

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DES
SOURCES DE L'ORNE**

**Tableau des avis des Personnes publiques
associées (PPA) et des 23 communes**

Juin 2024

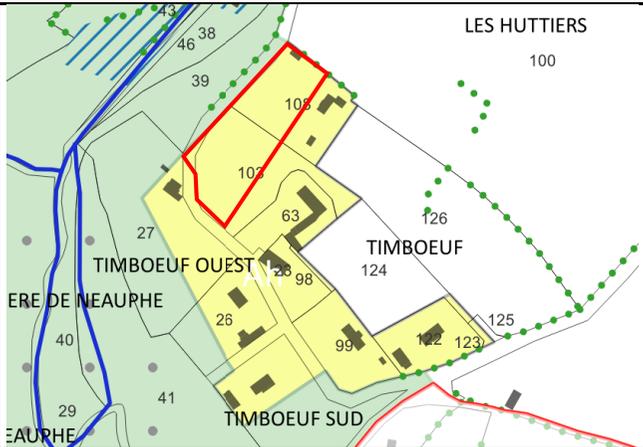
Introduction

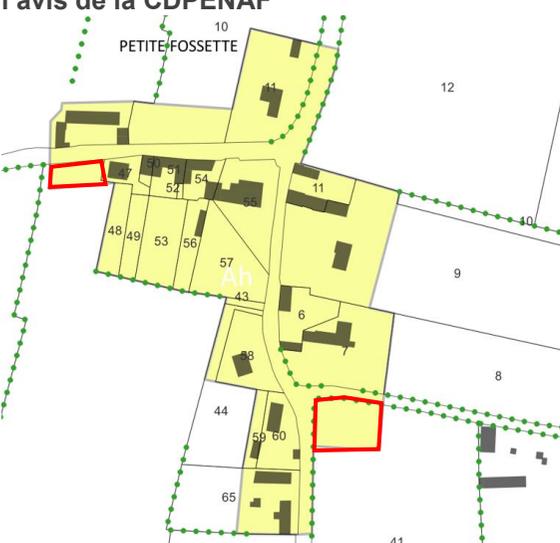
Ce document constitue une synthèse de l'analyse des avis émis par les communes et les personnes publiques associées.

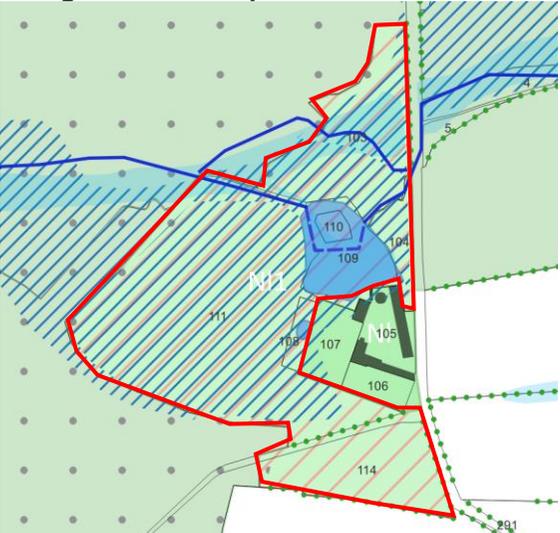
Avis des communes : 1 avis défavorable / 1 avis favorable avec modifications / 16 avis favorable simple / 5 absences d'avis donc favorables	
Remarques	Réponse Cdc
Saint Gervais du Perron	
Avis défavorable : Déclassement d'une zone constructible en 2AU	Dérogation refusée : Obligation de prise en compte
Almenêches	
Favorable avec proposition de modification : Proposition de modification de l'OAP Trame verte et bleue	Les modifications proposées peuvent être intégrées à l'OAP
Belfonds / La Bellière / Boissei La Lande / Boitron / Le Bouillon / Bursard / Le Château d'Almenêches / Le Cercueil / Essay / Francheville / Médavy / Montmerrei / Mortrée / Sées / Tanville / La Chapelle près Sées	
Favorable sans remarque	La Cdc prend acte de ces avis
Neauphe sous Essai / Chailloué / Aunou sur Orne / Macé / La Ferrière-Béchet	
Absence d'avis donc favorable	La Cdc prend acte

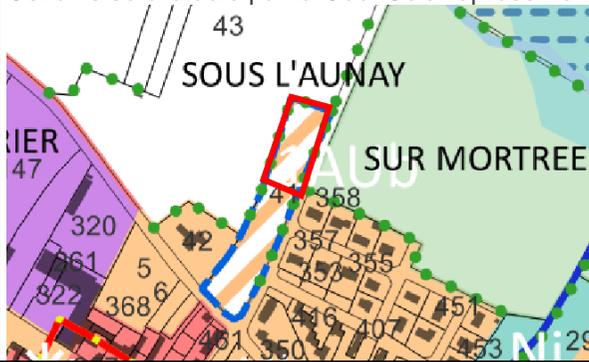
Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées

CDPENAF + Arrêté préfectoral

Remarques	Propositions ou remarques	
Article L.151-12 : Règles d'extensions et d'annexes des habitations en zones naturelles, agricoles et forestières		
Favorable	La Cdc prend acte de cet avis	
Article L.151-13 : Délimitation de STECAL en zones naturelles, agricoles et forestières		
Défavorable pour 4 STECAL habitat Ah : La Friche – Le Pont, Le Vieux Bourg à Chailloué et la Grande Maison à Montmerrei (extension ou développement linéaire) L'Être Boulay à La Bellière (moins de 10 logements et site Natura 2000)	Dérogation refusée : La Grande Maison à Montmerrei, L'Être Boulay à La Bellière	La Cdc prend acte de l'avis et de l'arrêté
Favorable sous réserves pour 2 STECAL habitat Ah : Timboeuf à Neauphe sous Essai : Réduire le STECAL au plus près des constructions existantes		Proposition de réduire le STECAL ainsi

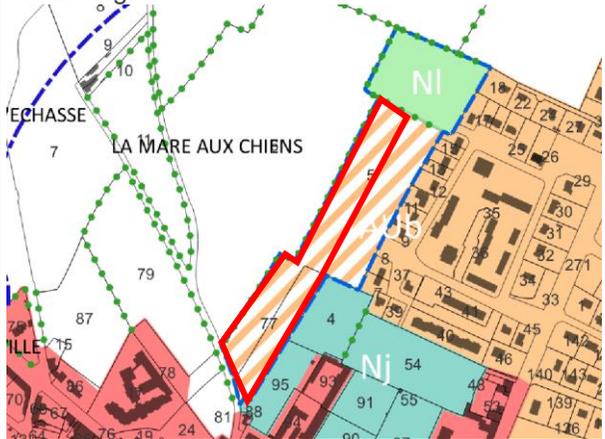
<p>Champ du Puy à Boissei la Lande : Retirer la parcelle située au sud de l'autre côté de la route ainsi que la parcelle en extension située à l'ouest à l'entrée du hameau</p>	<p>Dérogation accordée sous réserve de respecter l'avis de la CDPENAF</p> 	<p>La Cdc prend acte de l'avis et de l'arrêté</p>
<p>Favorable pour les 19 autres STECAL habitat Ah</p>	<p>Dérogation accordée</p>	<p>La Cdc prend acte de l'avis et de l'arrêté</p>
<p>Favorable sous réserves pour 1 STECAL Ae : Fresnaux à Aunou-sur-Orne : Max 2 000m2 et intégration bâti existant</p>		<p>Proposition de réduire le STECAL ainsi</p>

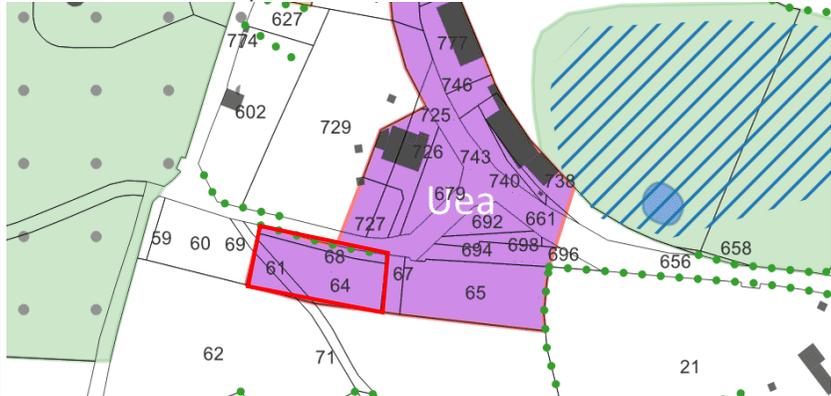
<p>Favorable pour l'ensemble des autres STECAL à vocation économique Ae</p>	<p>Dérogation accordée</p>	<p>La Cdc prend acte de l'avis et de l'arrêté</p>
<p>Défavorable pour 4 STECAL à vocation touristique et de loisirs NI1 L'Aunai Gêru à Mortrée, La Moisière sud à Neauphe sous Essai, Route de l'Être Normand et Le Bas Montier à Tanville : Projets privés dont l'état d'avancement n'est pas précisé. Nécessaire d'avoir un encadrement suffisamment précis des projets</p>	<p>Dérogation refusée</p>	<p>La Cdc prend acte de l'avis et de l'arrêté</p>
<p>Favorable sous réserves pour le STECAL NI1 Le Logis au Cercueil Favorable pour le secteur NI mais défavorable sur le secteur NI1 car situé en zone humide et état d'avancement non précisé</p>	<p>Dérogation refusée pour le secteur NL1</p> 	<p>La Cdc prend acte de l'avis et de l'arrêté</p>
<p>Favorable pour les 6 autres STECAL à vocation touristique et de loisirs NI</p>	<p>Dérogation accordée</p>	<p>La Cdc prend acte de l'avis et de l'arrêté</p>
<p>Favorable sous réserve pour 3 STECAL à vocation d'équipement public de loisirs Le Bourg à Saint Gervais du Perron, Le Bourg à Almenêches et Le Bourg à La Ferrière-Béchet : Les projets devront respecter les zones humides présentes sur ces secteurs</p>	<p>Dérogation accordée sous réserve de respecter l'avis de la CDPENAF</p>	<p>La Cdc prend acte de l'avis et de l'arrêté Les zones humides sont protégées par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (Chapitre 3 des dispositions générales du règlement écrit)</p>
<p>Favorable pour les 6 autres STECAL à vocation d'équipements de loisirs</p>	<p>Dérogation accordée</p>	<p>La Cdc prend acte de l'avis et de l'arrêté</p>
<p>Favorable pour les 3 STECAL à vocation de carrières Nc</p>	<p>Dérogation accordée</p>	<p>La Cdc prend acte de l'avis et de l'arrêté</p>
<p>Favorable pour les 13 STECAL relatifs aux équipements techniques d'intérêt collectif et de services publics Aet</p>	<p>La Cdc prend acte de cet avis</p>	

Article L. 153-16 relatif à la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers		
Défavorable pour la zone 1AU de Neuville près Sées (urbanisation linéaire, consommation d'espace agricole et ne constitue pas une zone urbanisée)	Dérogation refusée	Obligation de prise en compte. Cela représente 4 500, soit 7 logements
Défavorable pour la zone 1AU secteur B à Saint Gervais du Perron (urbanisation linéaire, consommation d'espace agricole et impact paysager)	Dérogation refusée	Obligation de prise en compte. Cela représente 4 300m2, soit 6 logements
Défavorable pour la zone 1AU secteur A à Saint Gervais du Perron (proposition de classement en 2AU) Déséquilibre entre les surfaces en 1AU et 2AU	Dérogation refusée	Obligation de prise en compte. Cela représente 1,28 ha, soit 17 logements
DDT		
Favorable sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> • De prendre en compte l'avis de la CDPENAF • De mettre en cohérence les chiffres du PADD relatifs à la consommation des espaces • De renforcer la part des zones d'urbanisation future (2AU) • De prévoir un échéancier prévisionnel d'ouverture des zones à urbaniser • D'améliorer le traitement de la vacance de logements 	La Cdc prend acte de cet avis	
Suppression des zones 1AU de Neuville près Sées et de Saint Gervais du Perron (secteur B)	Voir ci-dessus	
Limiter la zone 1AU rue de La Radiguerie à Mortrée à la limite du lotissement situé de l'autre côté de la route	Cet avis sera étudié par la Cdc. Cela représente 2 500m2, soit 4 logements 	
907 logements vacants en 2019 et non 650. Donc 10% des logements, cela représente 90 logements	Proposition d'augmenter l'objectif à 90 logements. A voir en fonction des zones AU et STECAL Ah retirés	

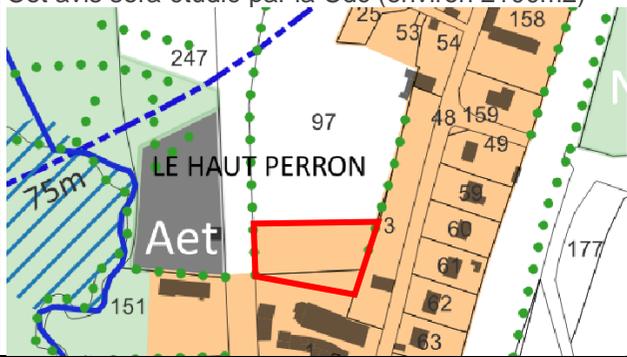
Indiquer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU Rééquilibrer les zones 1AU et 2AU	Propositions du bureau d'études à étudier : Soit les communes qui disposent de 2 zones 1AU : La Bénardière à Chailloué 1,16 Ha + La Muloitière Sud à Montmerrei 1,03 Ha + Rue du Champ Pierre 0,38 Ha à La Chapelle près Sées + Rue de la Sente aux Bœufs 1 Ha à Sées = 3,57 Ha Soit les plus petites communes : Tanville 0,75 Ha + Francheville 0,51 Ha + Le Château d'Almenêches 0,45 Ha = 1,71 Ha Ou toutes ces zones pour justifier l'objectif de – 50 % de consommation d'espaces
Entre 2011 et 2021, 33 hectares consommés par l'habitat donc si respect d'une réduction de 50%, 17 hectares suffiraient contre 26,38 hectares dans le projet de PLUi. Mettre ces chiffres en cohérence dans le PADD	Suppression zones AU potentielles : 1,6 Ha Mare aux Chiens à Sées + 0,25 Ha à Mortrée + 0,45 Neuville + 0,43 St Gervais = 2,73 Ha retirés soit 23,65 Ha au lieu de 26,38 Ha
Rappel mise en compatibilité du PLUi avec le nouveau SRADDET d'ici le 22/02/2028	Voir avis région
OAP équipement commercial, artisanal et logistique : <ul style="list-style-type: none"> • Intégrer une partie logistique • 30% d'extension de surface de plancher. Cela permet-il le projet d'extension de l'Intermarché ? • Réglementer la surface de vente et non la surface de plancher 	Une partie logistique sera intégrée A vérifier. Aujourd'hui emprise au sol de 3 000m ² donc extension possible de 900m ² Le règlement de la zone UEac encadre les projets : « Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil. »
Vérifier l'impact de la démolition des bâtiments agricoles sur les exploitations concernées à Aunou sur Orne, Essay et Boitron	Aucun bâtiment agricole n'est démoli à Boitron. Ce point a déjà été vérifié avec les élus d'Aunou sur Orne et d'Essay. Ces bâtiments servent uniquement de stockage ponctuel
Les OAP sectorielles ne sont pas obligatoires en zone 2AU et pourront être réalisées lors de leur ouverture à l'urbanisation	Les OAP sont maintenues afin d'apporter une vision à long termes à la collectivité. Elles pourront être modifiées lors de leur ouverture à l'urbanisation
Suppression des STECAL NL (CDPENAF)	Voir avis CDPENAF
Compléter la trame verte et bleue par une carte propre au territoire	L'annexe au rapport de présentation « Inventaires environnementaux et agricole » peut être complétée par les ZNIEFF notamment
La trame noire aurait pu être abordée	Voir avis PNR
Le rapport de présentation pourrait traiter des thématiques eau potable, assainissement et déchets	Ces points ont été volontairement intégrés à la seule annexe sanitaire afin de ne pas faire doublon
Page 104 du 1 ^{er} Tome, indiquer « 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 »	Ce point sera intégré
Page 70 du 2 ^{ème} Tome, ajouter que le bois local peut également être utilisé comme matériaux pour la construction, notamment avec la présence sur le territoire de la scierie à Mortrée	Ce point sera intégré

Règlement écrit : Réglementation sur les toitures trop restrictive pour les hébergements insolites ou habitations légères de loisirs	Des matériaux naturels seront intégrés
Règlement écrit : Modifier la règle liée aux commerces si modification de l'OAP commerce (SDP ou surface de vente). Si bâtiment non clos (pas de SDP), réglementer l'EAS	Idem réponse OAP commerciale ci-dessus. La notion de SDP sera intégrée à la règle
Règlement écrit : Zones UEac, préciser que les secteurs de l'avenue du 8 mai 1945 et des Vaux Beuves sont situées à Sées	Ce point sera intégré
Règlement écrit : Préciser une surface maximale pour les abris pour animaux en zones A et N	Les abris pour animaux sont autorisés dans la limite de 100 m ² maximum d'emprise au sol
Règlement écrit : Préciser une distance maximale de 30m pour les piscines	Les piscines sont considérées comme des annexes à l'habitation (définition annexe lexique page 9). Elles sont donc bien concernées par la règle des 30m.
Règlement écrit : A ce jour, l'agrivoltaïsme n'est pas mentionné dans la règle 39 du SRADDET	Règle 39 du SRADDET non modifiée
Règlement écrit : Certains bâtiments pouvant changer de destination identifiés sont des habitations ou des annexes aux habitations existantes. Il n'est donc pas utile de les identifier	Il a volontairement été choisi d'intégrer les bâtiments pour lesquels subsistaient un doute quant à leur usage passé
UDAP (ABF)	
Accord si : <ul style="list-style-type: none"> • Prescriptions plus précises dans l'OAP EnR • Prise en compte des remarques sur les OAP par secteur 	La Cdc prend acte de cet avis
Rapport de présentation : Absence de diagnostic méthodique du bâti patrimonial	La Cdc reconnaît l'intérêt de réaliser ce travail mais cela aurait nécessité une étude complémentaire. Pour rappel, un diagnostic a déjà été réalisé sur le centre-ville de Sées dans le cadre du projet d'AVAP (2010)
Rapport de présentation : Absence de spatialisation des enjeux et points de vue. Le travail réalisé dans l'ancien PLU de Sées aurait pu être repris et étendu au territoire de la Cdc	La Cdc avait prévu d'intégrer les orientations du plan paysage dans le PLUi avant son approbation mais l'étude a pris du retard et cela ne sera pas réalisable. Ce travail pourra toutefois être intégré lors d'une prochaine modification du PLUi si l'étude aboutit. En attendant, le travail réalisé dans l'ancien PLU de Sées peut être intégré. A noter que les OAP de l'ancien PLU de Sées portant sur les entrées de ville de Sées ont déjà été intégrées au PLUi
L'OAP thématique sur l'intégration des futures constructions est difficilement applicable	Les OAP thématiques sont effectivement prévues comme des guides d'accompagnement des projets et non des règlements. Les orientations indiquées sont toutefois opposables dans un rapport de compatibilité. L'orientation sur l'implantation peut s'appliquer aux annexes à l'habitation. Les autres orientations proposées restent cohérentes et applicables sous réserve d'un échange constructif avec le pétitionnaire

Les points de vue remarquables ne sont pas caractérisés, ni reportés au document graphique	Les quelques points de vue identifiés peuvent être intégrés au document graphique. Le plan paysage aurait permis d'intégrer de nouveaux éléments au PLUi
L'OAP sur le ENR est trop théorique et déconnectée du territoire	Le plan paysage aurait permis d'intégrer de nouveaux éléments au PLUi
Le règlement écrit ne protège pas le patrimoine bâti autre que celui des changements de destination	Etant donné qu'aucun inventaire exhaustif n'a été réalisé, il a été choisi d'avoir une règle de protection générale s'appliquant sur une définition écrite du lexique (Chapitre 2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural) avec un renvoi à l'OAP thématique. Un échange peut être fait avec le service ABF pour compléter la définition d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural
Patrimoine protégé au titre de l'article L. 151-19 peu nombreux, non précisé et faiblement protégé	La liste du patrimoine protégé au titre de l'article L. 151-19 peut être intégrée au rapport de présentation mais il y en a effectivement peu. Leur protection peut être renvoyée au Chapitre 2 du Titre IV du règlement écrit
Le renvoi à l'OAP thématique sans appui d'un repérage affaibli le Chapitre 2 du Titre IV du règlement écrit	Ce point peut être reformulé
L'OAP indique aussi protéger les monuments historiques et sites alors qu'ils bénéficient déjà de servitudes d'utilité publiques	Ce point peut être reformulé
Difficile d'interpréter ce qu'est le patrimoine ordinaire lors d'instruction	Un échange peut être fait avec le service ABF pour compléter la définition d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural
OAP secteurs Sées : Réduire la zone 1AU de la Mare aux Chiens et laissée la bande inconstructible en Nj. La limite ouest sera plantée d'arbres de haut jet	Cet avis sera étudié par la Cdc. A voir en fonction de l'avancée du projet. Cela représente 1,6 hectare, soit 29 logements 
OAP secteurs Sées : Protéger le bâtiment historique de la tuilerie au titre de l'article L151-19 ainsi que le hangar situé au nord du bâtiment	A voir en fonction de l'avancée du projet La Cdc étudiera la possibilité d'indiquer 25 logements/hectare

Densité de 20 logements à l'hectare assez faible Concertation menée pas intégrée au projet	
<u>OAP secteurs Essay</u> : Le projet du site du Jardin du Presbytère n'apparaît pas souhaitable	A voir en fonction de l'avancée du projet
<u>OAP secteurs Mortrée</u> : Limiter la zone 1AU rue de La Radiguerie à la limite du lotissement situé de l'autre côté de la route	Idem réponse DDT
<u>OAP secteurs Mortrée</u> : Zone Aet dans un secteur à enjeu patrimonial	Il s'agit de la station d'épuration existante
<u>OAP secteurs Chailloué</u> : Supprimer la zone 1AU de Neuville près Sées	Idem réponse DDT
<u>Belfonds</u> : Classer les parcelles 29, 144 et 146 en zone N pour empêcher l'implantation de constructions agricoles vers le manoir et l'église protégés au titre des monuments historiques	Cet avis sera étudié par la Cdc 
<u>Boitron</u> : Retirer les parcelles 61 et 64 de la zone UEa	Cet avis sera étudié par la Cdc 

<p><u>Boissei la Lande</u> : Projet de parc arboré en face de l'église doit s'inspirer de vergers et préserver les cônes de vues vers le monument La parcelle 41 du hameau Champ du Puy doit être retirée</p>	<p>A voir en fonction de l'avancée du projet Idem réponse CDPENAF</p>
<p>Chambre d'agriculture</p>	
<p>Avis défavorable qui peut évoluer en avis favorable ces réserves soient levées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ajustement du projet d'accueil démographique et éclairage quant au nombre de logements nécessaires ; • Suppressions/ajustements des STECAL, des zones AU et de la zone U ; • Classement, en zone agricole, de l'ensemble des parcelles valorisées par l'activité agricole et des corps de ferme recensés dans le diagnostic agricole ; • Modification de la rédaction du règlement écrit et des OAP thématiques. 	<p>La Cdc prend acte de cet avis</p>
<p>Projet d'accueil démographique trop ambitieux</p>	<p>La Cdc prend acte de cet avis</p>
<p>Incohérence dans le projet de PLUi : le Tome 2 du rapport de présentation prévoit la construction de 680 nouveaux logements (page 21), 690 logements en page 27 du même rapport, alors que 660 semblent nécessaires.</p>	<p>En théorie effectivement, 660 logements suffiraient mais le projet finalisé arrive à un décompte de 690 logements et non 680. Ce chiffre sera modifié en prenant en compte la suppression de certaines zones AU et STECAL AH. En fonction des choix retenus, le chiffre final devrait être inférieur 660 logements.</p>
<p>La consommation d'espaces ne prend pas en compte les emplacements réservés en dehors des zones U et AU et les STECAL Ae et NI</p>	<p>Sur les 14,9 hectares d'emplacements réservés identifiés, seulement 2,2 hectares sont susceptibles d'être « artificialisés » en zone A ou N. Il s'agit de six chemins piétons ou cycles, de deux extensions de cimetière et d'un stationnement associé ainsi que d'un stationnement pour la salle municipale de Belfonds Pour les STECAL NL et NC, la consommation d'espaces agricoles est présentée dans le chapitre « Impacts sur le foncier agricole dans les choix de développement » du Tome 3 Pour les STECAL AE, il s'agit d'activités existantes qui pourront uniquement se développer sur site sans extension sur l'espace agricole ou naturel Pour les STECAL NL d'intérêt public, ils n'ont pas vocation à être artificialisés Les zones NI1 vont être supprimées (voir réponse CDPENAF)</p>
<p>Le PADD indique « tendre vers - 50% de consommation d'espace pour l'habitat ». Or, sur la période 2011 – 2020, 33 hectares ont été consommés pour le développement de l'habitat. La réduction de la consommation d'espace ne correspond donc qu'à une baisse de l'ordre de 20,31%</p>	<p>Idem réponse DDT</p>
<p>Le diagnostic agricole ne fait pas assez ressortir le travail d'enquête La méthodologie d'identification spatiale des corps de ferme n'est pas clairement explicitée dans le rapport</p>	<p>Les résultats des tables-rondes réalisées avec les élus et les représentants agricoles sont présentés en annexe du diagnostic. L'analyse pourra être complétée avec les informations obtenues sur l'évolution des exploitations, les démarches qualité et les activités complémentaires mais celles-ci sont incomplètes.</p>

	La méthodologie d'identification des exploitations sera présentée dans le rapport
Trop de bâtiments agricoles identifiés se situent en zone naturelle, au sein des STECAL habitat ou encore d'une zone 2AU	Les quelques bâtiments présents dans les STECAL habitat et la zone 2AU ont fait l'objet d'un échange avec les élus. Ces bâtiments servent uniquement de stockage ponctuel Seulement deux exploitations agricoles sont identifiées en zone N
De nombreuses exploitations au sein de la zone agricole, ne disposent pas d'un cône de développement suffisant pour leur permettre de se développer (souligné de nouveau dans le 2^{ème} avis)	Cet avis sera étudié par la Cdc Proposition du bureau d'études de permettre à titre exceptionnel une seule construction nouvelle liée et nécessaire à une exploitation agricole existante lors de l'approbation du PLUi sous réserve d'être construite à moins de 50 m d'un bâtiment existant de l'exploitation
L'ensemble des espaces agricoles et des sites de production, y compris ceux situés dans des zones à enjeux environnementaux, doivent être classés en zone A	Cela n'est pas envisageable. Le site Natura 2000 doit être classé en zone naturelle
Les STECAL Ah peuvent être densifiés mais n'ont pas vocation à s'étendre (exemple de Boissei La Lande, le Champ du Puy)	L'avis de la CDPENAF sera pris en compte sur ce point
A St Gervais du Perron, la zone U comprend, au lieu-dit Le Haut Perron, une extension. Cet espace, non bâti, doit être classé en zone AU	Cet avis sera étudié par la Cdc (environ 2100m2) 
La zone naturelle n'autorise que les extensions des bâtiments agricoles. Réglementation non compatible avec les besoins en nouvelles constructions des exploitations agricoles, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité	Voir réponse ci-dessus
En zone A, pour les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation pourquoi indiquer depuis moins de 3 ans ?	Pour ne pas bloquer des projets si l'exploitation n'est pas reprise au bout de 3 ans
Il n'est pas raisonnable d'appliquer strictement 100 m à l'ensemble des bâtiments agricoles	Cet avis sera étudié par la Cdc : Si l'on modifie cette règle, il faudrait également la modifier dans l'autre sens (tiers>exploitants) en maintenant le principe de réciprocité, ce qui n'est pas forcément dans l'intérêt des exploitants Par ailleurs, il est bien précisé pour les extensions, qu'une autorisation par dérogation de la préfecture est possible
Un seul logement de fonction par site est trop restrictif	Cet avis sera étudié par la Cdc. Des exemples sur le territoire avec 2 maisons liées au siège d'exploitation ?

Distance d'implantation maximale de 50 mètres depuis les autres bâtiments de l'exploitation trop restrictive. Permettre 100, voire 150 m	La distance de 50 m semble suffisante. Cet avis sera étudié par la Cdc
Zones humides, nous en déduisons que les constructions agricoles y sont autorisées si les contraintes techniques le justifient et que des mesures compensatoires sont mises en place. Cependant, afin prendre en compte le besoin en développement des exploitations agricoles du territoire, le diagnostic agricole aurait gagné à être complété d'un questionnement sur ce point.	Le règlement écrit précise que « Conformément à la réglementation, la préservation des zones humides doit être la règle, et leur dégradation ou destruction l'exception. Le recours à des mesures compensatoires n'est concevable que lorsque toutes les autres solutions alternatives ont été précisément étudiées »
Concernant l'inconstructibilité des bâtiments à proximité des autoroutes A28 et A88, à notre sens, l'inconstructibilité pourrait être levée pour les bâtiments agricoles, telle que la réglementation est applicable pour les RD958 et RD438.	L'exception vaut également pour l'A28 et A88. La règle sera reformulée pour être plus explicite
Concernant l'OAP thématique « Assurer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles », nous tenons à vous informer des difficultés causées par des teintes de toit ou de bardage foncées. En effet, les couleurs foncées gardent la chaleur. Des teintes claires, captant moins la chaleur, notamment pendant les périodes estivales sont à privilégier pour le bien-être animal.	Un échange pourra avoir lieu avec l'ABF pour des recommandations qui prennent en compte cette problématique
Concernant l'OAP thématique « Les haies », les principes de gestion comprennent les pratiques courantes « l'élagage, le recépage, l'émondage, etc. ». A travers cette liste non exhaustive, nous comprenons que la récolte du bois est comprise dans cette liste et, de fait, n'est pas concernée par cette OAP. Un éclairage sur ce point nous semblerait intéressant. Le seuil de 5 ha pour les parcelles nouvellement formées en cas d'arrachage nous paraît trop faible. Celui-ci pourrait être augmenté à 10ha. De plus, nous tenons à vous informer que la liste d'essences disponible dans la partie « Recommandation pour la plantation » n'est pas à jour. Nous vous conseillons de vous référer au formulaire de demandes d'aides pour les projets individuels des particuliers du département de l'Orne.	A étudier avec prise en compte de l'avis de la commune d'Almenêches
MRAE	
Forme du dossier : Plan d'ensemble peu lisible et sans nom des communes	Le plan d'ensemble est proposé pour avoir une vision d'ensemble du territoire mais l'instruction se fera sur les plans communaux dont l'échelle permet une lecture plus aisée. Le nom des communes sera ajouté
Compléter le diagnostic et l'état initial de l'environnement et de mieux faire apparaître les enjeux du territoire intercommunal sur l'ensemble des composantes de l'environnement (eau, biodiversité et sol notamment)	Le BE étudiera la possibilité d'approfondir les fonctionnalités écologiques des sols sous réserve de disposer des données nécessaires

Analyser les besoins actuels et futurs en eau afin de pouvoir démontrer leur adéquation avec les ressources disponibles sur le territoire intercommunal (Idem ARS)	Idem réponse ARS ci-dessous
Préciser le dispositif de suivi de la mise en œuvre du PLUi	A voir
Compléter le résumé non technique et de veiller à son caractère pédagogique	Le résumé technique fera l'objet d'une pièce à part et sera complété par quelques illustrations
Revoir le scénario démographique retenu et d'exploiter l'importante vacance de logements constatée sur le territoire intercommunal avant d'envisager des extensions urbaines afin de tendre vers l'objectif national du zéro artificialisation nette à l'horizon 2050	Voir réponses ci-dessus
Compléter l'état initial de l'environnement par un inventaire faune-flore réalisé sur un cycle biologique complet, en ce qui concerne notamment les secteurs ouverts à l'urbanisation et les potentiels changements de destinations de 208 bâtiments agricoles, afin d'évaluer les impacts sur l'environnement du projet de PLUi et de définir les mesures d'évitement et de réduction, voire de compensation adaptées	Pour rappel, un inventaire des zones humides a été réalisé sur chaque zone AU. Les zones AU ont systématiquement été exclues des zones humides Il n'est pas envisagé de réaliser un inventaire faune-flore sur chaque zone AU ou sur chaque bâtiment susceptible de changer de destination. Ce travail devra se faire au moment de l'étude du projet Proposition du bureau d'études d'intégrer au règlement écrit l'obligation de réaliser un inventaire faune-flore sur les zones AU. Cette proposition sera étudiée par la Cdc Proposition du bureau d'études d'intégrer au règlement écrit des mesures de prise en compte de l'éventuelle présence de chiroptères et d'oiseaux dans la réhabilitation des bâtiments agricoles. Cette proposition sera étudiée par la Cdc
Evaluer les impacts sur l'environnement des potentiels changements de destinations de bâtiments agricoles situés dans des zones humides ou à prédisposition de zones humides (n° 41, 42 à Mortrée, n° 71 et 72 à La Bellière, n° 72 à Francheville et n° 198 et 199 à Essay en limite de ZH)	Les n°41 et 42 à Mortrée ne sont pas localisés au sein d'une ZH. Le n°46 oui Le n°71 à La Bellière non plus. Le n°72 oui Il n'y a pas de numéro 72 à Francheville Les n° 198 et 199 à Essay ne sont effectivement pas inclus dans une ZH Le règlement écrit n'interdit pas la réhabilitation de bâtiments existants dans une zones humide mais les constructions, extensions et aménagements Analyse SIG à faire par le bureau d'études
Prévoir des mesures adaptées de protection des populations par rapport aux nuisances sonores générées par les voies routières et ferroviaires (Idem ARS)	Idem réponse ARS ci-dessous
Compléter l'état initial de l'environnement par un état des lieux précis des modalités de déplacement existantes Définir une stratégie visant à développer tous les modes alternatifs à l'usage des véhicules motorisés individuels	Ce diagnostic est détaillé pages 84 à 91 du Tome 1 du rapport de présentation La stratégie est présentée de manière synthétique page 9 du PADD dans l'orientation 3 « Des déplacements « sur le territoire » et « vers l'extérieur » ». Cette orientation comprend notamment l'objectif de « Réfléchir à un schéma de déplacements global » Une esquisse sérieuse d'un réseau de pistes cyclables est proposée dans la carte page 10 du PADD
D'intégrer le climat dans le projet de PLUi, notamment dans les objectifs définis par le PADD, afin de réduire les incidences du projet de PLUi sur le climat et l'air	Voir réponse PNR ci-dessous

Avis 2^{ème} arrêt : 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	Cet avis sera étudié par la Cdc
Avis 2^{ème} arrêt : 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	Cet avis sera étudié par la Cdc
Avis 2^{ème} arrêt : 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	Cet avis sera étudié par la Cdc
SHEMA	
Plusieurs demandes de précision sur le parc d'activités de Sées	Une réunion en visio sera organisée pour échanger sur ces points avec Mme Koscher et l'architecte conseil de la ZAC
Demandes de précision sur les destinations et sous-destinations autorisées Zone UEa : Interdiction des hôtels ; des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées (type Pole emploi, antenne CMA, etc...) ; des autres équipements recevant du public (type salle de sport) ? Zone UEi : Même question + artisanat et commerce de détail	Cet avis sera étudié par la Cdc
ARS	
Ressource en eau :	
Revoir certains noms des captages et la provenance des volumes d'eau dans l'annexe sanitaire	Ce point sera pris en compte
Les données du tableau des indicateurs descriptifs des services sont de 2017 et devraient être mises à jour	Les données seront mises à jour sous réserve d'en disposer
Etudier la quantité d'eau estimée pour alimenter la population au regard du scénario du PLUi	Ce point sera pris en compte sur les besoins domestiques de la population et non les besoins pour les activités économiques qui dépendent de la nature des activités qui s'implanteront sur le territoire
Intégrer dans le PADD un objectif relatif aux économies d'eaux	Ce point sera pris en compte
Intégrer dans les OAP des règles plus précises sur la réutilisation des eaux de pluies	Ce point sera pris en compte
Radon : Intégrer des règles de réduction de l'entrée de radon dans les bâtiments dans le règlement écrit telles que : <ul style="list-style-type: none"> • Limiter la surface de contact avec le sol (plancher bas, sous-sol, remblais, murs enterrés ou partiellement enterrés) 	Cet avis sera étudié par la Cdc

<ul style="list-style-type: none"> Assurer l'étanchéité (air et eau) entre le bâtiment et le sous-sol Veiller à la bonne aération du bâtiment et de son soubassement (vide sanitaire, VMC, etc.) 	
Espèces allergisantes et envahissantes : Favoriser la plantation d'espèces non allergènes Proscrire les espèces envahissantes Inscrire une règle pour lutter contre les gîtes larvaires des moustiques tigres	Il est proposé de modifier la règle du Chapitre 5 du titre IV ainsi : 3. Les essences locales <u>non allergènes</u> et la mixité des végétaux doivent être encouragées. Les espèces invasives <u>sont interdites</u> . La liste des végétaux concernés est en annexe du règlement.
Bruit : Proposer une stratégie d'actions	Le PLUi intègre cette problématique en excluant toute zone de développement des zones tampons hormis le parc d'activités de Sées. Les bâtiments d'habitation créés par densification (ex de St Gervais du Perron, Mortrée et Sées) compris dans ces zones tampons doivent respecter les règles rappelées dans les articles 4 et 5 de l'arrêté préfectoral annexé au PLUi Les marges indiquées sur le règlement graphique ne correspondent pas à ces zones tampons mais aux marges de recul le long des routes classées à grande circulation qui relèvent d'une autre législation
ICPE et qualité du sol : Précautions à prendre pour l'urbanisation des sites et sols pollués	La Cdc prend acte de cet avis
Santé : Réaliser une OAP santé en intégrant notamment le développement des modes actifs, du photovoltaïque et de l'éolien	Ces éléments sont déjà intégrés dans les différents documents du PLUi
PNR Normandie Maine	
Favorable avec recommandations	La Cdc prend acte de cet avis
Intégrer dès maintenant les dispositions de la nouvelle charte du Parc 2024-2039	La nouvelle charte sera intégrée
<u>Paysage</u> : Approfondir le traitement des franges urbaines dans les OAP sectorielles et l'intégrer dans le règlement	Les OAP sectorielles indiquent en effet des « Aménagement paysager à créer ou conserver » à chaque fois qu'il y a un enjeu d'intégration des constructions dans le paysage. Ce sera ensuite au porteur de projet d'ajuster cette disposition en fonction du projet proposé
<u>Paysage</u> : L'intégration paysagère des nouvelles constructions en rapport avec les caractéristiques architecturales locales n'a pas été pris en compte dans les OAP thématiques	Un focus est pourtant dédié à cette thématique dans le chapitre « Intégration paysagère des constructions » dans les OAP thématiques
<u>Paysage</u> : La lutte contre les nuisances visuelles n'est pas abordée (Art. 581-8 Code de l'environnement)	Cette disposition s'applique de fait avec ou sans PLUi au même titre qu'autour des monuments historiques et dans les SPR. Elle peut toutefois être rappelée dans le chapitre « Préserver et mettre en valeur les entrées de ville » des OAP thématiques
<u>Biodiversité</u> : L'inventaire du bocage n'intègre pas l'ensemble des haies plantées par le parc depuis 2018	Ces linéaires seront intégrés sous réserve de disposer des données SIG
<u>Biodiversité</u> : Il aurait pu être intéressant de réaliser un inventaire des arbres remarquables et des mares de manière participative avec le Lycée agricole Auguste Loutreuil	L'annexe cartographique « Inventaires environnementaux et agricole » localise le recensement des mares du programme régional d'actions en faveur des mares de Normandie (PRAM). La Cdc étudiera l'opportunité de réaliser ce travail et de l'intégrer dans une prochaine révision du PLUi

<u>Biodiversité</u> : Déterminer des secteurs spécifiques de restauration de corridors écologiques	Le PLUi identifie les grandes continuités écologiques à retrouver dans les plaines agricoles. La priorité est portée sur les zones naturelles délimitées dans le règlement graphique. La localisation de secteurs spécifiques de restauration nécessiterait un travail de terrain complémentaire qui peut être réalisé dans le cadre du programme de plantation de la Cdc
<u>Biodiversité</u> : Traiter la question de la porosité des clôtures et plus largement la circulation de la biodiversité en milieu urbain. Aborder la question de la trame noire, notamment en fixant des règles en matière d'éclairage public dans les OAP sectorielles	Des dispositions peuvent être intégrées dans les OAP thématiques
<u>Energie</u> : Proposer des recommandations en faveur d'une conception bioclimatique de nouveaux bâtiments	Des dispositions peuvent être intégrées dans les OAP thématiques
<u>Energie</u> : Reprendre l'interdiction du photovoltaïque au sol du SRADDET (règle 39)	La règle 39 n'est pour le moment pas modifiée dans le projet de modification du SRADDET
<u>Aménagement du territoire</u> : Traiter la reconquête des espaces publics et la renaturation des centres-villes et centres-bourgs dans une optique d'adaptation au changement climatique	Des dispositions peuvent être intégrées dans les OAP thématiques et approfondies dans certaines OAP sectorielles, notamment celles des zones urbaines de densification stratégiques
<u>Habitat</u> : Limitation des extensions et objectifs de remise sur le marché de logements vacants (65 logements) pas assez ambitieux	Les extensions identifiées par la CDPENAF vont être retirées Logements vacants : Voir avis DDT
<u>Habitat</u> : Densité minimale de 13 logements par hectare insuffisante. Recommandation à 15 logements	Cet avis ne sera pas pris en compte
<u>Artificialisation des sols</u> : Gestion de l'eau et désimperméabilisation des sols pas assez abordées	Ce point est abordé dans les dispositions générales du règlement écrit (1.6 du Chapitre 7 : Stationnement et 4. du Chapitre 8 : Equipements et réseaux). Une recommandation de solutions fondées sur la nature peut toutefois y être ajoutée Des dispositions peuvent également être intégrées dans certaines OAP sectorielles, notamment celles des zones urbaines de densification stratégiques
<u>Artificialisation des sols</u> : Nombre de STECAL important. Favorable au retrait du STECAL de La Bellière situé dans une zone Natura 2000	Les STECAL Ah identifiés par la CDPENAF, dont celui de la Bellière vont être retirés
<u>Adaptation au changement climatique</u> : PLUi pas assez ambitieux	Les modifications proposées ci-avant permettront d'aller dans ce sens
<u>2^{ème} avis</u> : <u>Zones humides</u> : Approfondir l'étude ZH en y intégrant le critère végétal	La Cdc prend acte de cet avis
Région	
Rappel du projet de modification du SRADDET adoptée le 2 mai 2023	Objectif approbation SRADDET avant le 21 février 2024 : 62,5 Ha consommés entre 2011 et 2020 dont 28,4 Ha par l'habitat et 8,3 par l'activité économique PLUi devra intégrer les nouvelles règles d'ici le 22/02/2028 Si approuvé : Plafond de 47,5 Ha à partager avec CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien et CC de la Vallée de la Haute-Sarthe Ou 124 Ha avec la CUA et la CCVHS ? Réunion de Juillet 2023, il a été conclu que chaque EPCI garderait son quota de terre à urbaniser

Le rapport de présentation pourrait être plus explicite sur la réduction des surfaces des zones AU, l'augmentation des hauteurs de construction et le renforcement du maillage territorial	Ces points sont suffisamment justifiés dans le rapport de présentation
Demande de précision sur la stratégie habitat (zone à urbaniser à long terme)	Voir réponse DDT
Demande de prise en compte des données existantes sur la logistique	Ce point peut être pris en compte
Département	
Présence d'un Espace Naturel Sensible à St Gervais du Perron	Pris en compte dans l'annexe 6j. Droit de préemption urbain Le périmètre sera légèrement élargi conformément au plan transmis
Carte du Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) d'avril 2023	Possibilité d'indiquer ces chemins dans le règlement graphique et de les protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme sous réserve de disposer des données SIG
Transmission des synthèses des 10 stations d'épuration exploitées par la Cdc. Elles ont quasiment toutes la problématique de collecte des eaux claires parasitées. La Cdc a lancé un schéma directeur d'assainissement	Les données indiquées dans l'annexe sanitaire (6h) du PLUi sont issues des RPQS de 2021. Certaines données ne sont pas concordantes avec celles du SATESE 2022 (ex : Sées Population desservie de 2 918 dans le RPQS et 4 558 dans le bilan SATESE et Essay 420 contre 373). Ce point sera vérifié avec le chargé de mission de la Cdc
Ajouter au dossier les arrêtés et cartes relatifs aux périmètres de protection de captage	Ils sont déjà inclus de manière exhaustive dans l'annexe 6a_SUP_Documents réglementaires (Servitude AS1 / Protections des captages d'alimentation en eau potable / page 49)
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	
Favorable	La Cdc prend acte de cet avis
Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche	
Favorable	La Cdc prend acte de cet avis
Institut national de l'origine et de la qualité	
Aucun impact sur les exploitations habilitées	La Cdc prend acte de cet avis
Direction des services départementaux de l'éducation nationale	
Etat des effectifs scolaires	La Cdc prend acte de cet avis