Le règlement envisagé dans le futur PLUi, en n'autorisant que les bâtiments agricoles et les logements de fonction, interdit toute possibilité de développer des installations agrivoltaïques.

Il y a donc nécessité de mise en compatibilité du PLUi avec les projets agrivoltaïques en zone A et N. La loi n°2023-175 du 10 mars 2023 ("loi APER") prévoit explicitement la possibilité de développer des projets agrivoltaïques sur des terres agricoles, sous réserve du maintien de l'activité agricole comme activité principale, ce qui est le cas dans le projet mené avec monsieur Roussel.

Le courrier rappelle l'intérêt du projet pour monsieur Roussel, la qualité du projet et l'innovation en matière d'énergie.

Il conclut en demandant que le règlement écrit du PLUi relatifs aux zonages A et N soit modifié en intégrant la mention « autorise les installations nécessaires à l'exploitation agricole » et que le règlement graphique du zonage N des parcelles du projet soit modifié en A et que l'ensemble des parcelles en cours d'étude soient intégrées dans un zonage spécifique dédié à l'agrivoltaïsme (STECAL Apv).

Une interdiction générale telle que prévue aujourd'hui dans le PLUi en zones A et N :

- Méconnaît les dispositions de la Loi APER ;
- Empêche le développement de projets ayant fait l'objet d'une étude d'impact environnementale prenant en compte les spécificités du terrain d'implantation ;
- Réduit la capacité des communes à atteindre leurs objectifs en matière de production d'énergie renouvelable.

La communauté de communes répond qu'il est envisagé une réduction partielle de la zone N, mais en maintenant un zonage cohérent aux abords du cours d'eau.

De manière à ouvrir les possibilités concernant l'agrivoltaïsme, il est envisagé d'ajuster le règlement et l'OAP thématique « Energies renouvelables ».

Pour information, cette observation est connexe à l'Observation n°5 – registre de Courtomer.

Analyse de la commission d'enquête : Il convient de se référer à la réponse de la commission d'enquête à l'observation n°5 du registre de Courtomer.

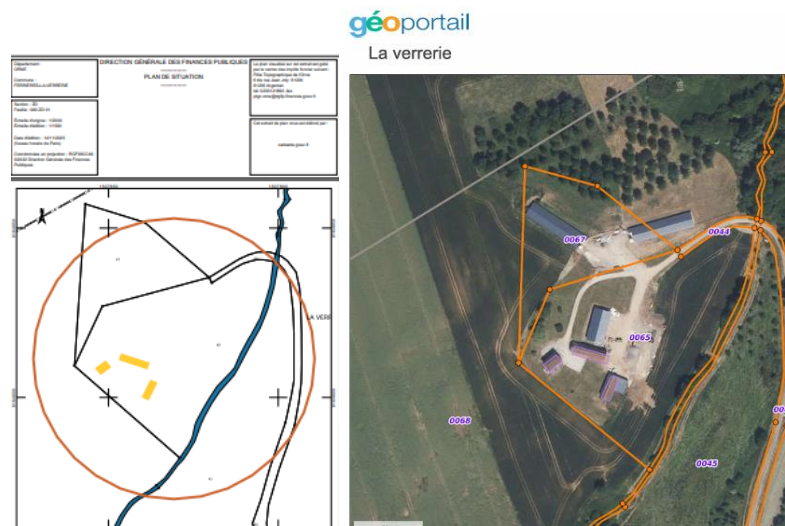
Le mail n°13 est de monsieur Philippe Letourneau, demeurant à Ferrières-La Verrerie, qui réitère sa demande faite le 12 octobre de disposer de l'enquête publique en cours relative au « PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - ABROGATION DES CARTES COMMUNALES » et qu'elle lui soit transmise.

La communauté de communes répond qu'il est rappelé que l'ensemble des documents étaient mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

Analyse de la commission d'enquête : La commission ne partage pas l'interprétation de la communauté de communes. Monsieur Letourneau semble avoir fait la demande de communication du dossier d'enquête. Comme le rappelle l'arrêté d'ouverture d'enquête du Président de la communauté de communes du 18 septembre 2025 dans son article 4 : « conformément aux disposition du titre 1^{er} du livre 3 du code des relations entre le public et l'administration, toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir transmission d'une copie du dossier d'enquête publique sous format papier ou sous format numérique via une clé USB (à fournir) auprès de la CC de la Vallée de la Haute Sarthe avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci ».

Il n'a pas été répondu à cette demande.

Le mail n° 14 est de Vianney GIRARD, VP Urbanisme, qui demande la modification du zonage PLUi sur les parcelles ZD 65, ZD 67 et une partie ZD 68 de la commune de Ferrières la Verrerie au lieu-dit "La Verrerie". Il fait état de bâtiments agricoles existants ayant fait l'objet d'autorisation d'urbanisme, non présents sur le cadastre, qui seraient à classer en zone N et non pas en Nf qui empêche le développement de l'activité agricole (Elevage de volaille faisant l'objet d'un label : nécessité de pouvoir évoluer en cas d'évolution de la réglementation)



La communauté de communes répond qu'il convient de se référer à la réponse apportée à l'observation n°8 du registre de Courtomer.

Analyse de la commission d'enquête : Il convient de se référer à la réponse de la commission d'enquête à l'observation n° 8 du registre de Courtomer.

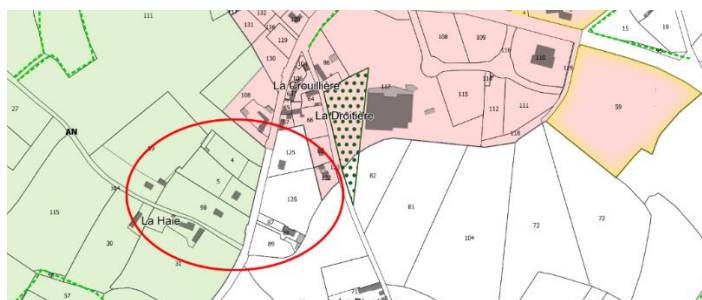
Le mail n° 15 est de madame Camille PEYREGNE et est en tous points identique à l'observation n°6 du registre déposé au siège de la communauté de communes.

La communauté de communes répond qu'il convient de se référer à la réponse apportée à l'Observation n°6 du registre du Mêle-sur-Sarthe.

Analyse de la commission d'enquête : Il convient de se référer à la réponse de la commission d'enquête à l'observation n° 6 du registre du siège de la communauté de communes.

Le mail n° 16 est de Vianney GIRARD, VP Urbanisme, qui relaie une demande des propriétaires des parcelles présentes dans la zone visée sur le plan ci joint (secteur de la Haie) située à Saint Julien sur Sarthe.

Il est demandé l'intégration dans la zone urbaine constructible des parcelles situées dans le périmètre d'assainissement collectif à immédiate proximité de la zone commerciale.



La communauté de communes répond que cette observation est connexe au Mail n°5 et à l'Observation n°8 (numérotée 9) – registre du Mêle-sur-Sarthe. Il convient de se référer aux réponses apportées à ces observations.

Analyse de la commission d'enquête : Il convient de se référer à la réponse de la commission d'enquête à l'observation n° 8 du registre du siège de la communauté de communes.

9.6 Courrier reçu par voie postale

Le courrier reçu par voie postale est de madame Dominika Dorand, qui demande que le bâtiment situé au **1, impasse du Champ Comté à Saint-Agnan-sur-Sarthe** soit intégré dans la liste des bâtiments pouvant bénéficier **d'un changement de destination**.

Ce courrier est en tous points identique à celui transmis par voie électronique (mail n°4).

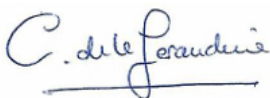
La communauté de communes répond qu'il convient de se référer à la réponse apportée au Mail n°4.

Analyse de la commission d'enquête : Il convient de se référer à la réponse de la commission d'enquête au mail n° 4.

10. CONCLUSION DU RAPPORT

Tels sont donc les éléments examinés dans le présent rapport, qui permettent à la commission de dégager son avis ci-joint.

Fait le 29 décembre 2025,



Catherine de la GARANDERIE



Cécile ROBERT



Poé SCAURI