

DEPARTEMENT DE L'ORNE
ARRONDISSEMENT D'ALENCON /CANTON DE RADON
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE LA HAUTE SARTHE

Extrait du registre des DELIBERATIONS du Conseil de Communauté

SEANCE DU 27 JANVIER 2026

L'an deux mille vingt-six, le 27 janvier à 19h00, les membres du Conseil de la communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe, régulièrement convoqués se sont réunis en séance publique à la salle du conseil communautaire, 2 route de Paris au Mêle-sur-Sarthe, sous la présidence de Monsieur de Balorre.

Étaient présents : C. de BALORRE – V. MARQUES - B. LECONTE -G. de LA FERTE - J. BRULARD - R. RILLET - E. GUILLIN - R. DANIEL - R. COLLETTE - T. BAUCHERON - F. SIMON - B. METAYER - F. RATTIER - D. DEROUAULT - P. CHATELLIER - R. DENIS – R.ADAMIEC - J-D PHOTOPOULOS – C. DESMORTIER - K. BRINDLEY - D. BOURBAN - Y. LEVENEZ - H. PROVOST-OLIVIER - R. HERBRETEAU - B. DETROUSSEL – E.LIGER - M..DROUET - C.JEHANNIN - J.DENIS - S. FOSSEY - V. GIRARD - T. CHOPIN - D. RATTIER - P. HESLOIN – P. CAPRON - L. BEAUDOIRE - F. BEIGNET - F. LEVESQUE - G. POTTIER – V. PEQUIGNOT

Absent excusé : M. FLERCHINGER - F. GHEWY

Absent représenté : Y.SAULE donne pouvoir à T.CHOPIN - E. GOUELLO est représenté par B.FOSSEY

R.ADAMIEC est nommé **secrétaire de séance**.

Nombre de délégués élus : 44 Présents : 41 Votants : 41 Abstention :1 Contre :0

Délibération n° 2026-2701-8-2 Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – abrogation des cartes communales et approbation du PLUi
--

Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur son développement à long terme, la CC de la Vallée de la Haute Sarthe a prescrit, par délibération du 03 juillet 2018, l'Élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du territoire intercommunal, conformément aux articles L151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et R151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les études ont démarré en septembre 2020.

Projet politique du PLUi

Après travaux en Commission, une première version du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été présenté en Conseil Communautaire le 21 juin 2022, sans faire l'objet d'un débat tel que mentionné à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme (1er paragraphe). Le PADD a fait l'objet de compléments et ajustements. Cette nouvelle version a été débattue en Conseil Communautaire le 23 mai 2023, conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme (1er paragraphe).

Les orientations du PADD ont été traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et le règlement graphique.

Association des Personnes Publiques

L'élaboration s'est faite en lien avec les Personnes Publiques Associées (3 réunions : présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, PADD, pièces réglementaires).

Concertation et bilan

La concertation a été menée tout au long de l'élaboration du PLUi.

Le bilan de la concertation a été tiré lors du conseil Communautaire du 06 mars 2025.

Arrêt du projet de PLUi

Par délibération en date du 06 mars 2025, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de PLUi. A la suite de l'arrêt du projet de PLUi, celui-ci a été soumis à l'avis des communes membres et des Personnes Publiques Associées.

Accusé de réception en préfecture 061-200035103-20260127-2026-0127-8-2-DE Date de télétransmission : 13/02/2026 Date de réception préfecture : 13/02/2026
--

Consultation des Communes

Conformément à l'article R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Conseils Municipaux se sont prononcés dans le délai de 3 mois à compter de l'Arrêt du projet de PLUi. Quatorze communes ont rendu un avis favorable, seize ont rendu un avis favorable avec réserve, et une ne s'est pas prononcée. Aucune commune n'a rendu d'avis défavorable.

Nom de la commune	Date de délibération	Avis	
		Avis favorable	Avis favorable avec réserve
Aunay les Bois	10/04/2025		x
Barville	21/03/2025	x	
Brullemail	21/05/2025		x
Buré	04/06/2025	x	
Coulonges sur Sarthe	14/05/2025		x
Courtomer	03/04/2025		x
Ferrière la Verrerie	17/03/2025	x	
Gaprée	03/04/2025		x
Hauterive	05/05/2025	x	
Laleu	15/05/2025	x	
Le Chalange	10/04/2025	x	
Le Mêle sur Sarthe	23/04/2025		x
Le Ménil Brout	03/04/2025		x
Le Menil Guyon	26/05/2025		x
Le Plantis	04/04/2025		x

Nom de la commune	Date de délibération	Avis	
		Avis favorable	Avis favorable avec réserve
Les Ventes de Bourse	04/04/2025	x	
Marchemaisons	10/04/2025	x	
Montchevrel	05/05/2025	x	
Neuilly le Bisson	05/06/2025		x
Saint Agnan sur Sarthe	16/05/2025	x	
Saint Aubin d'Appenai	10/04/2025	x	
Saint Germain le Vieux	02/06/2025	x	
Saint Julien sur Sarthe	31/03/2025		x
Saint Léger sur Sarthe	04/06/2025		x
Saint Léonard des Parcs	02/04/2025		x
Saint Quentin de Blavou	19/05/2025		x
Sainte Scolasse sur Sarthe	26/05/2025		x
Tellières le Plessis	15/05/2025	x	
Trémont	15/04/2025		x
Vidai	11/04/2025	x	

Les consultations sur le projet de PLUI arrêté

Le projet de PLUi arrêté a également été soumis, pour avis, aux personnes publiques associées et consultées :

- Avis de la MRAe assorti de recommandations ;
- Avis favorable avec observations / recommandations / réserves : Etat, Chambre d'Agriculture (avis défavorable si toutes les réserves ne sont pas levées), Chambre de Commerce et d'Industrie, PNR Normandie-Maine ;
- Avis favorable sans observation : CDPENAF, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Communauté Urbaine d'Alençon, CC Maine Saosnois, Commune de Champeaux/Sarthe, Commune de Villeneuve-en-Perseigne ;
- Avis sans observation (réputé favorable) : Conseil Départemental, PNR du Perche, Commune de Pervençères.
- Avis défavorable : SAGE Sarthe Amont.

La prise en compte de ces avis est présentée en annexe du PLUi.

La prise en compte des adaptations demandées n'a pas remis en cause l'économie générale et les choix du PLUi arrêté.

Enquête publique

Le président de la CC de la Vallée de la Haute Sarthe a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique relative à :

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CC de la Vallée de la Haute Sarthe,
- L'abrogation des cartes communales des communes de Hauterive, Le Ménil-Broût, Neuilly-le-Bisson, Marchemaisons et Bures.

La Commission d'enquête a été nommée par décision du Tribunal Administratif de Caen, le 28 août 2025.

L'enquête publique s'est tenue du 13 octobre 2025 au 14 novembre 2025. Elle a donné lieu à un rapport, ainsi qu'aux conclusions et avis de la Commission d'enquête.

La Commission d'enquête a émis un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CC de la Vallée de la Haute Sarthe, assorti de deux réserves et six recommandations.

Accusé de réception en préfecture
061-200035103-20260127-2026-0127-8-2-DE
Date de télétransmission : 13/02/2026
Date de réception préfecture : 13/02/2026

Réserves émises par la Commission d'enquête

- Réserve 1 : abrogation des cartes communales des communes de Bures, Hauterive, Le Ménil-Broût, Marchemaisons et Neuilly-le-Bisson prononcée après mise en œuvre de la procédure adéquate.

Il est rappelé que l'enquête publique portait explicitement sur l'élaboration du PLUi et sur l'abrogation des cinq cartes communales mentionnées. Il est confirmé que l'abrogation des cinq cartes communales constitue un des objets de la présente délibération.

- Réserve 2 : compléter l'état initial de l'environnement par un diagnostic en matière de zones humides, tel que demandé pour être en conformité avec le SAGE Orne Amont.
Un inventaire intercommunal des zones humides constitue une étude à part entière, qu'il n'est pas envisageable de réaliser dans un délai court, en particulier parce que cela implique une large concertation avec les acteurs concernés. Pour cette raison, il n'est pas envisageable de répondre à cette réserve à ce stade.

Recommandations émises par la Commission d'enquête

- Recommandation 1 : organiser le dossier « papier » à minima dans des classeurs pour permettre une meilleure utilisation de celui-ci sans perte de pièces ou autres et de réaliser un sommaire général.

Il est pris note de cette recommandation. Le dossier d'Approbation sera lisible et présentera un sommaire général.

- Recommandation 2 : compléter le dossier dans l'état initial de l'environnement en mentionnant expressément tous les risques existants sur le territoire intercommunal.

Le dossier a été complété.

- Recommandation 3 : compléter le règlement en y insérant des prescriptions voire recommandations ou un rappel de ce que sont les matériaux traditionnels afin d'éviter les matériaux peu adaptés (mail n°10).

Le dossier a été complété.

- Recommandation 4 : supprimer l'espace boisé classé sur la partie Nord de la parcelle ZD 68 située à Ferrières-la-Verrerie compte tenu de la vocation agricole de la parcelle (observation n°8 du registre de Courtomer).

L'Espace Boisé Classé mentionné a été ajusté en tenant compte de l'occupation des sols.

- Recommandation 5 : non-intégration dans la zone U des parties non urbaines des parcelles 14 et 15 et de la totalité des parcelles 64 et 67 qui sont en dehors de l'enveloppe urbaine, l'offre étant déjà très importante et ces parcelles ne constituant pas le meilleur choix (observation n° 9 du registre de Courtomer).

Cette recommandation a été suivie dans le dossier.

- Recommandation 6 : maintenir la parcelle ZN 22 à Ferrières-la-Verrerie en secteur Ap, classement qui est en cohérence avec la nature du terrain et l'ensemble des parcelles alentour et la continuité paysagère. La rupture entre les zones Ap et A, faite par la route, étant particulièrement cohérente (mail n°6).

Cette recommandation a été suivie dans le dossier.

Modifications postérieures à l'enquête publique

A l'issue de l'enquête, le PLUi peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête. Ces modifications sont approuvées par le Conseil Communautaire lors de l'Approbation.

Les observations justifient que des adaptations, compléments et corrections mineures soient apportées au projet de PLUi. Les évolutions apportées aux différentes pièces du PLUi sont présentées dans la note explicative de synthèse jointe à la présente délibération.
Les modifications apportées au projet de PLUi ne remettent pas en cause son économie générale.

Il est proposé de procéder à l'Approbation du PLUi.

Délibération

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-1 et suivants ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L151-1 et suivants, R151-1 et suivants, L103-2 et suivants,

Vu la délibération du 03 juillet 2018 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et les modalités de concertation,

Vu la délibération du 23 mai 2023 actant du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en Conseil Communautaire,

Vu la délibération du 06 mars 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi,

Vu les avis des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi arrêté,

Vu l'avis de la MRAe au titre de l'Evaluation environnementale n°2025-5897 en date du 07 août 2025,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées et consultées après la transmission du projet de PLUi arrêté ;

Vu l'avis émis par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 03 juillet 2025,

Vu l'arrêté préfectoral n° NOR 2390-2025-0022 du 07 juillet 2025 accordant une dérogation à l'urbanisation limitée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CC de la Vallée de la Haute Sarthe, au titre de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'arrêté du Président de la CC de la Vallée de la Haute Sarthe en date du 18 septembre 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique concernant :

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CC de la Vallée de la Haute Sarthe,
- L'abrogation des cartes communales des communes de Hauterive, Le Ménil-Broût, Neuilly-le-Bisson, Marchemaisons et Bures.

Vu le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête relatifs à l'enquête publique ;

Vu l'avis favorable de la commission d'enquête sur le projet de PLUi, assorti de 2 réserves et 6 recommandations ;

Vu la note explicative de synthèse annexée à la présente délibération présentant les modifications apportées au projet arrêté en Conseil Communautaire ;

Vu l'entier dossier du PLUi, tel qu'annexé à la présente délibération,

Considérant que les avis des Personnes Publiques Associées et que le rapport et les conclusions la Commission d'enquête justifient des adaptations du projet de PLUi,

Considérant que les modifications, précisées dans la note explicative de synthèse annexée à la présente délibération, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'il est présenté au Conseil Communautaire est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme,

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré,

- **ABROGE** les cartes communales des communes de Hauterive, Le Ménil-Broût, Neuilly-le-Bisson, Marchemaisons et Bures.
- **APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'il est annexé à la présente délibération.
- **AUTORISE** le Président à signer tous document nécessaire à l'application de la présente délibération.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la CC de la Vallée de la Haute Sarthe et dans les mairies des communes membres de l'intercommunalité. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le lieu où le dossier peut être consulté.

Conformément à l'article L. 153-23 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et la délibération qui l'approuve seront publiés sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'urbanisme) prévu à l'article L. 133-1 du présent code.

La présente délibération sera également transmise au Préfet au titre du contrôle de la légalité.

Sous réserve qu'il ait été procédé à la publication précédemment mentionnée, et dans la mesure où le plan ne porte pas sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, le PLUi et la présente délibération seront exécutoires un mois après leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, sauf si dans ce délai elle a décidé de mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 153-25 ou de l'article L. 153-26 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé est tenu à la disposition du public au siège de la CC de la Vallée de la Haute Sarthe (2 rue de Paris, 61170 Le Mêle-sur-Sarthe) aux jours et heures habituels d'ouverture.

Pour extrait conforme,

Le secrétaire,

Romuald Adamiec.



Le Président,

Christophe de Balorre.

Nota : Le Président certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Communauté le 10/02/2026 et que la convocation du Conseil avait été faite le 22/01/2026

Accusé de réception en préfecture
061-200035103-20260127-2026-0127-8-2-DE
Date de télétransmission : 13/02/2026
Date de réception préfecture : 13/02/2026

DEPARTEMENT DE L'ORNE
ARRONDISSEMENT D'ALENCON /CANTON DE RADON
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE LA HAUTE SARTHE

Extrait du registre des **DELIBERATIONS** du Conseil de Communauté

SEANCE DU 23 MAI 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 23 mai à 19h00, les membres du Conseil de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe, régulièrement convoqués se sont réunis en séance publique à la salle intercommunale du Mêle sur Sarthe, sous la présidence de Monsieur de Balorre.

Etaient présents : C.de BALORRE - V MARQUES - B LECONTE – G. de LA FERTE – M. FLERCHINGER- J. BRULARD- R RILLET E GUILLIN - R. DANIEL - T BEAUCHERON - F SIMON- B. METAYER - F. RATTIER - P CHATELLIER - D DEROUAULT - R DENIS – R.ADAMIEC - J-D PHOTOPOULOS - C DESMORTIER - K. BRINDLEY - D BOURBAN - Y LEVENEZ - E LIGER - M. DROUET – C. JEHANNIN - J DENIS - S FOSSEY- V. GIRARD - T CHOPIN - D RATTIER - P. HESLOIN - P. CAPRON - E. GOUELLO - R HERBRETEAU

Absent excusé : F GHEWY - H. PROVOST OLIVIER - B DETROUSSEL - D GASNIER

Absent représenté : R COLLETTE donne pouvoir à T. BAUCHERON - Y SAULE donne pouvoir à T. CHOPIN - L. BEAUDOIRE donne pouvoir à S. FOSSEY - F LEVESQUE donne pouvoir à R. RILLET - G. POTTIER est représenté par P.GIRARD - C BOHAIN est représenté par V.PEQUIGNOT

V. MARQUES est nommé **secrétaire de séance**.

Nombre de délégués élus : 44 Présents : 36 Votants : 40 Abstention :0 Contre :0

Délibération n° 2023-0523-0-1 Débat sur le PADD pour le PLUi

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L. 153-12,

Considérant

:

- Que par délibération du 03 juillet 2018, le Conseil Communautaire a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur l'ensemble du territoire, conformément aux articles L 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et R. 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Que dans la première phase de mise en œuvre, le diagnostic a été réalisé par le cabinet Ouest Am' choisi pour conduire cette élaboration ;
- Que ce diagnostic a permis d'identifier les enjeux et de définir le projet intercommunal, traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- Que l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme précise que : « Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.
- Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat prévu au premier alinéa du présent article au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.» ;
- Que le projet s'articule autour de 3 axes stratégiques déclinés en orientations, développées dans les documents soumis au débat ;

Accusé de réception en préfecture 061-200035103-20230523-2023-0523-0-1-DE Date de télétransmission : 01/06/2023 Date de réception préfecture : 01/06/2023
--

Il est proposé au Conseil Communautaire de débattre de ces orientations. Le débat se tient au fur et à mesure de la présentation des différents axes du PADD.

Au terme de ce débat, dont le compte-rendu figurera au registre des délibérations de la Communauté de Communes, le Conseil Communautaire :

- PREND ACTE que le débat sur le PADD du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'est déroulé pendant la séance du Conseil Communautaire du 23 mai 2023 ;
- PREND ACTE que les orientations développées dans le PADD, annexé à cette délibération, ont été abordées dans ce débat.
- PRECISE que l'information du public sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal va se poursuivre selon les modalités suivantes visées à la délibération du 03 juillet 2018 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal :
- **CONSULTATIONS (articles L.132-12 et L.132-13 ; article L.153-17) :**
Les Maires des communes limitrophes ainsi que les Présidents des Établissements Publics de Coopération Intercommunale voisins ;
les syndicats d'eau, d'électricité et d'aménagements oeuvrant sur le territoire ; seront informés de la présente décision, pour leur permettre d'être consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de PLUi.
Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, à compter de la publication de la présente délibération, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.
Conformément aux articles R.153-20 et 21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Pour extrait conforme,



Le Président,

Christophe de Balorre

Nota : Le Président certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Communauté le 20/06/2023 et que la convocation du Conseil avait été faite le 16/05/2023

Accusé de réception en préfecture
061-200035103-20230523-2023-0523-0-1-DE
Date de télétransmission : 01/06/2023
Date de réception préfecture : 01/06/2023

DEPARTEMENT DE L'ORNE
ARRONDISSEMENT D'ALENCON /CANTON DE RADON
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE LA HAUTE SARTHE

Extrait du registre des **DELIBERATIONS** du Conseil de Communauté

SEANCE DU 03 juillet 2018

L'an deux mille dix huit, le mardi 03 juillet à 19h30, les membres du Conseil de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe, régulièrement convoqués se sont réunis en séance publique à la salle intercommunale du Mêlé sur Sarthe, sous la présidence de Monsieur de Balorre.

Etaient présents : C.de BALORRE- D.BOURBAN- S.FOSSEY-R.DENIS - R.RILLET-A.BELLOCHE- R.HERBRETEAU-R.COLLETTE - V.MARQUES -B.LECONTE-M.FLERCHINGER- J.BRULARD-C.NOLLET- D.VALLET- T.BAUCHERON- F.RATTIER- B.LIBERT- D.MAUX- P.LAWSON- F.BERRIER- M.BELLOCHE- F.MICHEL- B.DETROUSSEL- E.LIGER- P.ROUILLARD- M.SALMON- C.DUPOUIS - P.CAPRON- E.GOUELLO

Absents excusés : G.deLAFERTE- B.METAYER - JM.VALLET- A.PERRAULT -J.GERMOND- A.COTREL- H.LEVESQUE
G.POTTIER

Absents représentés :M.BRACKE donne pouvoir à R.COLLETTE - C.PETITEAU donne pouvoir à T.BAUCHERON- MF.DESVERGNES donne pouvoir à F.BERRIER - C.DESMORTIER donne pouvoir à P.LAWSON- F.BRESSON donne pouvoir à M.SALMON -R.ADAMIEC est représenté par A.VEIGNEAU- C.BOHAÏN représenté par D.HYOT

Monsieur BOURBAN Didier est nommé **secrétaire de séance**.

Nombre de délégués élus : 44 Présents : 31 Votants : 36 Abstention : 0 Contre : 0

Délibération n° 2018-0703-0-1 Prescription de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

- **VU** le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-1 et suivants, L 153-1 et suivants, R 153-1 et suivants, et R153-20 à R153-22 ;
- **VU** les articles L 103-2 à L 103-4 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation ;
- **VU** la conférence intercommunale du 22 Mai 2018 réunissant l'ensemble des maires et des Vice-présidents non Maire dans le cadre de la Commission Permanente pour fixer les modalités de collaboration ;

Monsieur le Président précise l'obligation résultant des articles L 103-2 à L 103-4 du code de l'urbanisme de délibérer sur les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration d'un PLUi, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Le Président expose que l'élaboration d'un PLUi est rendue nécessaire en raison de l'application du Code de l'Urbanisme ; la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe souhaite élaborer son PLUi afin de disposer d'un document d'urbanisme à l'échelon intercommunal en vue d'un développement équilibré et harmonieux de son territoire. Un diagnostic du territoire a été dressé et cela a permis de déterminer quatre axes qui seront déclinés en objectifs opérationnels tels que désignés ci-dessous ainsi que des enjeux transversaux :

- AXE N°1 : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (MAILLAGE, POLES, MOBILITE)**

Diagnostic / Constats :

Accusé de réception en préfecture 061-200035103-20180703-2018-0703-0-1-DE Date de télétransmission : 05/07/2018 Date de réception préfecture : 05/07/2018
--

- Un territoire rural de 7 970 habitants, peu dense, avec une population dispersée (26 des 31 communes comptent moins de 500 habitants)
- Un territoire rural maillé de 4 pôles de proximité facilitant l'accès de la population aux équipements et services de proximité, répondant aux besoins du quotidien, mais selon des réalités contrastées (80% de l'offre équipements-services concentrée dans 2 des 4 pôles : Le Mêle sur Sarthe au sud, Courtomer au nord) :
 - o Un pôle majeur, Le Mêle-sur-Sarthe, qui accueille des équipements (collèges...) que l'on ne trouve nulle part ailleurs sur le territoire et qui polarise toute la partie sud du territoire
 - o Un autre pôle majeur, Courtomer, qui possède moins d'équipements mais qui rayonne sur toute la partie nord du territoire et qui entretient de fortes relations avec Sées (pôle majeur de la CdC limitrophe des Sources de l'Orne)
 - o Un pôle dont le rayonnement est plus local : Ste-Scolasse-sur-Sarthe qui occupe une position stratégique sur la RD entre Sées et Mortagne-au-Perche
 - o Une quatrième commune dont le développement fait l'objet d'une attention particulière en raison de la présence d'un pôle scolaire : Hauterive. La commune dispose d'un échangeur avec la RN12 et est par conséquent très bien connectée avec Alençon
- Un territoire à la vocation résidentielle affirmée, appuyée sur sa grande accessibilité routière (RN12 notamment) et son positionnement interstitiel entre plusieurs pôles d'emplois et de services de niveau supérieur, en particulier Alençon (4 communes situées dans l'aire urbaine alençonnaise, bénéficiant d'une croissance démographique appuyée sur l'installation de jeunes ménages urbains)
- Un fonctionnement en interrelation avec ces pôles de centralité extérieurs, Alençon-Mortagne (RN12) et Sées notamment, bénéficiant à la dynamique démographique de l'EPCI, mais synonyme d'une obligation de motorisation et de la multiplication des déplacements :
 - o Pour l'accès à l'emploi, avec une forte polarisation du pôle d'emplois alençonnais auprès des actifs de la CdC,
 - o Pour l'accès aux services de la gamme supérieure,
 - o Facilitées par leur connexion routière performante avec le territoire, et privilégiées pour les actifs s'y rendant quotidiennement
- Une mobilité très majoritairement axée sur la voiture individuelle, du fait d'une desserte limitée en transports collectifs, que la faible densité et la diffusion de la population complexifient

Objectifs opérationnels :

- S'appuyer sur le maillage des bourgs et des hameaux existants pour consolider le développement et l'attractivité du territoire.
- Stimuler les fonctions de centralité des pôles, en maintenant une offre de services, en particulier d'établissements scolaires, et de commerces de proximité garantissant l'accès de l'ensemble de la population locale (notamment personnes âgées, isolées, non motorisées) à une offre du quotidien (notamment alimentaire), et en favorisant la qualité des aménagements (espaces publics, flux piétons, stationnement...).
- Faciliter les transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile par le biais d'une mobilité durable partagée (covoiturage notamment) et active (mobilités douces, en particulier dans les pôles).

□ THEME N°2 : HABITAT FONCIER

Diagnostic / Constats :

- Une croissance démographique initiée dans les années 90 et confirmée dans les années 2000, portée par un important excédent migratoire (installation de jeunes ménages originaires du département, recherchant la proximité des grands pôles d'emplois et un foncier moins onéreux), mais fortement ralentie depuis (7 970 habitants RP 2015), dans un contexte de retrait démographique à l'échelle du bassin de vie et plus largement du département
- Des besoins en logements clairement ressentis mais restant à préciser (profil des candidats à l'installation, capacités financières et surtout volume), s'exprimant différemment selon les secteurs du territoire : jeunes ménages en quête d'un terrain à bâtir dans la pointe sud-ouest de la CdC (aux portes du pôle d'emplois alençonnais) ; personnes vieillissantes désireuses de se rapprocher des pôles du territoire et de leur offre de services...
- Une offre foncière importante pour l'accession à la propriété, malgré un ralentissement de la construction neuve
- Des disponibilités foncières limitées dans les pôles pour envisager de nouvelles opérations à vocation habitat
- Un parc de 4 565 logements (RP 2014), en augmentation, marqué par une prédominance de l'habitat individuel de grande taille et par le poids des propriétaires occupants
- Une vacance en forte augmentation, affectant l'ensemble du territoire
- Un parc locatif privé ne stimulant pas l'accueil de nouveaux habitants, du fait d'un parc ancien souvent dégradé et inadapté à la demande (absence de garage, jardin, distribution des pièces, isolation phonique, consommations énergétiques...),
- Des risques de précarité énergétique, sur un territoire conjuguant logements anciens énergivores et ménages modestes
- Un parc locatif social concentré dans les pôles du territoire, confrontés à une fragilisation de leur population

Objectifs opérationnels :

- Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande en logements en étudiant précisément la demande, structurer une offre adaptée (typologie, volume, localisation) et favoriser la construction de parcours résidentiels complets au sein du territoire.
- Poursuivre le développement de l'habitat en privilégiant les centres-bourgs bénéficiant d'infrastructures scolaires.
- Soutenir la réhabilitation du parc de logements existants : remise sur le marché de logements vacants, remise à niveau du parc locatif privé et adaptation des logements (énergie, perte d'autonomie, ...).
- Etudier le changement de destination, au cas par cas, d'anciens sièges ou bâtiments d'exploitation agricole.

□ THEME N°3 : ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES

Diagnostic / Constats :

- Un territoire dont la richesse écologique et la qualité du patrimoine naturel sont affirmées par l'existence de mesures de protection et de gestion (plusieurs zones Natura 2000, plusieurs ZNIEFF...) ainsi que par l'intégration de 13 de ses communes

au sein de PNR : Parc naturel régional Normandie-Maine (+ une ville porte, Le Mêle sur Sarthe) et Parc naturel régional du Perche

- Un paysage marqué par la présence de la Sarthe (au sud et à l'est du territoire), d'espaces boisés et bocagers et une topographie ménageant des cônes de vue et des perspectives visuelles remarquables sur le grand paysage (moitié nord du territoire)
- Un lien très étroit entre espaces bocagers et élevage, particulièrement au nord du territoire

Objectifs opérationnels :

- Préserver les ressources et les milieux naturels, les espaces agricoles et forestiers, les espaces bocagers, constitutifs de la qualité paysagère et environnementale du territoire, tout en tenant compte des volontés de développement du territoire (économie, agriculture, habitat, ...).
- Valoriser les cônes de vue et le petit patrimoine (moulins, lavoirs...) révélant la qualité paysagère et architecturale du territoire.

□ THEME N°4 : ECONOMIE LOCALE

Diagnostic / Constats :

- Un territoire à vocation résidentielle, avec 1 804 emplois pour 3 163 actifs occupés (un indice de concentration de l'emploi faible : 57)
- Une structure économique dominée par le secteur tertiaire, mais restant diversifiée (avec un ancrage fort de l'agriculture et de la construction) et marquée par l'identité rurale du territoire
- Un tissu économique appuyé sur un réseau de TPE notamment artisanales
- Une faible demande en foncier et immobilier d'entreprise, essentiellement fondée sur le développement d'entreprises artisanales locales (transfert d'activités sur les ZA du territoire), avec une faible demande émanant d'entreprises extérieures, malgré une ZA (présentant de nombreuses parcelles disponibles) stratégiquement localisée sur la RN12 (mais subissant la concurrence des ZA de la Communauté Urbaine d'Alençon)
- L'opportunité du développement du télétravail, notamment pour les résidents secondaires encore très présents au nord du territoire et sur un secteur marqué par sa proximité avec le Perche attirant de nombreux télétravailleurs parisiens, mais une couverture et une qualité des services mobiles complexifiant encore parfois la vie des entreprises locales
- Des équipements structurants : base de loisirs avec lac de baignade et camping (site appartenant et géré par la CdC), voie verte Véloscénie, circuit de karting, générateurs d'attractivité et de flux touristiques, et des labellisations valorisant le pôle du Mêle sur Sarthe (station verte, village-étape)

Objectifs opérationnels:

- Développer l'emploi local et la diversité économique du territoire, en optimisant notamment les implantations dans les zones d'activités existantes ou futures.
- Traiter les friches d'activités résultant des transferts dans les zones d'activités, en particulier dans les pôles, en étudiant le potentiel de réinvestissement.
- Maintenir le poids de l'activité agricole, pourvoyeur d'emplois directs et indirects, et contribuant à la gestion et l'aménagement du territoire.
- Structurer une offre touristique s'appuyant sur les équipements et ressources du territoire (tourisme de pleine nature, pêche, randonnées...).

□ ENJEUX TRANSVERSAUX

- Poursuivre et accentuer la logique d'accueil d'une population nouvelle, en particulier de jeunes ménages.
 - Renforcer les centres-bourgs : résorption de la vacance des logements, adaptation de l'habitat pour un public vieillissant, maintien d'une offre de services et de commerces suffisamment dense et diversifiée, qualité des aménagements et gestion des circulations (motorisées, piétonnes, ...).
 - Se servir du PLUi pour forger une identité commune à l'échelle de l'EPCI autour d'un projet intercommunal qui contribue au développement économique, durable et solidaire du territoire.
- Mr le Président propose en outre les modalités de concertation :

Moyens d'information à utiliser :

affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires
article spécial dans la presse locale
article sur le site internet
réunion publique avec la population
affichage dans les lieux publics (abri bus, commerçants...)
affichage sur les lieux du projet
dossier disponible en mairie

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, à la CDC aux heures et jours habituels d'ouverture
possibilité d'écrire au Président
tenue de permanences à la CDC des agents de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe dans la période de un mois précédent « l'arrêt du projet de PLUi » par le conseil communautaire.
organisation de réunions publiques

Après avoir entendu l'exposé du Président, et en avoir délibéré, le conseil communautaire décide :

- 1 - de prescrire l'élaboration d'un PLUi sur l'ensemble du territoire communautaire conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, notamment ses articles L 153-1 et suivants et R 153-1 et suivants ;
- 2 - d'approuver les objectifs ci-dessus exposés ;
- 3 - qu'en application des articles L 103-2 à L 103-4 du Code de l'Urbanisme, la concertation préalable à l'élaboration d'un PLUi sera réalisée selon les modalités telles que figurant ci-dessus ;

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration.

À l'issue de cette concertation, M. le Président en présentera le bilan au conseil communautaire qui en délibérera conformément à l'article L 103-6 du code de l'urbanisme, et

Accusé de réception en préfecture
061-200035103-20180703-2018-0703-0-1-DE
Date de télétransmission : 05/07/2018
Date de réception préfecture : 05/07/2018

arrêtera le projet de PLU.

4 - qu'il convient de demander l'association des services de l'État conformément à l'article L132-10 du Code de l'Urbanisme ;

5 - de donner autorisation au Président pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'élaboration du PLUi ;

6 - de solliciter de l'État, pour les dépenses liées à l'élaboration du PLUi, une dotation, conformément à l'article L132-15 du Code de l'Urbanisme ;

7 - dit que les dépenses exposées par la communauté de communes seront inscrites en section d'investissement du budget considéré conformément à l'article L132-16 du Code de l'Urbanisme ;

- **ASSOCIATION** : La présente délibération sera transmise au Préfet de l'Orne et sera notifiée à l'Etat, la Région, le Département, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les EPCI compétents en matière de PLH et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ;

- la chambre de commerce et d'industrie territoriale, les chambres de métiers, la chambre d'agriculture ;

- les établissements publics en charge des SCOTs limitrophes du territoire objet du PLU

- **CONSULTATIONS** (articles L.132-12 et L.132-13 ; article L.153-17) :

-Les Maires des communes limitrophes ainsi que les Présidents des Établissements Publics de Coopération Intercommunale voisins ;

- les syndicats d'eau, d'électricité et d'aménagements oeuvrant sur le territoire ;

seront informés de la présente décision, pour leur permettre d'être consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de PLUi.

Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, à compter de la publication de la présente délibération, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Conformément aux articles R.153-20 et 21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Pour extrait conforme,



Le Président,
Christophe de Balorre.

Nota : Le Président certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Communauté le 26/07/2018 et que la copie a été envoyée à la préfecture.

Accusé de réception en préfecture
061-200035103-20180703-2018-0703-0-1-DE
Date de télérmission : 05/07/2018
Date de réception préfecture : 05/07/2018