



**PRÉFET
DE L'ORNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires
Service connaissance, prospective et planification**

Arrêté n° NOR 2390-2024-0002

**portant sur la dérogation à l'urbanisation limitée dans le cadre de l'élaboration
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes
des Sources de l'Orne**

Le préfet de l'Orne,
Chevalier de l'ordre national du Mérite,

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

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

Vu le décret du 12 janvier 2022 portant nomination de M. Sébastien JALLET, préfet de l'Orne ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes (CDC) des Sources de l'Orne en date du 15 février 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu la demande de la CDC des Sources de l'Orne du 29 février 2024 sollicitant une dérogation au principe d'urbanisation limitée ;

Vu l'avis rendu en date du 12 mars 2024 de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur la demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée ;

CONSIDÉRANT l'absence de SCoT applicable sur la CDC des Sources de l'Orne,

CONSIDÉRANT que dans les communes qui ne sont pas couvertes par un SCoT applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un PLU ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme,

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

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

CONSIDÉRANT que le PLUi prévoit d'ouvrir à l'urbanisation 82 secteurs dont 56 STECAL (Ah, Ae, NI, NI1, Nc) représentant une surface de 301,75 hectares, 23 secteurs de projet d'extension en 1AU représentant une surface de 21,50 hectares et 3 secteurs en zone urbaine représentant 0,84 hectares,

CONSIDÉRANT que la CDPENAF émet un avis favorable sur 68 secteurs, favorable sous réserves pour 4 secteurs et défavorable pour 10 secteurs,

SUR proposition du directeur départemental des territoires,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : La dérogation à l'urbanisation limitée sollicitée par la CDC des Sources de l'Orne au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour permettre l'ouverture à l'urbanisation des STECAL (Ah, Ae, NI, NI1, NC), des zones 1AU et des zones U présentées dans le projet de PLUi, fait l'objet des décisions présentées en annexe du présent arrêté (tableau).

ARTICLE 2 : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté n° 2390-2023-0010 du 26 juillet 2023.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera :

- affiché pendant un mois au siège de la CDC des Sources de l'Orne et en mairie des communes membres de la CDC,
- publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Orne.

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

ARTICLE 5 : Le préfet de l'Orne, le directeur départemental des territoires, le président de la communauté de communes des Sources de l'Orne ainsi que les maires des communes membres sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Alençon, le 17 AVR. 2024

le Préfet,



Sébastien JALLET

ANNEXE DE L'ARRÊTE n° NOR 2390-2024-0002

PLUi de la CDC des Sources de l'Orne – tableau des zones soumises à dérogation à l'urbanisation limitée

Zones 1AU et U :

| Commune | Nom du secteur | Zonage | surface en ha | Dérogation |
|--|----------------------------|--------|---------------|--|
| Sées | La Mare aux Chiens | 1AUb | 2,51 | Accordée |
| Sées | Rue de la Sente aux Boeufs | 1AUb | 2,79 | Accordée |
| Chailloüé | sud bourg | 1AU | 0,25 | Accordée |
| Chailloüé | La Bénardière | 1AU | 1,16 | Accordée |
| Chailloüé - commune déléguée de Neuville-prés-Sées | Le bourg | 1AU | 0,45 | Refusée Motif : conduit à une consommation excessive de l'espace ne constitue pas une zone urbanisée. Maintenir en zone agricole |
| Mortrée | Rue de la Radiguerie | 1AUb | 0,72 | Accordée |
| Mortrée | Route d'Argentan | 1AUb | 0,85 | Accordée |
| Alménèches | Le Bourg | 1AU | 1,25 | Accordée |
| St Gervais du Perron | Le Bourg | Ub | 0,15 | Accordée |
| St Gervais du Perron | Les Chapelles 2, secteur A | 1AU | 1,28 | Refusée Motif : conduit à une consommation excessive de l'espace. Prioriser le comblement des dents creuses. Classement possible en réserve foncière 2AU. |
| St Gervais du Perron | Les Chapelles 2, secteur B | 1AU | 0,43 | Refusée Motif : conduit à une consommation excessive de l'espace agricole (parcelle de labour) et génère un impact paysager. Prioriser le comblement des dents creuses |
| Aunou sur Orne | Entrée du Bourg | 1AU | 0,47 | Accordée |
| Boitron | Le Sainfoin | 1AU | 0,53 | Accordée |
| Boitron | ZA sud du Bourg | 1AUe | 0,45 | Accordée |
| Boitron | ZA sud du Bourg | Uea | 0,36 | Accordée |
| Essay | Sud bourg | 1AU | 1,17 | Accordée |
| Essay | Ruelle des Grouas | 1AU | 0,65 | Accordée |
| Essay | ZA les Vaux | Uea | 0,33 | Accordée |
| La Chapelle prés Sées | Rue du Champ Chopin | 1AU | 0,46 | Accordée |
| La Chapelle prés Sées | Rue du Champ Pierre | 1AU | 0,38 | Accordée |
| Montmerrei | Le bourg | 1AU | 1,66 | Accordée |
| Montmerrei | La Mulotière | 1AU | 1,03 | Accordée |
| Macé | Route d'Alménèches | 1AU | 1,3 | Accordée |
| Le Château d'Alménèches | Chemin Neuf | 1AU | 0,45 | Accordée |
| Tanville | Le bourg | 1AU | 0,75 | Accordée |
| Francheville | Le bourg | 1AU | 0,51 | Accordée |
| surface totale : | | | 22,34 | |

STECAL à vocation habitat :

| Commune | Nom du secteur | Zonage | surface en ha | Dérogation |
|--------------------|------------------|--------|---------------|--|
| ALMENECHES | Le Mesnil | Ah | 3,8 | Accordée |
| ESSAY | Montperroux | Ah | 3,61 | Accordée |
| AUNOU SUR ORNE | Monthieux | Ah | 3,92 | Accordée |
| BELFONDS | Saint-Clair | Ah | 3,69 | Accordée |
| LA BELLIERE | L'être Boulay | Ah | 1,42 | Refusée Motif : nuit à la protection des espaces naturels. Secteur situé en site Natura 2000. Maintenir en zone naturelle |
| BOISSEI-LA-LANDE | Champ du Puy | Ah | 2,95 | Accordée sous réserve de retirer la parcelle située au sud de l'autre côté de la route ainsi que la parcelle en extension située à l'ouest à l'entrée du hameau |
| BOITRON | La Goupillère | Ah | 5,14 | Accordée |
| BOITRON | Les Loges | Ah | 2,14 | Accordée |
| BOITRON | Sur le Bois | Ah | 3,94 | Accordée |
| LA FERRIERE BECHET | Verdray | Ah | 7,46 | Accordée |
| MONTMERREI | L'Être Gondouin | Ah | 3,24 | Accordée |
| MONTMERREI | La Grande Maison | Ah | 2,03 | Refusée Motif : conduit à une consommation excessive de l'espace. Maintenir en zone agricole |
| BURSARD | La Goderie | Ah | 3,09 | Accordée |
| BURSARD | Les Rues | Ah | 1,83 | Accordée |
| LE CERCUEIL | La Monnerie | Ah | 2,35 | Accordée |
| Surface totale : | | | 50,61 | |

STECAL à vocation économique :

| Commune | Nom du secteur | Zonage | surface en ha | Dérogation |
|--------------------|------------------|--------|---------------|--|
| SEES | Route d'Argentan | Ae | 2,22 | Accordée |
| SEES | Le Haut Sévilly | Ae | 0,61 | Accordée |
| MORTREE | L'Omelée | Ae | 1,09 | Accordée |
| AUNOU SUR ORNE | Le Bourg | Ae | 0,27 | Accordée |
| AUNOU SUR ORNE | Fresnaux | Ae | 0,99 | Accordée |
| AUNOU SUR ORNE | Fresnaux | Ae | 0,61 | Accordée |
| AUNOU SUR ORNE | Fresnaux | Ae | 0,62 | Accordée sous réserve de réduire le STECAL à 2000 m ² et en intégrant le bâti existant |
| AUNOU SUR ORNE | Fresnaux | Ae | 0,27 | Accordée |
| BOISSEI-LA-LANDE | La Rivière | Ae | 0,21 | Accordée |
| BOISSEI-LA-LANDE | La Rivière | Ae | 0,37 | Accordée |
| LA FERRIERE BECHET | Le Bourg | Ae | 0,87 | Accordée |
| MACE | La Bretonnière | Ae | 0,25 | Accordée |
| MACE | La Bretonnière | Ae | 0,17 | Accordée |

| | | | | |
|----------------------------|--------------------|----|-------|----------|
| MACE | Loraille | Ae | 0,57 | Accordée |
| MACE | La Fontaine Pissot | Ae | 1,01 | Accordée |
| MACE | La Fontaine Pissot | Ae | 0,3 | Accordée |
| LE CERCUEIL | La Sevesterie | Ae | 0,13 | Accordée |
| LE CHATEAU D'ALMENECHES | Eurée du Bois | Ae | 0,32 | Accordée |
| LE CHATEAU D'ALMENECHES | Le Bourg | Ae | 0,26 | Accordée |
| TANVILLE | Le Douar | Ae | 0,15 | Accordée |
| TANVILLE | Le Rocher | Ae | 0,39 | Accordée |
| Surface totale : | | | 11,68 | |

STECAL à vocation touristique et de loisirs :

| Commune | Nom du secteur | Zonage | surface en ha | Dérogation |
|--------------------|-------------------------|--------|---------------|--|
| ESSAY | La Barre | NI | 11,67 | Accordée |
| ESSAY | Route de Neuilly | NI | 0,45 | Accordée |
| AUNOU SUR ORNE | La Cour d'Aunou | NI | 1,6 | Accordée |
| AUNOU SUR ORNE | Fresneaux | NI | 0,43 | Accordée |
| LE BOUILLON | La Houssaye | NI | 11,69 | Accordée |
| MACE | Vandel | NI | 0,73 | Accordée |
| LE CERCUEIL | Le Logis | NI | 0,62 | Accordée |
| LE CERCUEIL | Le Logis | NI1 | 5,01 | Refusée Motif : conduit à une consommation excessive de l'espace et nuit à la protection des espaces naturels. Secteur situé en zone humide. Maintenir en zone naturelle |
| MORTREE | L'Aunai Géru | NI1 | 1,29 | Refusée Motif : conduit à une consommation excessive de l'espace. Maintenir en zone agricole |
| NEAUPHE-SOUS-ESSAI | La Moisière sud | NI1 | 0,61 | Refusée Motif : conduit à une consommation excessive de l'espace. Maintenir en zone agricole |
| TANVILLE | Route de l'être Normand | NI1 | 1,5 | Refusée Motif : conduit à une consommation excessive de l'espace. Maintenir en zone agricole ou naturelle |
| TANVILLE | Le Bas Montier | NI1 | 0,47 | Refusée Motif : conduit à une consommation excessive de l'espace. Maintenir en zone agricole ou naturelle |
| Surface totale : | | | 36,07 | |

STECAL à vocation d'équipement public de loisirs

| Commune | Nom du secteur | Zonage | surface en ha | Dérogation |
|-------------------------|--------------------|--------|---------------|---|
| SAINT GERVAIS DU PERRON | Le Bourg | NI | 0,39 | Accordée sous réserve de préserver les zones humides présentes sur le secteur |
| MORTREE | Le Bourg | NI | 7,88 | Accordée |
| SEES | La Mare aux Chiens | NI | 0,96 | Accordée |
| LA FERRIERE BECHET | Le Bourg | NI | 1,02 | Accordée sous réserve de préserver les zones humides présentes sur le secteur |
| ESSAY | Le Bourg | NI | 1,41 | Accordée |
| LA CHAPELLE PRES SEES | Le Bourg | NI | 2,8 | Accordée |
| Surface totale : | | | 14,46 | |

STECAL à vocation de carrière :

| Commune | Nom du secteur | Zonage | surface en ha | Dérogation |
|------------------|----------------|--------|---------------|------------|
| CHAILLOUE | Les Bruyères | Nc | 158,78 | Accordée |
| BOITRON et ESSAY | La carrière | Nc | 30,15 | Accordée |
| Surface totale : | | | 188,93 | |



**PRÉFET
DE L'ORNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

Affaire suivie par **Nathalie LETELLIER**
Service Connaissance, Prospective et
Planification
Bureau planification et gestion économe de
l'espace
Tél. 02 33 32 52 31
ddt-cpp-pgee@orne.gouv.fr
Réf. 2024/CPP/PGEE/18

Monsieur Jean-Pierre FONTAINE
Président de la communauté de
communes des Sources de
l'Orne
2 rue Auguste Loutreuil
61500 SEES

Alençon, le 25 mars 2024

Monsieur le Président,

A la suite de plusieurs avis défavorables de communes sur le projet de PLUi arrêté en 2023, vous avez légèrement amendé votre projet avec une étude complémentaire sur les zones humides, l'ajout de trois STECAL Ae à vocation économique et d'un STECAL Ni à vocation touristique et de loisirs, ce qui vous a amené à ré-arrêter votre projet de PLUi le 15 février 2024.

Par courrier du 29 février 2024, vous avez ainsi saisi à nouveau la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour avis sur l'élaboration du PLUi des Sources de l'Orne. Les modifications apportées ne visent pas à améliorer les points qui ont motivé la CDPENAF à émettre des avis défavorables en 2023 ; en conséquence, les avis émis lors de la CDPENAF du 11 mai 2023 qui vous ont été transmis par courrier du 17 mai 2023 sont donc toujours valables.

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

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

Je vous informe que lors de sa séance du 12 mars 2024, la commission a émis les avis suivants :

1- Au titre de l'article L.151-12 relatif aux dispositions du règlement permettant les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles, agricoles et forestières

Avis favorable

2- Au titre de l'article L.151-13 relatif à la délimitation dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL dans lesquels peuvent être autorisées certaines constructions

Il convient de reprendre l'avis de la CDPENAF du 11 mai 2023

Avis sur les nouveaux STECAL proposés

Avis favorable pour 2 STECAL à vocation économique Ae

- L'Omelée à Mortrée
- Le Clos à Aunou-sur-Orne

Avis favorable pour 1 STECAL à vocation touristique et de loisirs NI

- Fresnaux à Aunou-sur-Orne

Avis favorable sous réserves pour 1 STECAL à vocation économique Ae :

- Fresnaux à Aunou-sur-Orne pour entreprise de maçonnerie : favorable sous réserve de réduire le STECAL à 2000 m² et en intégrant le bâti existant.

3- Au titre de l'article L.153-16 relatif à la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers

Il convient de reprendre l'avis de la CDPENAF du 11 mai 2023

Avis sur les zones 1AU sur Saint-Gervais-du-Perron réexaminées en séance :

Avis défavorable à l'unanimité :

- zone 1AU secteur B car elle favorise l'urbanisation linéaire, consomme de l'espace agricole (parcelle de labour) et génère un impact paysager ;

Avis défavorable :

- zone 1AU secteur A ; les membres de la commission ont proposé de classer cette zone en 2AU et de se limiter au comblement des nombreuses dents creuses.

En effet, les membres de la commission ont soulevé l'existence d'un déséquilibre entre les surfaces en 1AU et en 2AU. Il faudrait mobiliser davantage de réserve foncière (2AU) afin d'éviter l'étalement urbain et la dévitalisation des bourgs.

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

Le directeur départemental des territoires

Patrick Planchon



Dossier suivi par :
Nathalie LETELLIER
Bureau planification et gestion économe de
l'espace
06 63 33 73 61 / 02 33 32 52 31
ddt-cpp-pgee@orne.gouv.fr

Alençon, le **17 AVR. 2024**

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la CDC des Sources de l'Orne, arrêté le 15 février 2024 par délibération du conseil communautaire et notifié le 6 mars 2024 à mes services.

Vous aviez initialement arrêté ce projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) le 9 mars 2023. Dans le cadre de la consultation, plusieurs communes ont émis un avis défavorable sur ce projet et vous avez par conséquent légèrement amendé votre projet de PLUi avec une étude complémentaire sur les zones humides, l'ajout de trois STECAL Ae à vocation économique et d'un STECAL NI à vocation touristique et de loisirs.

Ces modifications mineures ne sont pas de nature à faire évoluer mon avis initial du 3 juillet 2023 (joint pour mémoire) sur votre projet de PLUi, et je vous renouvelle ma satisfaction pour le travail de concertation que vous avez mis en place avec les services de l'État et les personnes publiques associées.

Je vous prie donc de vous référer à mon premier avis sur votre projet de PLUi qui demeure **favorable**, sous réserve de la prise en compte des prescriptions émises dans mon précédent avis et ainsi la nécessité que votre PLUi :

- prenne en compte l'avis de la CDPENAF du 12 mars 2024 intégrant les évolutions de votre PLUi,
- renforce la part des zones d'urbanisation future (2 AU),
- améliore le traitement de la vacance de logements.

J'insiste sur les deux points suivants qui sont de nature à fragiliser juridiquement votre document, l'importance de :

- **mettre en cohérence les chiffres du PADD relatif à la consommation d'espace,**
- **prévoir un échéancier prévisionnel d'ouverture des zones à urbaniser (I.151-6-1 du CU)**

Monsieur Jean-Pierre FONTAINE
Président de la communauté de communes
des Sources de l'Orne
2 rue Auguste Loutreuil
61500 SEES

En complément de cet avis, je vous invite à prendre en compte l'analyse technique annexée actualisée pour conforter le PLUi, et faciliter aussi bien sa compréhension que sa lisibilité en vue de son application ultérieure. Je me permets de vous rappeler que les cartes communales du Bouillon et de Saint Gervais du Perron devront être abrogées, et que cette abrogation sera soumise à enquête publique, laquelle pourra être conjointe avec celle du PLUi.

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

Le préfet,



Sébastien JALLET



**PRÉFET
DE L'ORNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires
de l'Orne**

Alençon, le **17 AVR. 2024**

Annexe technique

Projet arrêté d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté de communes des Sources de l'Orne

La communauté de communes des Sources de l'Orne a associé l'État à ses réflexions tout au long de l'élaboration de son PLUi et a fait évoluer ce dernier pour prendre en compte différentes remarques. Cependant, dans l'intérêt du territoire, et de son aménagement durable, certains points pourraient encore être améliorés. Afin de vous apporter un appui concret en ce sens, cette annexe technique au courrier d'avis de l'État détaille les parties des documents constituant le projet arrêté de PLUi qu'il serait intéressant de compléter ou de modifier.

1. La gestion économe de l'espace

Un projet de développement peu réaliste au regard des projections de l'INSEE

Le scénario de croissance démographique prévoit une progression de la population de 0,30 % par an. La population de la communauté de communes des Sources de l'Orne atteindrait donc 12 600 habitants à l'horizon 2035, soit 445 nouveaux habitants en 13 ans. Or, cette évolution est éloignée de la tendance démographique constatée ces dernières années. La population est globalement stable entre 2008 et 2020, mais a fortement diminué entre 2012 et 2017 (-0,45%), et les projections de l'INSEE anticipent une baisse de population pour les années à venir de 0,5 % par an pour le département de l'Orne.

Cette projection démographique excessive génère une prévision de production de **660 nouveaux logements à l'horizon 2035** pour permettre le maintien et l'accueil de nouveaux habitants, avec une répartition d'environ 390 logements en extension et 270 logements en densification.

Votre projet réduit de manière significative les surfaces ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat d'environ 67 hectares par rapport aux 7 documents d'urbanisme existants, passant de 82 hectares à 15 hectares dans le projet de PLUi, ce qui traduit bien la volonté de la collectivité de s'inscrire dans les objectifs de sobriété foncière fixés par la loi.

À la suite du courrier du 11 mai 2021 de la préfète de l'Orne vous faisant part de l'avis de l'État sur votre PLUi au stade de son projet d'aménagement et de développement durables (PADD), vous avez décidé de supprimer les zones à urbaniser dans les bourgs de moins de 20 habitations ; cette décision est globalement appliquée dans votre PLUi, mais pas sur

l'ensemble du territoire. En effet, il a été conservé une zone d'urbanisation future (1AU) dans le bourg de la commune déléguée de Neuville-près-Sées, bourg constitué de 3-4 habitations qui ne peut être considéré réellement comme une partie urbanisée. Ce développement en linéaire le long de la voie favorise l'étalement urbain. La zone 1AU secteur B à Saint Gervais du Perron favorise également une urbanisation linéaire, consomme un espace agricole en labour et génère un impact paysager. De ce fait, il conviendra de ne pas maintenir ces zones en 1AU et de les laisser en zone agricole.

Par ailleurs, la zone 1AU rue de « La Radiguerie » à Mortrée se trouve en linéaire le long de la route et s'étire vers le nord. Cette zone mériterait d'être revue et réduite pour ne pas dépasser la limite du lotissement situé de l'autre côté de la route.

Pour la période 2022-2035, la surface dédiée en 1AU et 2AU pour l'habitat représente 26,40 hectares (22,70 et 3,70) ; celle pour l'activité représente 59,39 hectares (58,69 ha en zones Uea et 0,70 ha en 1AUe), soit un potentiel de 50 ha sur le parc d'activités de Sées, 8 ha sur la zone industrielle de Sées et 1,39 ha en extension des zones de Boitron, Alménèches et Essay. Même si on peut saluer la concentration des secteurs à vocation économique et la volonté de ne pas démultiplier ces espaces à consommation d'espace en matière économique, ces chiffres ne permettent pas de répondre aux objectifs prévus par la loi climat et résilience.

Une action peu ambitieuse pour résorber la vacance de logements

Les objectifs de lutte contre la vacance des logements ne sont pas mis en cohérence avec les prévisions de croissance démographique. Dans votre PADD, vous souhaitez remettre sur le marché environ 10 % de logements vacants, soit 65 logements sur 13 ans. Or, selon l'INSEE en 2019, le nombre de logements vacants était de 907 logements et non 650 logements. Sur une base de 10 % de logements vacants remis sur le marché, cela représente 90 logements. Afin de limiter la consommation d'espace et la dévitalisation des centres bourgs, il serait judicieux d'avoir un objectif plus ambitieux de reconquête des logements vacants. En effet, l'accueil des nouvelles populations reste trop dépendant des extensions urbaines.

Vous avez mis en place une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) jusqu'à fin 2023 et qui est actuellement en cours de renouvellement. Je vous encourage donc à profiter de cette nouvelle opération pour poursuivre la réhabilitation du bâti.

Une programmation de l'ouverture des zones à urbaniser à l'échelle du PLUi à prévoir

Le projet arrêté du PLUi ne prévoit pas de programmation quant à l'ouverture des zones 1AU sur le territoire, aussi, toutes les zones pourraient être urbanisées dès son approbation. Le projet prévoit 23 zones 1AU réparties sur 14 communes. L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser va plutôt favoriser la désertification des centres-bourgs et centres-villes, aussi l'absence de cette programmation va à l'encontre des opérations de revitalisation en cours.

La loi climat et résilience a par ailleurs introduit l'obligation de réaliser un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (article L.151-6-1 du code de l'urbanisme). Il conviendra d'établir cet échéancier.

Un déséquilibre en faveur des zones à urbaniser immédiatement

Le projet de PLUi prévoit 22,70 hectares en zone 1AU et 3,70 hectares en zone 2AU (urbanisation future). Au regard du contexte démographique, le rapport entre ces 2 types de zones est déséquilibré. Il est indispensable de mobiliser en priorité le potentiel identifié dans les enveloppes urbaines (par densification, réhabilitation de logements vacants, etc.) et de favoriser le développement des secteurs stratégiques situés en centres bourgs tels que vous les avez identifiés dans votre document.

Incohérence des objectifs chiffrés sur la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le projet d'aménagement et de développement durable

Il est mentionné en page 17 du PADD, « Orientation 8 : Limiter au strict nécessaire l'artificialisation des sols ». Cet objectif de modération de la consommation foncière s'appuie sur une gestion économe de la ressource foncière avec la fixation d'objectif de densité minimal territorialisé comme suit :

- Ville centre Sées : 18 logements /hectare
- Pôles secondaires (Alménèches, Mortrée, Essay, Chailloué) : 15 logements/hectare
- autres communes : 13 logements/hectare.

Il est également prévu une densité minimale de 20 logements/hectare sur certains secteurs stratégiques notamment sur le site de l'ancienne friche de la SEPA située dans le centre de Sées et proche de la gare.

Le PLUi a pour objectifs de construire en densification, de reconquérir des logements vacants et de prévoir des changements de destination qui permettront de couvrir 43 % des besoins en logement sans consommation d'espaces agricoles ou naturels en extension des bourgs.

De 2011 à 2021, 42 hectares ont été consommés dont 33 pour l'habitat. L'objectif du PADD est de « tendre vers une réduction de 50 % de la consommation d'espaces pour l'habitat à l'horizon 2035, soit une enveloppe maximale de zones à urbaniser d'environ 30 hectares pour l'habitat et d'anticiper l'objectif zéro artificialisation nette des sols en 2050 ». Les chiffres annoncés ne sont pas en cohérence puisque, dans ce cas, 17 hectares (50 % de 33 ha) de zones à urbaniser pour l'habitat suffiraient. J'appelle votre attention sur le fait que ces chiffres ont été modifiés après le débat sur le PADD qui a eu lieu le 9 juin 2022.

Analyse du projet de PLUi au regard du SRADDET normand

Le territoire de la CDC des Sources de l'Orne n'étant pas couvert par un SCoT, son projet de PLUi doit être directement compatible avec les règles du SRADDET normand et prendre en compte ses objectifs.

Votre projet de PLUi est jugé compatible avec le SRADDET normand actuel ; différentes pistes d'approfondissement sont suggérées par la Région (cf point 3). Ce SRADDET est en cours de modification pour intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience : votre PLUi devra être mis en compatibilité avec le SRADDET modifié au plus tard le 22 février 2028.

2. Autres observations sur le contenu du document

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à l'équipement commercial, artisanal et logistique incomplète

En application de la loi climat et résilience, l'article L.151-6 du code de l'urbanisme a été complété sur la thématique de la logistique. Ces compléments sont applicables immédiatement, aussi il est juridiquement nécessaire de réécrire en ce sens l'OAP relative à l'équipement commercial, artisanal et logistique.

L'OAP prévoit que les extensions des commerces existants sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLUi, notamment dans les zones commerciales des Vaux Beuves et de l'avenue du 8 mai. Il conviendra de s'assurer que cette règle permet le projet d'extension de l'Intermarché sur la zone des Vaux Beuves à Sées.

J'appelle également votre attention sur la notion de surface de plancher utilisée. L'OAP ainsi rédigée n'empêchera pas les commerces de type boulangerie ou boucherie de s'installer sur les 2 zones commerciales, et ainsi de venir en concurrence vis-à-vis des commerces du centre-ville. En effet, un bâtiment peut être divisé en plusieurs cellules commerciales de petite taille.

Afin de n'autoriser ces commerces qu'au sein des centralités, il est nécessaire de réglementer la surface de vente et non la surface de plancher.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles

Dans l'aménagement des OAP à Aunou-sur-Orne, Essay et Boitron, il est prévu de démolir des bâtiments agricoles. Avant toute destruction, il sera nécessaire de mesurer l'impact sur les exploitations agricoles concernées et de prendre en compte les accès aux parcelles agricoles afin de ne pas les enclaver.

Des OAP sont présentées sur les zones 2AU ; celles-ci ne sont pas obligatoires et pourront être réalisées lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le PLUi comprend 89 STECAL en zones naturelles, agricoles et forestières, qui identifient des hameaux (Ah), des activités existantes (Ae, Ni, Nc) et des secteurs de projets touristiques (NI). Certains d'entre eux devront être réduits au plus près du bâti, voire supprimés, notamment les STECAL NI de loisirs concernant de futurs projets, conformément à l'avis de la CDPENAF. En effet, les documents n'apportent aucune précision sur les projets envisagés, or ces derniers consomment de l'espace agricole et naturel. Les zones agricoles (A) et naturelles (N) des documents d'urbanisme sont en principe inconstructibles, du moins leur constructibilité est limitée. Le développement du mitage est à proscrire.

Prise en compte des enjeux environnementaux dans le rapport de présentation à compléter

La protection des milieux naturels et leur mise en relation constituent un enjeu fort. Les milieux naturels et aquatiques totalisent 19 611 ha soit 53 % du territoire qui dispose d'une grande richesse écologique, dont trois zones Natura 2000 et une surface boisée importante.

La trame verte et bleue (TVB) est traitée mais mériterait d'être complétée par une carte propre au territoire de la CDC. Seul un extrait de la carte du schéma régional de cohérence écologique figure dans le rapport de présentation. Les zones humides ont bien été recensées et font l'objet d'une trame spécifique sur les plans de zonages.

La trame noire aurait aussi pu être abordée afin de traiter les économies d'énergies, le retour d'une faune nocturne et lucifuge dans les centres-villes.

Le rapport de présentation pourrait traiter des thématiques eau potable, assainissement et déchets en référence au scénario de développement prévu sur le territoire.

La page 104 du 1^{er} tome du rapport de présentation contient des erreurs concernant la réglementation forestière sur les coupes et défrichements : il convient de remplacer « En Normandie les bois et forêts d'une superficie inférieure à 4 ha en sont exemptés » par « Dans l'Orne, les bois et forêts d'une superficie inférieure à 4 hectares ne sont pas soumis à autorisation, sauf s'ils font partie d'un massif dont la superficie atteint ou dépasse ce seuil ».

La page 70 du 2^e tome de ce rapport préconise l'utilisation du bois comme source d'énergie renouvelable. Ce passage pourrait être complété en précisant que le bois local peut également être utilisé comme matériau pour la construction, notamment avec la présence sur le territoire de la scierie à Mortrée.

Prise en compte des risques

Le territoire est concerné par de nombreux risques qui sont globalement repris dans le document.

Cependant, page 128 et suivantes du 1^{er} tome du rapport de présentation, certains éléments devront être actualisés. En effet, le dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) a

été révisé en 2023 et le programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) Orne-Seulles n'est plus d'actualité.

Le risque de ruissellement est intégré au 3ème tome du rapport de présentation sur l'évaluation environnementale mais ne figure pas dans la rubrique sur les risques.

Le chapitre 6 relatif aux risques, page 32 du règlement écrit devra être complété par les risques sismiques et de retrait gonflement des argiles.

Remarques sur le règlement écrit

Le règlement écrit tel que rédigé appelle quelques remarques notamment :

- Dans les dispositions générales chapitre 1 : la réglementation sur les toitures semble trop restrictive pour autoriser des hébergements insolites ou des habitations légères de loisirs.

- En zone U, si la modification de l'OAP commerce (surface de plancher ou surface de vente), implique de modifier le règlement en conséquence.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment non constitutif de surface de plancher (non clos), l'extension ne sera pas réglementée, il n'y aura donc aucune limite. Dans ce cas, il convient de réglementer l'emprise au sol.

- En zone Ueac, préciser que les secteurs de l'avenue du 8 mai 1945 et des Vaux Beuves sont situés sur la commune de Sées.

- En zone A et N, les abris pour animaux dits de loisirs sont autorisés mais ne sont pas réglementés. Il serait utile de préciser une surface maximale pour ces abris.

Les piscines sont autorisées mais la distance d'implantation entre celles-ci et la maison doit être précisée. Il est préconisé une distance maximale de 30 mètres.

Le règlement des zones A et N précise « les centrales solaires au sol qui ne s'implantent pas sur des terrains artificialisés des sites dégradés (friches industrielles, sites et sols pollués, anciens centres de stockage de déchets, carrières en fin d'exploitation) ou ne rentrent pas dans la définition de l'agrivoltaïsme sont interdites. ».

À ce jour, l'agrivoltaïsme n'est pas mentionné dans la règle 39 du SRADDET qui précise que « l'installation de panneaux photovoltaïques au sol ne doit pas être autorisée sur terrains agricoles et naturels ».

Les changements de destinations

Il est à souligner que les changements de destination ont fait l'objet d'un repérage sur chaque commune.

L'article R. 421-14 du code de l'urbanisme dispose que « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ». Certains changements de destinations prévus concernent des habitations ou des annexes aux habitations existantes. Dans ce cas, il n'est pas utile d'identifier ces constructions.

3. Avis complémentaires à prendre en compte

Les avis de l'UDAP, l'ARS, la DSDEN, la DRAC et la Région Normandie sont joints à cette analyse technique. Ces avis sont identiques à ceux donnés à l'arrêt projet de 2023.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

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

Avis délibéré
Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de la communauté de communes des Sources de l'Orne (61)

N° MRAe 2024-5310

PRÉAMBULE

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), s'est réunie le 30 mai 2024, par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Sources de l'Orne (61).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Corinne ETAIX, Noël JOUTEUR, Sophie RAOUS et Arnaud ZIMMERMANN.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 27 avril 2023¹, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie a été saisie par la communauté de communes des Sources de l'Orne pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 4 mars 2024.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la Dreal a consulté le 14 mars 2024 l'agence régionale de santé de Normandie.

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

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

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

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

¹ Consultable à l'adresse suivante :

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

AVIS

1 Contexte réglementaire

1.1 La démarche d'évaluation environnementale

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

1.2 Contexte réglementaire de l'avis

Le 1^{er} mars 2018, le conseil communautaire des Sources de l'Orne a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) qui a été arrêté le 9 mars 2023. Ce projet a fait l'objet d'avis de la part des personnes publiques associées et également d'un avis de l'autorité environnementale en date du 6 juillet 2023².

Après la réception de cet avis, des modifications ont été apportées au projet initial, rendant indispensable une nouvelle délibération arrêtant le projet de PLUi. Le conseil communautaire a ainsi arrêté un deuxième projet de PLUi le 15 février 2024 et l'a transmis pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 4 mars 2024.

2 Qualité formelle du dossier transmis à l'autorité environnementale

Les observations formulées sur la qualité formelle du dossier du nouveau projet de PLUi sont les mêmes que pour le dossier du projet de PLUi arrêté en 2023, notamment en ce qui concerne le plan de zonage qui reste difficile à appréhender compte tenu de l'échelle retenue.

Outre la version du dossier du projet de PLUi arrêté en 2023, le présent dossier comprend la délibération de la communauté de communes en date du 15 février 2024 qui arrête le nouveau projet de PLUi, assortie d'une courte note explicative et d'un document explicitant les évolutions intervenues.

Le présent dossier est également complété par les documents suivants :

- une étude complémentaire concernant les zones humides ;
- la mise à jour de l'inventaire des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) sur les communes d'Aunou-sur-Orne et Mortrée ;
- la mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination, avec l'ajout d'un bâtiment sur la commune d'Aunou-sur-Orne ;

² Consultable à l'adresse suivante :

https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/a_2023_4896_plui_sources-de-l-orne_delibere.pdf

- la mise à jour de l'inventaire des capacités de densification dans le bourg de Saint-Gervais-du-Perron ;
- le règlement graphique modifié des cinq communes concernées par les modifications (Aunou-sur-Orne, Montmerrei, Boitron, Neauphe-sous-Essai et Mortrée).

3 Qualité de la démarche d'évaluation environnementale et de la manière dont elle est retranscrite

3.1 Modifications apportées par la nouvelle version du projet de PLUi transmise à l'autorité environnementale

Le projet de PLUi arrêté le 15 février 2024 comporte quelques évolutions par rapport à la version du PLUi arrêté le 9 mars 2023. Le présent avis s'attache à vérifier si les recommandations formulées par la l'autorité environnementale dans son précédent avis ont été prises en compte dans le nouveau dossier présenté. Les évolutions apportées entre les deux versions du projet de PLUi portent sur :

- la réduction, à l'issue des inventaires complémentaires réalisés en 2023 sur les communes de Montmerrei, Boitron et Neauphe-sous-Essai, des surfaces des zones humides identifiées dans le cadre de la cartographie réalisée en 2021 sur le territoire intercommunal, à hauteur d'environ 78 hectares ;
- sur la commune d'Aunou-sur-Orne :
 - en zone agricole (A) : la création de deux Stecal classés Ae (zone destinée à l'accueil d'activités économiques autres qu'agricoles), d'une superficie totale d'environ 0,9 ha ;
 - en zone naturelle (N) : la création d'un Stecal classé NI (zone destinée à l'accueil d'activités et équipements de loisirs et de tourisme), sur une surface d'environ 0,4 ha ;
 - l'identification d'un bâtiment par un étoilage (n° 156) dans le règlement graphique permettant son changement de destination pour réaliser une maison d'habitation ;
- sur la commune de Mortrée, en zone agricole (A) : la création d'un Stecal classé Ae, sur une surface d'environ 1,1 ha ;
- sur la commune de Saint-Gervais-du-Perron : la mise à jour des capacités de densification dans le bourg (quatre logements supplémentaires).

3.2 Avis de l'autorité environnementale

Zones humides

Situé en tête du bassin versant de l'Orne, le territoire intercommunal est traversé par un réseau dense de cours d'eau et comprend d'importantes zones humides d'intérêt patrimonial, notamment des tourbières. Plusieurs zonages de protection du patrimoine naturel sont identifiés et tout particulièrement les sites Natura 2000 « Sites d'Ecouvès » et « Haute Vallée de l'Orne » compte tenu de la présence de prairies humides et d'eaux douces intérieures (eaux stagnantes et eaux courantes). Ainsi ce territoire présente de forts enjeux liés à la préservation des zones humides et plus largement à la qualité de l'eau, en lien avec les enjeux de préservation de la biodiversité et des paysages bocagers. La préservation des prairies permanentes constitue également un enjeu environnemental majeur, car elles jouent un rôle essentiel quant au maintien d'une agriculture respectueuse des sols, de l'eau et de l'environnement, compte tenu du service écosystémique de régulation rendu par ces espaces qui stockent le carbone et participent à l'atténuation du changement climatique.

Le projet de PLUi arrêté en 2023 identifiait 6 814 hectares de zones humides à l'échelle du territoire intercommunal. Le rapport de présentation (tome 2, p. 58) indique qu'au total, 96,2% des zones

humides inventoriées sont incluses en zone N, les autres ayant été considérées comme isolées au sein d'espaces agricoles importants. Une étude complémentaire, jointe au présent dossier, a été réalisée dans les communes de Montmerrei, Boitron et Néauphe-sous-Essai, afin de lever des doutes sur certains secteurs de ces communes. L'étude conclut à l'absence de zones humides sur un ensemble de secteurs représentant une surface totale d'environ 77,5 hectares, alors qu'ils avaient été initialement inventoriés comme zones humides. En conséquence, le rapport de présentation ne fait plus état que de 6 738 hectares de zones humides sur l'ensemble du territoire du PLUi, au lieu des 6 814 initialement identifiés³.

Toutefois, l'autorité environnementale relève que cette étude a écarté, dans sa méthodologie d'inventaire, le critère floristique lié à l'identification de plantes hygrophiles au motif que « *la période de prospection [novembre] rend le critère floristique peu utilisable* » (p. 10 de l'étude). Or, l'arrêté du 24 juin 2008 ministériel modifié précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement impose l'examen du caractère alternatif des deux critères de présence de zones humides que sont les sols hydromorphes et les plantes hygrophiles. Par conséquent, la seule circonstance que les sols ne répondent pas au critère pédologique ne permet pas d'exclure la présence de zones humides dès lors qu'elles abriteraient une végétation hygrophile, et la recherche d'une telle végétation impose la réalisation des relevés floristiques à la saison appropriée.

En outre, si une grande partie des espaces prospectés est constituée de cultures, ces dernières peuvent néanmoins être parcourues par des cours d'eau et entourées de haies et de bandes enherbées pouvant accueillir de la flore typique des zones humides.

Par ailleurs, au-delà des lacunes de la méthodologie utilisée, l'autorité environnementale relève que le dossier ne précise pas les raisons qui ont incité la communauté de communes à réaliser cette étude complémentaire spécifiquement sur les secteurs concernés de ces trois communes, à l'exclusion de tous autres secteurs. D'après cette étude (p. 5), ces secteurs correspondent à des « *zones à enjeux (notamment d'urbanisation) (...) nécessit[ant] un retour sur le terrain* ». Pour l'autorité environnementale, le dossier doit préciser la nature et l'origine des doutes qui entachaient les résultats de l'inventaire initial et qui ont justifié une étude complémentaire, et expliquer en quoi ces doutes ne sont pas susceptibles d'entacher l'ensemble des autres secteurs identifiés comme zones humides.

L'autorité environnementale recommande de reprendre l'inventaire complémentaire des zones humides réalisé sur les trois communes de Montmerrei, Boitron et Néauphe-sous-Essai en intégrant explicitement une analyse floristique répondant aux conditions de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 qui établit le caractère alternatif des critères d'identification des zones humides (pédologique ou floristique). Elle recommande également de préciser en quoi consistaient les doutes ayant justifié l'inventaire complémentaire et les raisons pour lesquelles ces doutes ne portaient que sur les secteurs visés de ces trois communes.

Création de nouveaux Stecal dans les communes d'Aunou-sur-Orne et de Mortrée

Compte tenu de leur situation au sein ou en extension des hameaux Fresneaux et La Cour sur la commune d'Aunou, les modifications apportées au règlement graphique du projet de PLUi sont de portée limitée (un bâtiment supplémentaire est identifié comme pouvant changer de destination en zone A et trois parcelles, représentant une surface totale d'environ 1,3 ha, font l'objet d'un Stecal en zones A et N).

3 L'écart d'environ 1,5 ha entre le résultat de l'étude complémentaire (77,5 ha) et la surface déduite indiquée dans le rapport de présentation n'est pas expliqué.

En revanche, l'autorité environnementale note la création d'un Stecal classé en zone Ae (« zone d'activité économique située dans l'espace agricole où des constructions sont autorisées »), au lieu-dit L'Omélée sur la commune de Mortrée, d'une surface de plus d'1 ha, au sein d'un secteur actuellement exempt de construction et classé en zone agricole à protéger (A). Or, le dossier (rapport de présentation, tome 2, annexe n° 1, liste des Stecal) indique d'une part que ce secteur est actuellement classé en zone 2AU et non en zone A, et d'autre part qu'il est destiné à permettre un projet de stockage agricole, alors que la zone Ae a vocation à accueillir des activités économiques autres qu'agricoles. Ces éléments mériteraient d'être clarifiés et le classement de ce secteur justifié.

L'autorité environnementale recommande de justifier le classement en zone Ae du Stecal de L'Omélée sur la commune de Mortrée, compte tenu de la nature du projet qu'il a vocation à permettre.

Mise à jour des capacités de densification sur la commune de Saint-Gervais-du-Perron

Dans son nouveau projet de PLUi, l'intercommunalité présente une carte identifiant les possibilités de densifier le tissu urbain existant sur la commune de Saint-Gervais-du-Perron, dont le nombre de logements à créer correspondant augmente de cinq à neuf dans le bourg.

A l'exception des évolutions précédemment décrites, le nouveau projet de PLUi et son dossier d'évaluation environnementale transmis à l'autorité environnementale sont identiques à la version sur laquelle elle s'était prononcée le 6 juillet 2023. Ils ne prennent pas en compte les recommandations qu'elle a formulées en vue d'améliorer la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi.

En conséquence, l'autorité environnementale maintient l'ensemble des recommandations qu'elle a formulées dans son avis n° 2023-4896 en date du 6 juillet 2023 et reproduit ci-après.

**Communauté de Communes des
Sources de l'Orne**
Monsieur Jean-Pierre Fontaine, Président
2 rue Auguste Loutreuil
61250 Sées

Alençon, le 7 mai 2024

Objet : Arrêt projet n°2 du PLUi

**Chambre d'agriculture
de l'Orne**
52, bd du 1^{er} Chasseurs
CS 80036 – 61001 Alençon cedex
Tél. 02 33 31 48 00
accueil61@normandie.chambagri.fr

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

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

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

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en date du 4 mars 2024, vous nous soumettez l'arrêt de projet n°2 du PLUi de la Communauté des Sources de l'Orne et sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture. Nous vous en remercions et vous transmettons, en retour, les remarques appelées par le dossier.

Encore une fois, nous souhaitons saluer la volonté communautaire d'élaborer un document d'urbanisme unique, permettant l'émergence d'un projet de territoire plus respectueux des équilibres locaux et plus soucieux de la consommation du foncier intercommunal.

Le dossier transmis fait état des modifications apportées au projet du PLUi.

Dans un premier temps, l'ajout des différents STECAL n'appel pas de remarques particulières de notre part en ce sens qu'ils nous semblent justifiés

Dans un second temps, nous saluons la réalisation de sondages permettant de définir plus précisément les contours des zones humides. Cependant, nous remarquons encore que de nombreuses exploitations agricoles disposent d'un cône de développement trop faible, limitant ainsi leur développement.

Concernant les zones à urbaniser de la commune de Saint Gervais du Perron. Nous nous permettons de rappeler ici que la population communale a diminué de 1,6% entre 2014 et 2020 (source INSEE). De fait, l'ouverture à l'urbanisation d'une si grande surface constructible ne semble pas corrélée au développement démographique communal observé. De plus, ces surfaces entreraient directement en concurrence avec les dents creuses identifiées et remettraient en cause l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation d'espaces (zéro artificialisation nette, par exemple). En l'espèce, nous conseillons fortement de supprimer la zone AU, caractéristique d'une extension linéaire, située rue du Moulin, et de classer en 2AU l'extension du lotissement des Chapelles.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

Siret 130031503 00019 / APE 9411Z

normandie.chambres-agriculture.fr



En conséquence, au regard des éléments modificatifs apportés par le second arrêt de projet du PLUi, la Chambre d'agriculture de l'Orne **maintient son avis défavorable sur le présent projet.**

Notre avis est susceptible de pouvoir évoluer en avis favorable si les réserves évoquées dans cette synthèse parviennent à être levées, à savoir :

- Prise en compte de l'ensemble des observations formulées au cours du premier arrêt de projet ;
- Ajustement des zones à urbaniser de la commune de Saint-Gervais du Perron tel que suggéré ultérieurement.

Dans cette perspective, sachez, Monsieur le Président, que les services de la Chambre d'agriculture se tiennent à votre entière disposition pour vous accompagner dans la poursuite de la démarche de PLUi et échanger sur nos positions.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

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

Jean-Louis Belloche
Président



ALENÇON, le 19 AVR. 2024

Pôle infrastructures territoriales

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

☎ 02 33 81 60 55
📠 02 33 81 61 44
@ pit.dgr@orne.fr

Réf. DGR-sec/FF-CG/2024-119
Affaire suivie par F. FARIGOULE

Monsieur Jean-Pierre FONTAINE
Président de la Communauté de communes des
Sources de l'Orne
2 rue Auguste Loutreuil

61500 SÉES

Objet : Demande avis sur modifications du projet PLUi.



Monsieur le Président,

Par lettre du 29 février 2024, vous sollicitez mon avis sur les modifications apportées au projet de PLUi de votre Communauté de communes et je vous en remercie.

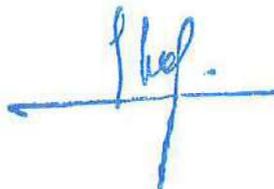
Ces modifications portent sur :

- l'ajout de zones Ae (agricole à potentiel écologique) et NL (naturelle dédiée aux équipements de loisirs) à Aunou-sur-Orne ;
- l'ajout d'une zone Ae à Mortrée ;
- l'ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destination à Aunou-sur-Orne ;
- le retrait de 78 hectares de zones humides sur les communes de Montmerrei, Boitron et Neauphe-sous-Essai.

Ces modifications n'appellent pas d'observation de ma part et j'ai le plaisir de vous confirmer mon avis favorable du 19 juin 2023.

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

LE PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL,



Christophe de BALORRE

44



M. Jean-Pierre FONTAINE
Président de la Communauté de communes
des Sources de l'Orne
Communauté de communes des Sources de l'Orne
2 rue Auguste Loutreuil
61 500 SEES

Dossier suivi par : Lucie Poilane
Tél. 02 33 81 98 20
Mail : lucie.poilane@parc-normandie-maine.fr
LP/IC/2024-067

Carrouges, le 2 avril 2024

Objet : Consultation des PPA – Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes des Sources de l'Orne

Monsieur le Président,

Par courrier du 29 février 2024 reçu le 4 mars 2024, vous nous avez sollicités pour rendre un avis sur le PLUI de la Communauté de communes des Sources de l'Orne.

VU l'article L.333-1 du Code de l'environnement et l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme selon lesquels le Parc est consulté pour avis sur les documents de planification arrêtés ;

VU l'article L.333-1 al. V du Code de l'environnement et l'article L.131-6 du Code de l'urbanisme selon lesquels les plans locaux d'urbanisme intercommunaux doivent être compatibles avec les chartes de Parcs naturels régionaux en l'absence de schéma de cohérence territoriale ;

VU le décret du 15 mai 2008 portant renouvellement du classement du Parc naturel régional Normandie-Maine dans le périmètre duquel figure treize communes (La Bellière, Boitron, Le Bouillon, Bursard, Le Cercueil, La Chapelle-près-Sées, Essay, La Ferrière-Béchet, Francheville, Neauphe-sous-Essai, Saint-Gervais-du-Perron, Sées, Tanville) et une ville-porte (Mortrée) sur le territoire de la Communauté de communes des Sources de l'Orne ;

VU la charte du Parc 2008-2020 et la délibération du bureau syndical du Parc le 27 janvier 2015 identifiant les dispositions pertinentes et l'ensemble des mesures s'appliquant (mesures 3,4,8,11,12,14,19,20,21,22,23,31,38) ;

CONSIDERANT que le Parc a porté à connaissance de la Communauté de communes des Sources de l'Orne et de l'Etat ses enjeux en amont par courrier du 18 décembre 2018 ;

CONSIDERANT que le Parc a été associé aux réunions des Personnes Publiques Associées au cours de l'élaboration du PLUI ;

CONSIDERANT que le Parc a rendu un avis favorable assorti de recommandations sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté en conseil communautaire du 9 mars 2023 ;

Le Parc émet un avis favorable sur ce projet de plan local d'urbanisme intercommunal modifié assorti des réserves suivantes :

Les modifications du PLUi portent principalement sur la diminution surfacique des zones humides identifiées dans le document. Pour rappel, une étude avait été menée en 2021 pour déterminer finement, à partir des 11 250 hectares de zones identifiés par les services de la DREAL, les zones humides du territoire. Après cette étude, 6 814 ha de zones humides avaient été recensés. Cette étude présentait déjà quelques failles. En effet, la fiabilité de la détermination de ces milieux par le biais du critère de la végétation hygrophile, était affaiblie par des passages terrain réalisés entre septembre et décembre, période peu favorable à l'identification d'une grande partie de cette flore.

Les modifications apportées au PLUi retirent 78 hectares de zones humides sur les communes de Montmerrei, Boitron et Neauphe-sous-Essai. Une étude complémentaire, en annexe n°3 a été réalisée pour « lever les doutes ».

Or, l'étude écarte l'utilisation du critère des plantes hygrophiles au motif que « la période de prospection rend le critère floristique peu utilisable ». Le Parc souhaite rappeler la définition juridique des zones humides posées à l'article L.211-1 I du Code de l'Environnement : « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Le texte pose explicitement, depuis une modification opérée par la loi n°2019-773 du 24 juillet 2019, le caractère alternatif des deux critères de définition que sont les sols hydromorphes et les plantes hygrophiles.

Ainsi, comme le rappelle le juge administratif¹, la seule circonstance que les sols ne répondent pas au critère pédologique ne permet pas d'exclure la présence d'une zone humide dès lors qu'elle abriterait par ailleurs une végétation hygrophile, à condition, comme le prévoit les textes, que celle-ci soit dominante. L'absence totale d'identification des zones humides sur le critère végétal ne permet pas de conclure à l'absence de zones humides sur les zones prospectées.

Au regard des éléments ci-dessus, il nous apparaît alors essentiel d'approfondir cette étude en y intégrant le critère végétal.

Le Parc souhaite réaffirmer la nécessité de préserver les zones humides notamment sur des territoires comme la Communauté de communes des Sources de l'Orne où ces espaces sont souvent interconnectés et forment de véritables réservoirs de biodiversité. Les milieux humides ont une grande influence sur les cycles de l'eau. Ils jouent des fonctions hydrologiques, physiques, biogéochimiques et biologiques importants. Ils rendent également de nombreux services écosystémiques en permettant notamment la régulation des pollutions et la prévention d'évènements naturels comme les inondations.

Dans un contexte de changement climatique et d'augmentation de la pression sur la ressource en eau, le maintien et la restauration des zones humides apparaissent comme des outils de résilience essentiels pour votre territoire. Votre collectivité en a d'ailleurs conscience, et a fixé, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de ce PLUi, une orientation « Tendre vers une meilleure cohabitation avec l'environnement » qui intègre la préservation des réservoirs de biodiversité et la gestion des risques en lien avec le changement climatique.

Nous restons à votre disposition et vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président

Laurent MARTING

Prise en compte,



¹ CAA Bordeaux 28 septembre 2021 n°19BXo4539

Dossier suivi par : Emilie Leveau
Mail : e.leveau@inao.gouv.fr
Tél 02 40 35 82 32

Nos réf. : EL/CB

Objet : **PLUi CC Sources de l'Orne (61)**

Monsieur le Président
Communauté de Communes
Sources de l'Orne

2 rue Auguste Loutreuil
61500 SEES

Nantes, le 27 mai 2024

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 29 février dernier, vous avez fait parvenir à l'INAO, pour avis, le projet de PLUi de la Communauté de communes des Sources de l'Orne, arrêté pour la seconde fois par délibération du Conseil communautaire en date du 15 février 2024.

Vous trouverez ci-joint le tableau récapitulatif des appellations présentes sur les communes.

L'étude attentive du dossier présenté amène l'INAO à faire les observations suivantes :

Une dizaine d'opérateurs sont habilités en productions laitières ainsi qu'une trentaine en production sous Indications Géographiques ; vous en trouverez également ci-joint le détail.

Ce projet modifié par les communes membres ne vient pas impacter les exploitations habilitées pour des productions sous signes de qualité présentes sur le territoire intercommunal.

Après vérification et analyse du dossier, l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les signes de qualité concernés.

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

Pour la Directrice et par délégation
La Déléguée Territoriale,



Laurence GUILLARD