

**REVISION ALLEGEE DU PLU de MALE**

**Réunion d'examen conjoint**

**COMPTE RENDU**

12 juillet 2021

MOA : Communauté de Communes des Collines du Perche Normand

Membres présents :

- Appenai-sous-Bellême
- Belforêt-en-Perche
- Bellême
- Bellou-le-Trichard
- Ceton
- Chemilli
- Dame-Marie
- Igé
- La Chapelle-Souëf
- Pouvrai
- St-Fulgent-des-Ormes
- St-Germain-de-la-Coudre
- St-Hilaire-sur-erre
- St-Martin-du-Vieux-Bellême
- Val-au-Perche
- Vaunoise

FEUILLE DE PRESENCE

Objet : Réunion d'examen conjoint  
Date : 12 juillet 2021

Nom- Prénom	Qualité / Organisme	Signature
Michelle Lantier	Présidente MALE (CCOT)	
SBILE Florence	Perche du Perche	
DENOY Margot	Chambre d'Agriculture	
TISON Nicolas	Elu CR. Agri 61	
MARY Daniele	Vice Présidente CDC	
THIRIAUX Sébastien	Maire de Val au Perche	
Geinger Justine	Adjointe de Val au P	
LHERAULT Jean Claude	Adjoint de Val au Perche	
DEBRAY Jean Louis	Adjoint de Val au Perche	
BEREAU Claudine	Maire - St Hilaire sur Erre	
MAREY Eric	Conseil municipal St Hilaire	
CHEVILLON Anne	MALE - VOTAGE	
JACOB JF	Futur Perche	
CARVOR Cécile	Futur Perche	

Invité excusé : DDT de l'Orne

### Objet de la réunion :

La présente procédure de révision allégée s'inscrit dans le respect des articles L153-31 et suivants du Code de l'urbanisme. La présente réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées répond aux obligations des articles L153-34 et R153-12 du Code de l'urbanisme.

En amont de la réunion d'examen conjoint des PPA, la Direction Départementale des Territoires de l'Orne et la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Normandie ont transmis un avis sur le projet de révision allégée du PLU. Ces transmissions sont lues en séance. Elles sont jointes en annexe au présent procès-verbal.

- **Dans son avis délibéré du 7 juillet 2021, la MRAe recommande, dans la globalité, de justifier le choix du site retenu pour l'implantation de la future zone d'activités, tant par rapport aux cinq options envisagées qu'au regard d'autres options qui auraient pu avoir moins d'impacts, et de mettre en avant les critères environnementaux ayant motivé ce choix.**

Plus précisément, concernant la localisation et la consommation d'espaces, la MRAe recommande de justifier davantage le projet de révision dans sa compatibilité avec le PADD du PLU de Mâle et le SCoT ; et le dimensionnement de la zone Uz.

Concernant la biodiversité et le paysage, la MRAe demande de compléter l'évaluation environnement par une présentation de données d'état initial relatives aux caractéristiques écologiques des sols et à la biodiversité mais aussi de réévaluer la pertinence du site d'implantation vis-à-vis des impacts sur le paysage.

Pour la section climat et qualité de l'air, la MRAe recommande de prendre en compte les différents risques connus (ex : cavités) et le risque d'inondation à l'aval par une gestion adaptée des eaux pluviales dûment étudiée, explicitée et argumentée ; et de prendre en compte les déplacements générés par la localisation de la zone d'activités et leurs impacts sur l'émission des gaz à effet de serre et de prévoir les mesures d'évitement et de réduction nécessaires.

- **Par courrier du 7 juillet 2021 transmis par mail, la DDT fait part des analyses de l'impact sur la biodiversité, la ressource en eau et les risques afin de justifier le choix du secteur retenu ; de la justification modérée de la nécessité de créer une nouvelle zone à vocation économique sans attendre le futur PLUi et attire l'attention sur la nécessité d'une gestion économe de l'espace dans le cadre du futur PLUi en privilégiant l'évitement dans la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser.**

---

Un support de présentation sous format diaporama joint au présent PV est utilisé pour la présentation du dossier.

La Communauté de Communes des Collines du Perche Normand rappelle que la décision d'engager la révision allégée du PLU de la commune historique de Mâle est justifiée par deux éléments. La première est l'absence de terrains à vendre alors qu'un entrepreneur du territoire souhaite se délocaliser pour s'agrandir. La deuxième est la temporalité du PLUi prenant plus de temps que prévu suite à la crise sanitaire. Le site est proche de la

RD107 et de la RD288 entre la station essence communale de Val-au-Perche et de la station d'épuration. Une visite de terrain concluante a été effectuée début octobre 2020 en présence de Monsieur le Sous-Préfet et de plusieurs Personnes Publiques.

Les réactions des PPA à la suite de la présentation du projet :

**Le représentant du Pays du Perche Ornais** relève une absence de vision communautaire sur le développement économique. La vision future de ce site est encore ambiguë car la question d'implanter d'autres entreprises n'est pas posée à ce stade. Ainsi, il est demandé d'expliquer que le site retenu ne soit qu'une réponse à court terme. En lien avec le SCoT du Pays du Perche Ornais et sous réserve de mesures compensatoires, il est recommandé d'aller plus loin dans la réflexion de l'intégration paysagère avec, par exemple, l'implantation d'énergies renouvelables et d'une réflexion sur la gestion des eaux pluviales.

*La Communauté de Communes répond que, dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi, les élus étudient la stratégie du développement économique à l'échelle communautaire. Par exemple, sur ce secteur, le développement est limité par les cours d'eau et les zones inondables. De même, sur le secteur de Bellême, il est impossible d'implanter une nouvelle zone entre deux zones économiques déjà existantes. Elle rappelle que l'EPCI est dans une démarche de réhabilitation des friches.*

**La représentante du Parc Naturel Régional du Perche** indique l'insuffisance d'une seule haie. Elle suggère l'ajout d'une nouvelle haie en parallèle des deux secteurs proposés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), et aurait souhaité disposer d'un photomontage.

*La Communauté de Communes répond que la division figurant au plan ne correspond pas à la division des terrains, mais à la perspective de hauteur des bâtiments (2 niveaux de hauteur). Les divisions se feront perpendiculairement à la RD 288, l'important dénivelé entre la RD 107 et le terrain empêchant la création de tout accès, qui par ailleurs altérerait la vision à partir de la RD 107.*

**La représentante de l'UDAP 61** propose que la hauteur des constructions soit limitée à 6 mètres. Concernant les matériaux proposés pour les constructions, elle souhaite que le bardage soit de couleur brun ou marron. De plus, elle aurait souhaité que les constructions soient situées sur l'OAP.

*La Communauté de Communes répond que l'entreprise voulant s'implanter sur ce secteur ne peut avoir de locaux à 6 mètres. Lors de la mise en œuvre de l'OAP, il a été prévu que la hauteur se déclinerait selon les pentes (Hauteur H1 et H2).*

**Les représentants de la Chambre d'Agriculture** indiquent l'absence de continuité urbaine et un manque d'analyse des friches et des bâtiments vacants. Il est également noté de mettre à jour les surfaces disponibles. Les représentants font aussi part d'une absence de vision communautaire. Il est rappelé que les terrains à vocation économique ne proviennent pas nécessairement de territoires agricoles. Enfin, il est demandé un

retrait de 5 mètres par rapport à la haie indiquée dans l'OAP. Pour cela, des flèches intérieures vers la haie pourraient être mises dans l'OAP. In fine, la Chambre d'Agriculture apporte un avis favorable, elle indique qu'elle sera vigilante dans le cadre du futur PLUi sur l'analyse du potentiel laissé par les friches ainsi que sur le déclassement du verger dans la zone de la Bruyère.

*La Communauté de Communes répond que la présente procédure, ayant pour objet la création de surfaces nouvelles répondant au besoin du développement économique de son territoire, est distincte de l'élaboration du PLUi. Elle précise qu'elle collabore avec l'EPFN pour la réhabilitation des friches. Quant au verger, il fera l'objet d'une note dans le prochain PLUi.*

Chacun ayant pu s'exprimer la séance est levée à 15h45.

Suite à donner :

Ce PV sera joint au dossier soumis à enquête publique. La Communauté de Communes sollicitera le Tribunal Administratif afin qu'un commissaire-enquêteur soit désigné.

Des modifications du dossier pourront être effectuées au regard des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur en vue de son approbation par l'organe délibérant de la Communauté de Communes. Les modifications ne pourront remettre en cause l'économie générale de cette révision allégée.

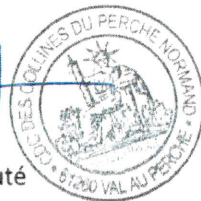
Annexes au PV de la réunion d'examen conjoint :

- Avis écrits reçus :
  - o MRAe
  - o DDT 61
  - o Chambre d'Agriculture 61
  - o PNR du Perche
- Diaporama de présentation utilisé lors de la réunion d'examen conjoint

A : Val-au-Perche

Le : 22/07/2021

Danièle MARY  
Vice-Présidente de la Communauté  
de Communes des Collines du  
Perche Normand



## Annexe 1 : Avis de la MRAe



Mission régionale d'autorité environnementale  
Normandie

Conseil général de l'environnement  
et du développement durable

Rouen, le 7 juillet 2021

Mission régionale d'autorité environnementale  
de Normandie

**Affaire suivie par :** Corinne ETAIX  
**Tel :** 01 40 61 79 29  
**Courriel :** [corinne.etaix@developpement-durable.gouv.fr](mailto:corinne.etaix@developpement-durable.gouv.fr)

Objet : Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur le dossier relatif à la révision dite « allégée » du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Mâle (Orne)

Madame la Présidente,

Vous avez transmis pour avis de l'autorité environnementale le dossier relatif à la révision dite « allégée » du plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Mâle, dont il a été accusé réception le 9 avril 2021.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale, qu'il conviendra de joindre au dossier d'enquête publique.

Cet avis est publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Il me serait agréable d'être informée des suites que vous donnerez aux recommandations formulées dans l'avis ci-joint.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

La présidente de la mission régionale  
d'autorité environnementale

Corinne ETAIX

Communauté de communes des Collines du Perche Normand  
A l'attention de Madame la Présidente  
3 rue de la Cidrerie – Le Theil-sur-Huisne  
61260 VAL-AU-PERCHE

Copie à : - Préfecture de l'Orne  
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie  
- Direction départementale des territoires de l'Orne

Communauté de Communes des Collines du Perche Normand  
3, rue de la Cidrerie – Le Theil/Huisne – 61260 Val-au-Perche  
02 37 49 63 51 - [www.perchenormand.fr](http://www.perchenormand.fr)



Mission régionale d'autorité environnementale  
NORMANDIE

**Conseil général de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis délibéré**  
**Révision dite « allégée » du plan local d'urbanisme (PLU) de la**  
**commune déléguée de Mâle, au sein de la commune nouvelle**  
**de Val-au-Perche (61)**  
**porté par la communauté de communes des**  
**collines du Perche Normand**

N° MRAe 2021-4002

## PRÉAMBULE

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 7 juillet 2021, par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision dite « allégée » du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Mâle (61).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Marie-Claire BOZONNET, Édith CHÂTELAIS, Corinne ETAIX, Noël JOUTEUR, Olivier MAQUAIRE et Sophie RAOUS.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 3 septembre 2020<sup>1</sup>, 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 Collines du Perche Normand pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 9 avril 2021.

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 même code, la Dreal a consulté le 15 avril 2021 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.

**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 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). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

<sup>1</sup> Consultable sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie) : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/textes-officiels-de-la-mrae-normandie-r457.html>

## AVIS

### 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, 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 opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

L'évaluation environnementale présente un intérêt majeur au stade d'élaboration des documents d'urbanisme. La démarche s'applique également, de manière proportionnée, à leurs évolutions.

### 2 Contexte réglementaire de l'avis

Le 18 mars 2021, le conseil communautaire de la communauté de communes des Collines du Perche Normand a arrêté le projet de révision dite « allégée » (correspondant à l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Mâle, approuvé le 25 juin 2013.

En application de l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme, « *sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration* ».

Après avoir fait l'objet d'une évaluation environnementale volontaire, le projet de révision dite « allégée » (appelé simplement « révision » dans la suite du présent avis) a été transmis pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 9 avril 2021.

### 3 Présentation du projet de révision du PLU

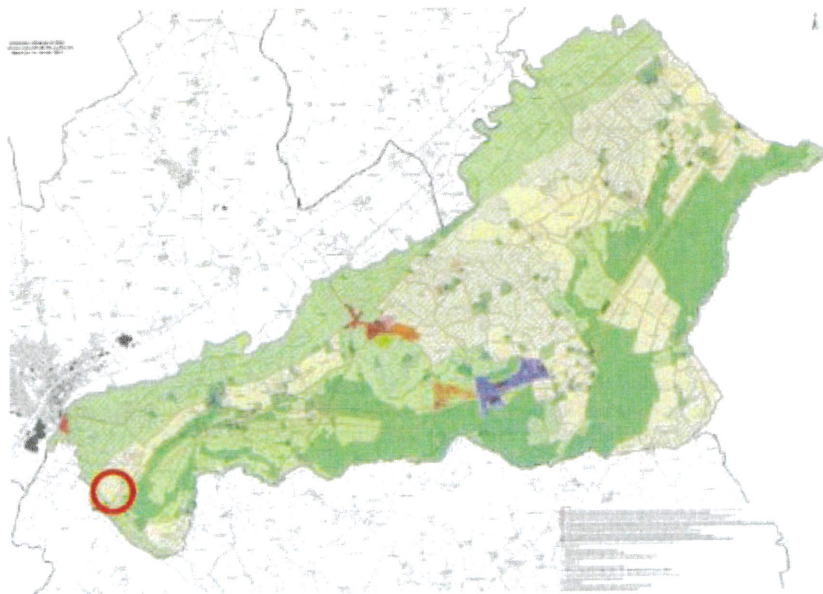
L'objectif de la révision du PLU de la commune déléguée de Mâle est de répondre à la demande d'accueil d'activités économiques sur le territoire compte-tenu de la saturation des zones d'activités existantes. Le conseil communautaire a donc délibéré pour prescrire la révision, indispensable pour permettre l'implantation d'entreprises à proximité des routes RD 923, RD 107 et RD 288, en attendant l'approbation du futur plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) dont l'élaboration a été prescrite le 12 juillet 2018.

Pour mettre en œuvre ce projet, la révision du PLU de Mâle consiste à créer une zone Uz (zone économique destinée principalement aux activités secondaires, tertiaires et commerciales) de trois hectares, à l'extrémité ouest de la commune de Mâle, au carrefour des RD 288 et RD 107. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est créée pour y définir les principes d'aménagement. Cette nouvelle zone Uz prend place sur des terrains classés actuellement en zone agricole (A), à proximité immédiate d'une station de traitement des eaux usées et d'une station service.

Avis délibéré de la MRAe Normandie n° 2021-4002 en date du 7 juillet 2021  
Révision dite « allégée » du plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Mâle (61)

3/7





Plan de zonage du PLU de la commune déléguée de Mâle (source : dossier). Le violet correspond aux zones d'activités.



Zonage avant et après révision (source : dossier).

Avis délibéré de la MRAe Normandie n° 2021-4002 en date du 7 juillet 2021  
Révision dite « allégée » du plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Mâle (61)

## 4 Avis sur le projet de révision du PLU

Le document présenté, à savoir la notice de présentation de la révision (appelé « complément au rapport de présentation »), est de bonne qualité rédactionnelle et bien illustré. Il apparaît néanmoins relativement succinct par rapport aux enjeux.

La démarche d'évaluation environnementale a été en partie menée et a abouti à l'identification d'un secteur pour y implanter la zone d'activités. En effet, après avoir estimé les disponibilités foncières restantes au sein des zones d'activités sur le territoire intercommunal, la collectivité a analysé cinq sites potentiels. Un tableau comparatif de ces sites est fourni, sur lequel s'est basé le choix du site retenu (p. 16). La démarche est intéressante mais le choix retenu n'est pas assez argumenté, et les critères environnementaux ne sont pas mis en évidence. De plus, la démarche s'est quasiment limitée à la commune déléguée de Mâle (quatre des cinq sites, l'autre étant localisé sur la commune de Céton) et à la connexion avec la RD 923 (p. 9). Or, si les cinq sites présentent des inconvénients, il aurait été utile d'élargir la recherche, notamment à la commune historique du Theil-sur-Huisne qui dispose de plusieurs zones d'activités. La mise en œuvre de la séquence « éviter réduire compenser » n'a donc pas été suffisamment poussée.

***L'autorité environnementale recommande de mieux justifier le choix du site retenu pour l'implantation de la future zone d'activités, tant par rapport aux cinq options envisagées qu'au regard d'autres options qui auraient pu avoir moins d'impacts, et de mettre en avant les critères environnementaux ayant motivé ce choix.***

### Localisation et consommation d'espace

Le projet de création de la zone Uz induit la consommation de trois hectares de terres agricoles. La procédure de révision nécessite de s'inscrire dans les choix qui ont été définis dans le PLU initial, notamment dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui fixe le principe d'un mode de développement resserré. Ainsi, le rapport de présentation du PLU initial de 2013 (p. 136-137) justifie la compatibilité du PLU avec les lois d'aménagement et d'urbanisme sur le respect des grands principes d'équilibre en précisant que « le développement urbain concentré au cœur de la zone agglomérée participe à la lutte contre le changement climatique et notamment à la réduction des gaz à effet de serre » et que « le PADD a déterminé que les zones d'urbanisation futures devaient être en continuité avec les secteurs actuellement urbanisés ». Cette mention du PADD semblait viser le domaine de l'habitat, mais le principe de la continuité de l'urbanisation est tout aussi important concernant les zones d'activités. Il convient par conséquent de démontrer en quoi le projet de révision est compatible avec les principes du PADD. La même analyse peut être menée vis-à-vis du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Perche Ornais (p. 8), qui fixe l'orientation de conforter l'armature économique sur les zones structurantes, puis principales et secondaires.

Indépendamment du PLU initial et du SCoT, le dossier (p. 32) précise que « le projet prévoit une urbanisation en continuité de secteurs artificialisés » et « qu'il évite ainsi la fragmentation des espaces agricoles et naturels ». Pourtant, les équipements d'intérêt général tel la station d'épuration ou la station essence, qui sont des éléments ponctuels pouvant s'installer en zone A ou N, n'ont pas vocation à servir d'accroche à l'urbanisation ultérieure. La zone Uz constituera bien une enclave isolée au sein de la zone agricole. De même, l'affirmation que « le projet évite une consommation d'espace dispersée sur le territoire », n'apparaît pas fondée sur le plan urbanistique.

***L'autorité environnementale recommande de justifier davantage le projet de révision au regard de l'objectif d'un développement urbain en continuité de l'urbanisation existante et de démontrer sa compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU initial et avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT).***

En termes de surface, la création de cette zone d'activités accroît sensiblement les capacités d'accueil initialement prévues. En effet, elle correspond à peu près à un doublement de l'extension de la zone d'activités des Boulais actée dans le PLU de 2013, qui portait sur une surface de 3,36 hectares dont 2,5 exploitables. Ainsi, vis-à-vis du PLU initial de la commune de Mâle, cette nouvelle zone d'activité sur trois hectares apparaît importante. Sur ce point, le dossier indique que « l'intercommunalité reçoit des demandes d'implantations d'activités économiques sur le territoire et a peu de réponses à apporter à court terme ». Il est indispensable de fournir davantage de détail sur le type d'entreprises demandeuses (artisan local...), sur les besoins (surface, besoin immédiat ou à moyen terme) et d'argumenter sur le fait qu'il est indispensable de les accueillir sur ce site, et non ailleurs. La nécessité de créer une nouvelle zone d'activités reste donc à démontrer. Par ailleurs l'impact sur l'activité agricole n'est pas évalué.

Outre le dimensionnement, la localisation de la zone Uz doit être justifiée compte tenu de sa déconnexion avec les zones d'activités existantes. Il semblerait bénéfique d'attendre les réflexions qui auront lieu dans le cadre du PLUi afin de bénéficier d'une vision globale des zones d'activités du territoire. De plus, dans le cadre du PLUi, des analyses sur les friches (industrielles ou autres) devront être menées, dans le but de limiter la consommation d'espace en extension. L'autorité environnementale rappelle que la consommation d'espace est un enjeu majeur (écosystème des sols, biodiversité, séquestration carbone, ressources alimentaires, eaux pluviales...) et que sa réduction s'impose dans chaque document d'urbanisme. La révision du PLU doit à cet égard s'inscrire en cohérence avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) de Normandie qui fixe comme objectif de réduire sensiblement la consommation des espaces naturels et agricoles par rapport à la période antérieure. Chaque procédure d'évolution des documents d'urbanisme doit également tendre vers l'objectif de « zéro artificialisation nette » à terme inscrit dans la loi biodiversité de 2018 et réaffirmé dans le projet de loi Climat et Résilience.

***L'autorité environnementale recommande de mieux justifier le dimensionnement et la localisation de la zone Uz au regard des besoins de développement économique du territoire intercommunal, et la consommation d'espace agricole qu'autorise le projet de révision allégée du PLU vis-à-vis des objectifs nationaux et régionaux qui visent à terme le zéro artificialisation nette des espaces.***

#### Biodiversité et paysage

La mise en œuvre de la révision induit une urbanisation va porter atteinte à la richesse écologique des sols et à la biodiversité. Un état initial est fourni, mais il nécessite d'être complété, notamment par l'analyse d'indicateurs de la biodiversité des sols agricoles concernés pour disposer d'un inventaire précis des sensibilités écologiques du site, d'autant plus que le projet est situé au sein de la Znieff<sup>2</sup> de type II « Haut bassin de l'Huisne ». Le projet prévoit la création d'une haie sur son bord nord-ouest en direction de la vallée (p. 21), mais, en l'absence d'autres éléments végétaux, elle apparaît isolée ; il serait intéressant de la connecter avec des corridors écologiques voisins.

Le dossier met en évidence (p. 10 et 25 et suivantes) les enjeux forts en matière de paysage puisque le projet est situé sur les hauteurs de la vallée de l'Huisne et en contrebas de la RD 923. La zone d'activités sera donc visible depuis ces deux points de vue. Des mesures sont prises pour limiter l'impact ; ainsi la haie prévue en limite nord-ouest de la zone Uz devrait réduire les vues depuis la commune du Theil-sur-Huisne et un cône de vue permet de rendre inconstructible (pour les bâtiments seulement) une partie de la zone Uz afin de préserver la vue sur la vallée de l'Huisne. D'autres mesures, comme la hauteur maximale des bâtiments et l'obligation de réaliser des toitures mono-pentes, sont prévues pour prendre en compte la topographie et les vues sur la vallée. Ces mesures sont intéressantes mais pourraient s'avérer insuffisantes et témoignent d'un emplacement très exposé. Ce constat confirme que le site d'implantation de la zone d'activités mérite d'être réévalué, notamment compte-tenu des enjeux paysagers.

2 L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes

**L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une présentation de données d'état initial relatives aux caractéristiques écologiques des sols et à la biodiversité. Elle recommande en outre de réévaluer, notamment sur cette base, la pertinence du site d'implantation vis-à-vis des impacts sur le paysage.**

#### Risques

La commune est recensée comme « commune avec cavités non localisées ». Conformément au PLU initial, qui indique dans le rapport de présentation que « il apparaît opportun dans le cadre de l'élaboration du PLU d'affiner la connaissance sur l'existence de cavités souterraines ou de présomption, notamment sur les espaces susceptibles d'être classés en zone constructible. À ce titre, les investigations devront permettre d'identifier clairement le risque, d'en analyser la teneur et de s'assurer de l'absence d'autres vides sanitaires. ». Des investigations devront donc être menées préalablement à l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

Le site est également exposé aux risques de glissement de terrain (pente modérée) et au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen). Ces risques sont mentionnés dans le dossier mais pas la manière dont ils sont pris en compte.

La zone d'activité n'est pas concernée elle-même par le risque d'inondation mais son positionnement en hauteur de la vallée de l'Huisne est susceptible d'accroître les inondations à l'aval. La haie plantée en limite nord-ouest devrait toutefois permettre de contribuer à réduire les ruissellements. Par ailleurs le dossier indique que des matériaux perméables pourraient être mis en place ; il conviendrait d'être plus affirmatif et de prévoir dès à présent ces dispositifs dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Du fait de la pente, la gestion des eaux pluviales constitue un enjeu important sur lequel le dossier apporte peu d'éléments.

**L'autorité environnementale recommande de prendre en compte les différents risques, notamment le risque cavités par un inventaire spécifique et le risque inondation à l'aval par une gestion adaptée des eaux pluviales dûment étudiée, explicitée et argumentée.**

#### Climat, qualité de l'air

La localisation de la zone d'activité, isolée et située à un embranchement entre les RD 923 et RD 288, ne répond pas aux enjeux prioritaires de limitation des émissions de gaz à effet de serre. Les petites zones d'activités, notamment en milieu rural, ne peuvent bénéficier d'autres modes de déplacement que le routier (rail inaccessible par exemple) mais chacune à son échelle doit limiter la dépendance aux véhicules thermiques. La localisation du projet témoigne d'une vision exclusivement routière de l'urbanisme. Or, les zones d'activités, même les plus modestes, sont des lieux de vies qui nécessitent d'être connectées à leur environnement (lieux d'habitat, lieux de services comme la restauration...) avec lesquels il doit être envisagé dans toute la mesure du possible un accès à vélo ou à pied.

**L'autorité environnementale recommande de prendre en compte les déplacements générés par la localisation de la zone d'activités et leurs impacts sur l'émission des gaz à effet de serre, et de prévoir les mesures d'évitement et de réduction nécessaires.**

## Annexe 2 : Avis de la DDT 61



Direction  
départementale  
des territoires

Affaire suivie par **Virginie DESNOS**  
Service Connaissance, Prospective et  
Planification  
Bureau planification et gestion économe de  
l'espace  
Tél. 02 33 32 52 94  
ddt-cpp-pgee@orne.gouv.fr  
Réf. 2020/cpp/pgee/87

Madame Isabelle Thierry,  
Présidente de la communauté  
de communes  
des Collines du Perche Normand  
3 rue de la Cidrerie  
61260 VAL-AU-PERCHE

Alençon, le 7 juillet 2021

Madame la Présidente,

Par délibération du 15 octobre 2020, vous avez prescrit une révision allégée du PLU de Mâle. Cette révision allégée a pour objectif de créer une zone à vocation économique en bordure de la RD 288.

Vous m'avez invité à la réunion d'examen conjoint qui doit se tenir le lundi 12 juillet à 14h30. Mes services ne pourront pas participer à cette réunion. Je tiens néanmoins à vous faire part de quelques observations que vous trouverez ci-dessous.

Une comparaison des sites potentiels d'accueil d'une zone à vocation économique a été réalisée au regard de l'impact sur l'agriculture, le paysage, la protection des monuments historiques et la réglementation relative aux voies à grande circulation. Toutefois, il aurait été opportun d'intégrer l'analyse de l'impact sur la biodiversité, la ressource en eau et les risques pour objectiver le choix du secteur retenu, et de compléter le tableau de comparaison des sites (en page 16 du dossier) par une analyse qui justifie ce choix.

Par ailleurs, la nécessité de créer une nouvelle zone à vocation économique sans attendre le futur PLUi aurait mérité d'être mieux justifiée au regard des 4 ha disponibles dans les zones existantes de l'intercommunalité.

En effet, le PLUi en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté de communes vous permet de définir une stratégie intercommunale cohérente en matière de développement économique. J'attire votre attention sur la nécessité d'une gestion économe de l'espace dans le cadre de ce PLUi. Vous devez veiller notamment à la cohérence du projet avec votre ambition de développement, à la mobilisation des espaces disponibles dans les zones urbanisées et dans les friches existantes sur le territoire. Vous veillerez également à la cohérence avec les zones d'activité existantes, à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des paysages et des réservoirs et corridors de biodiversité. Je vous rappelle également l'importance de construire votre projet en privilégiant l'évitement dans la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser et de justifier vos choix d'aménagement au regard de l'ensemble des enjeux de votre territoire.

Je reste à votre disposition pour évoquer ces questions dans le cadre de l'association à l'élaboration de votre document intercommunal.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur Départemental des Territoires

Patrick Planchon



*cc: M. le préfet de la Sarthe*

## Annexe 3 : Avis de la Chambre d'Agriculture 61



CdC des Collines du Perche Normand  
Madame THIERRY Isabelle,  
Présidente  
3 rue de la Cidrerie  
61 260 Val au Perche

Alençon, le 6 juillet 2021

### Le Président

#### Siège social

52 Boulevard du 1<sup>er</sup> Chasseurs  
CS 80036  
61 001 Alençon cedex  
Tél. : 02 33 31 48 00  
Fax : 02 33 29 47 99  
accueil@orne.chambagri.fr

#### Antenne Bocage

21 Rue de Briouze - BP 16  
La Ferrière-aux-Étangs  
61458 Fiers cedex  
Tél. : 02 33 62 28 82  
Fax : 02 33 96 14 42  
bocage@orne.chambagri.fr

#### Antenne Plaines - Auge

ZI Les Fourneaux  
Route du Bouillon  
61500 Sées  
Tél. : 02 33 81 77 80  
Fax : 02 33 81 77 89  
plaines@orne.chambagri.fr

#### Antenne Perche - Ouche

ZI La Grippe  
La Fontenelle  
Route de L'Aigle  
61400 Mortagne-au-Perche  
Tél. : 02 33 85 34 40  
Fax : 02 33 85 34 49  
perche@orne.chambagri.fr

#### REPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public  
Siret 186 100 046 00017  
APE 9411Z  
TVA FR 63 186 100 046  
Code BIC AGRIFRPP866  
Domiciliation bancaire  
Crédit Agricole Normandie  
16606 53361 01833046111 14

ormandie.chambres-agriculture.fr

Objet : révision allégée n°2 du PLU de Mâle

Dossier suivi par : Margot DENERY  
Fonction : chargée de mission aménagement - urbanisme  
Tél. : 02.33.32.48.15

Madame la Présidente,

Par courrier électronique reçu en date du 29 avril 2021, vous nous soumettez le projet cité en objet et sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture lors de l'examen conjoint valant avis des personnes publiques associées du 12 juillet 2021. Nous vous en remercions.

Cette révision allégée a pour objectif de permettre, à terme, l'implantation d'entreprises à proximité de la RD923, RD107 et RD288. Cette procédure de modification annule et remplace la procédure de révision allégée n°1 engagée le 12 mars 2020.

Sur la compatibilité du projet avec le SCoT du Pays du Perche Ornaï. Le Document d'Orientation et d'Objectif du SCoT prévoit de circonscrire le développement résidentiel et économique aux **continuités urbaines**. Cependant, le SCoT **tolère la création de nouvelles zones économiques** sur le territoire mais précise que les friches ainsi que les bâtiments vacants doivent être **mobilisés avant toute alternative extensive**.

En l'espèce, nous ne considérons pas que le projet, objet de la présente procédure, soit localisé en continuité des enveloppes urbaines : la proximité avec la station d'épuration ne justifie pas la présence d'une zone urbanisée. Également, le dossier d'arrêt ne nous semble pas mettre en évidence le travail effectué en matière de mobilisation prioritaire des friches et des bâtiments vacants.

Sur l'analyse des surfaces encore disponibles au sein des zones d'activités communautaires. Le dossier d'arrêt précise que 4ha sont toujours disponibles au sein des zones artisanales et/ou industrielles du territoire intercommunal. Cependant, après renseignements auprès de vos services, nous relevons que 2,7ha ont été vendus pour l'implantation de nouvelles entreprises. La surface restante est occupée par un **verger** et vous avez la



volonté, à terme, de **reclasser cet espace en zone agricole** lors du prochain document d'urbanisme intercommunal.

Enfin, nous relevons également un intérêt certain pour les acteurs économiques quant au projet de création de zone d'activités puisque vous avez d'ores et déjà plusieurs demandes en attente.

Aussi, dans l'objectif de faciliter le développement économique de nos territoires ornais mais également eu égard à vos préoccupations foncières, nous apportons un **avis favorable** sur le présent projet de révision allégée **sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes** :

- Dans le cadre du développement économique du territoire et dans un souci de consommation raisonnée du foncier, le projet de PLUi devra **analyser le potentiel de mutation des friches et des bâtiments vacants**.
- La surface restante au sein de la zone d'activités de la Bruyère, actuellement occupée par un verger, devra être **reclassée en zone agricole** dans le projet de PLUi.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes respectueuses salutations.

Jean-Louis BELLOCHE



---

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DES COLLINES DU PERCHE NORMAND

12 JUILLET 2021

Futur Proche

Collines du  
PERCHE  
NORMAND  
Communauté de Communes

RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU DE MÂLE  
RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT

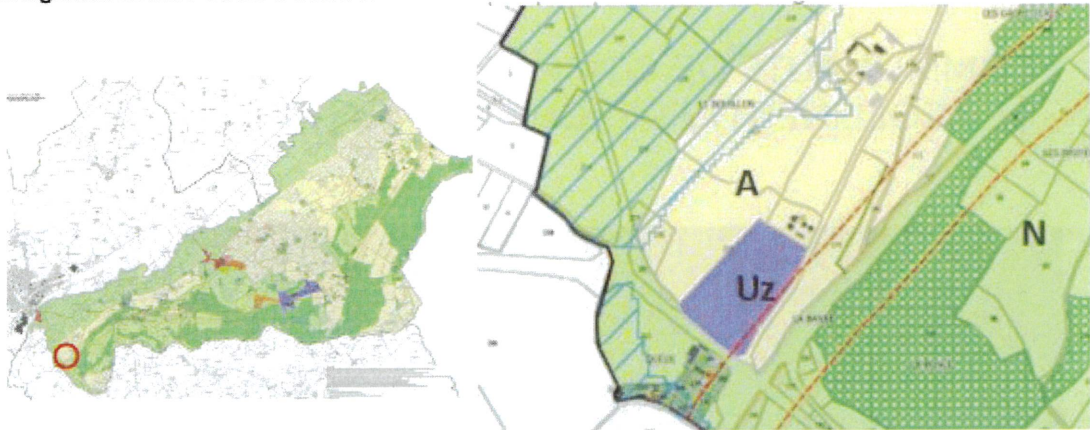
---

L'OBJET DE LA PROCÉDURE

---

## ■ Création d'une zone d'activités économique

Intégration en zone Uz sur 3 hectares



## ■ Création d'une zone d'activités économique

Mise en place d'une OAP / implantation / hauteur des constructions / intégration paysagère



---

## LES AVIS REÇUS SUR LE PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE



---

### ■ MRAE

#### avis sur le projet de révision

*L'autorité environnementale recommande de mieux justifier le choix du site retenu pour l'implantation de la future zone d'activités, tant par rapport aux cinq options envisagées qu'au regard d'autres options qui auraient pu avoir moins d'impacts, et de mettre en avant les critères environnementaux ayant motivé ce choix.*

#### Localisation et consommation d'espace

*L'autorité environnementale recommande de justifier davantage le projet de révision au regard de l'objectif d'un développement urbain en continuité de l'urbanisation existante et de démontrer sa compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU initial et avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT).*

*L'autorité environnementale recommande de mieux justifier le dimensionnement et la localisation de la zone Uz au regard des besoins de développement économique du territoire intercommunal, et la consommation d'espace agricole qu'autorise le projet de révision allégée du PLU vis-à-vis des objectifs nationaux et régionaux qui visent à terme le zéro artificialisation nette des espaces.*

---

## ■ MRAE

### avis sur le projet de révision

#### **Biodiversité et paysage**

*L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une présentation de données d'état initial relatives aux caractéristiques écologiques des sols et à la biodiversité. Elle recommande en outre de réévaluer, notamment sur cette base, la pertinence du site d'implantation vis-à-vis des impacts sur le paysage.*

#### **Risques**

*L'autorité environnementale recommande de prendre en compte les différents risques, notamment le risque cavités par un inventaire spécifique et le risque inondation à l'aval par une gestion adaptée des eaux pluviales dûment étudiée, explicitée et argumentée.*

#### **Climat, qualité de l'air**

*L'autorité environnementale recommande de prendre en compte les déplacements générés par la localisation de la zone d'activités et leurs impacts sur l'émission des gaz à effet de serre, et de prévoir les mesures d'évitement et de réduction nécessaires.*

---

## ■ DDT

### avis sur le projet de révision

#### **Comparaison des sites potentiels d'accueil au regard de l'impact sur l'agriculture, le paysage, la protection des monuments historiques et la réglementation relative aux voies à grande circulation**

Une comparaison des sites potentiels d'accueil d'une zone à vocation économique a été réalisée au regard de l'impact sur l'agriculture, le paysage, la protection des monuments historiques et la réglementation relative aux voies à grande circulation. Toutefois, il aurait été opportun d'intégrer l'analyse de l'impact sur la biodiversité, la ressource en eau et les risques pour objectiver le choix du secteur retenu, et de compléter le tableau de comparaison des sites (en page 16 du dossier) par une analyse qui justifie ce choix.

#### **Justification de la nécessité de créer une nouvelle zone à vocation économique**

Par ailleurs, la nécessité de créer une nouvelle zone à vocation économique sans attendre le futur PLUi aurait mérité d'être mieux justifiée au regard des 4 ha disponibles dans les zones existantes de l'intercommunalité.

---

## ■ DDT

### avis sur le projet de révision

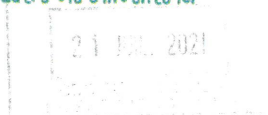
#### **Consommation d'espace**

En effet, le PLUi en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté de communes vous permet de définir une stratégie intercommunale cohérente en matière de développement économique. J'attire votre attention sur la nécessité d'une gestion économe de l'espace dans le cadre de ce PLUi. Vous devez veiller notamment à la cohérence du projet avec votre ambition de développement, à la mobilisation des espaces disponibles dans les zones urbanisées et dans les friches existantes sur le territoire. Vous veillerez également à la cohérence avec les zones d'activité existantes, à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des paysages et des réservoirs et corridors de biodiversité. Je vous rappelle également l'importance de construire votre projet en privilégiant l'évitement dans la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser et de justifier vos choix d'aménagement au regard de l'ensemble des enjeux de votre territoire.

## Annexe 5 : Avis écrit du PNRP du 13 juillet reçu le 21 juillet 2021



Une autre vie s'invente ici



Madame la Présidente  
Communauté de communes Collines du  
Perche normand  
3 rue de la cidrerie – Le Theil/Huisne

61260 VAL AU PERCHE

*Le Président*

Affaire suivie par :  
Florence Sbile, pôle Aménagement durable

Perche-en-Nocé, le 13 juillet 2021

Objet : dossier de révision allégée n°2 du PLU de Mâle

Madame la Présidente,

Par courriel reçu le 29 avril dernier, vous avez bien voulu consulter le Parc du Perche pour la révision allégée n°2 du PLU de Mâle et je vous en remercie.

Cette révision allégée a pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone destinée à accueillir des entreprises. Le choix s'est porté sur une zone de 3 ha, actuellement à usage agricole et zonée comme telle dans le PLU de Mâle. Cette parcelle en contrebas de la RD923, au croisement des RD 288 et RD 107 occupe une position dominante sur la vallée de l'Huisne. Elle est également particulièrement visible depuis le bourg du Theil/Huisne.

C'est la raison pour laquelle pour appuyer les propos que ma collaboratrice Florence SBILE a tenus lors de la réunion d'examen conjoint du 12 juillet dernier et en complément de l'orientation d'aménagement proposée qui prévoit une zone non constructible pour préserver le point de vue depuis la RD923 et l'implantation d'une haie en partie basse de la zone de projet, je vous fait part des observations suivantes.

Compte-tenu de la sensibilité du site au regard des paysages, un dossier d'intégration paysagère plus poussé apparaît indispensable.

Une haie le long de la RD 407 à la sortie du bourg du Theil/Huisne pourrait faciliter l'intégration paysagère de la zone de projet ainsi que la station-service existante. Les vues depuis la RD 107 seront à étudier également en tenant compte du relief.

La hauteur des bâtiments devra être étudiée pour être au strict minimum nécessaire afin d'éviter de fermer les vues sur la vallée depuis la RD 923, et un bardage bois pour les bâtiments sera à privilégier ou à défaut des teintes marron foncé. Le traitement du bassin de rétention d'eau, s'il est nécessaire, pourrait être étudié en prenant en compte la biodiversité du site et avec, là encore, un souci d'intégration paysagère. Enfin, les zones de stationnement devront être végétalisées (essences locales) pour éviter d'imperméabiliser trop le site et apporter des masses végétales en complément des haies.

Restant à votre disposition pour plus de renseignements sur ces observations, je vous prie de recevoir, Madame la Présidente, l'assurance de mes salutations les meilleures.

  
**Jean-Michel BOUVIER**

Copie pour information : DDT de l'Orne – Madame Virginie Desnos - Service Planification  
Parc naturel régional du Perche • Maison du Parc • Courboyer • 61340 Perche-en-Nocé

Tél : 02 33 85 36 36 • Fax : 02 33 85 36 37 • [contact@parc-naturel-perche.fr](mailto:contact@parc-naturel-perche.fr) • [www.parc-naturel-perche.fr](http://www.parc-naturel-perche.fr)

53 PARCS  
NATURELS  
RÉGIONAUX  
EN FRANCE

Alsace, Ardennes, Armoiries, Auvergne, Basse-Normandie, Bourgogne, Bretagne, Centre, Champagne-Ardenne, Corse, Franche-Comté, Guadeloupe, Guyane, Hauts-de-France, Île-de-France, Languedoc-Roussillon, Limousin, Martinique, Mayenne, Normandie, Occitanie, Pays de la Loire, Picardie, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Réunion, Saint-Pierre-et-Miquelon, Savoie, Sud-Ouest, Val de France, Wallonie, Yvelines

Communauté de Communes des Collines du Perche Normand  
3, rue de la Cidrerie – Le Theil/Huisne – 61260 Val-au-Perche  
02 37 49 63 51 - [www.perchenormand.fr](http://www.perchenormand.fr)

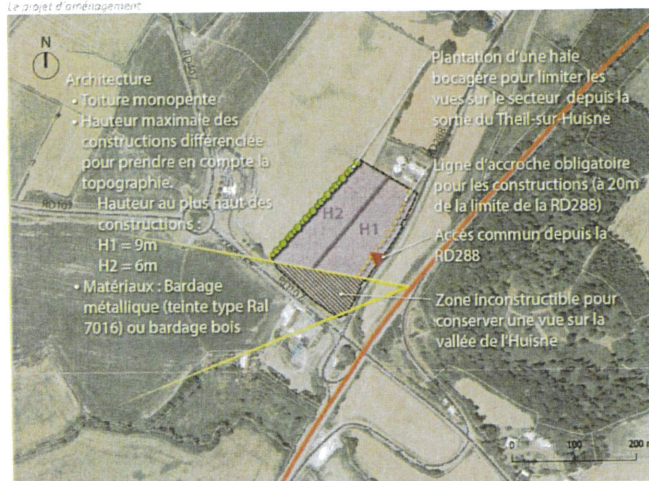
## LE SITE RETENU ET LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT

### I. Le projet de développement

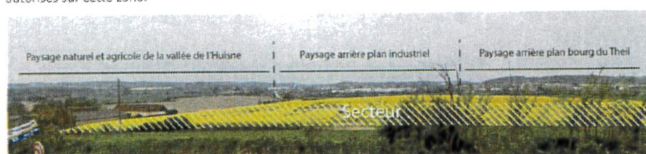
La création d'un secteur d'activités sur le site retenu offrira un potentiel de développement pour les entreprises existantes ou pour l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire intercommunal.

La présente révision allégée fait ainsi évoluer le zonage agricole en Uz (zone économique constituant les espaces destinés principalement aux activités secondaires, tertiaires et commerciales).

Le projet d'aménagement



Une zone inconstructible au Sud du secteur permettra de préserver une vue sur le paysage naturel et agricole de la vallée de l'Huisne depuis la RD923. Les installations, stationnements, et espaces de stockage seront autorisés sur cette zone.



L'accès au secteur se fera par la RD288 par un accès commun. L'accès sera mutualisé dans le cas de deux lots, ou une voirie interne sera créée dans le cas d'un nombre de lots supérieur. Une concertation avec les services

