



PLUI

Réunions publiques de
présentation du PADD

9-10-11 mai 2022

Essay-Mortrée-Sées



Sources de l'Orne
communauté de communes

SOMMAIRE

Le diagnostic et le scénario retenu

La consommation des espaces

Les gisements fonciers et immobiliers

Le scénario retenu

Le projet

1 Construire un territoire de proximité et de services

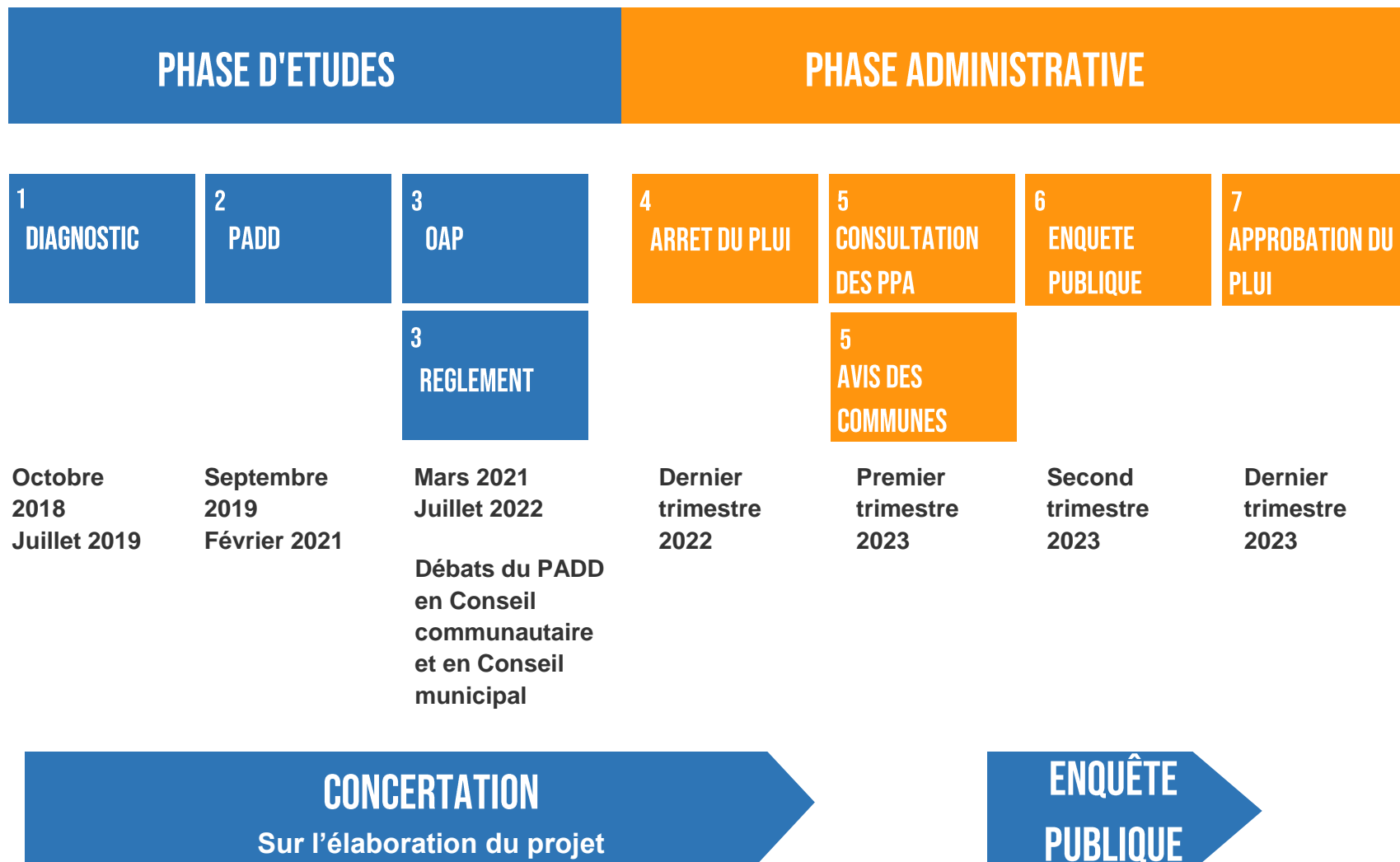
2 Rechercher l'autonomie économique

3 Placer l'environnement au cœur du projet



Le calendrier

Le déroulé de l'élaboration du PLUi





LE DIAGNOSTIC ET LE SCÉNARIO RETENU

L'analyse de la consommation des espaces

— Une consommation non négligeable pour un développement du territoire limité

Résultats fichiers fonciers (entre 2009 et 2020) :

- ⇒ 80 hectares consommés en 11 ans
- ⇒ Dont 51 pour l'habitat
- ⇒ Dont 23 pour l'activité économique
- ⇒ + de 100 terrains de football

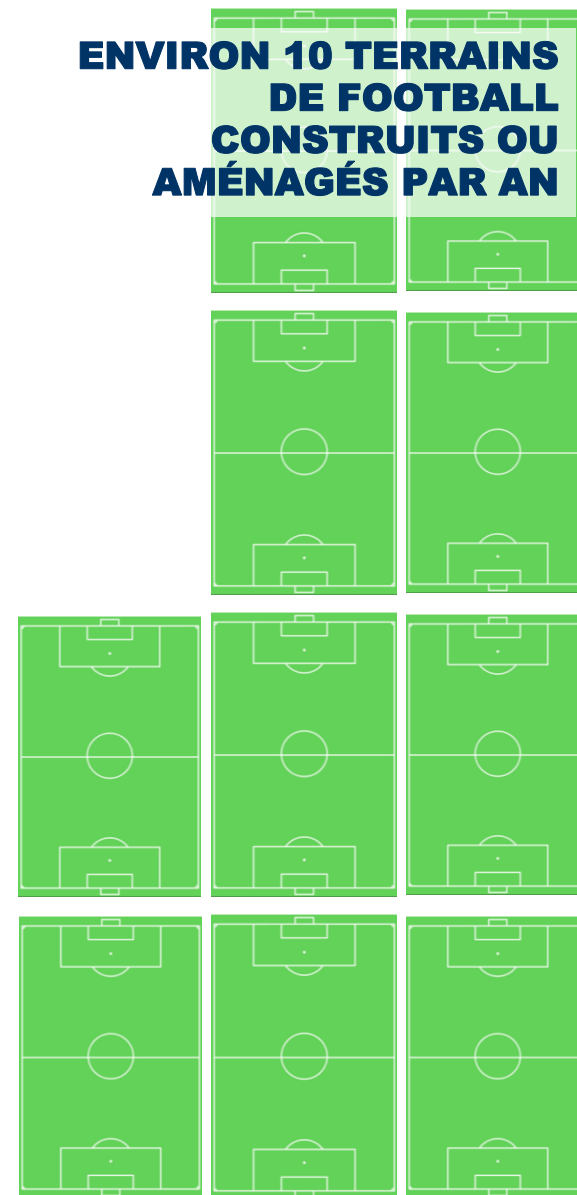
Pour rappel (entre 2008 et 2018 - Insee) :

- ⇒ + 28 habitants
- ⇒ + 290 ménages
- ⇒ - 189 emplois

Le niveau de construction ou d'occupation de l'espace n'est pas nécessairement corrélé au dynamisme démographique ou économique du territoire

Superficie moyenne d'un terrain de football : Environ 7500 m²

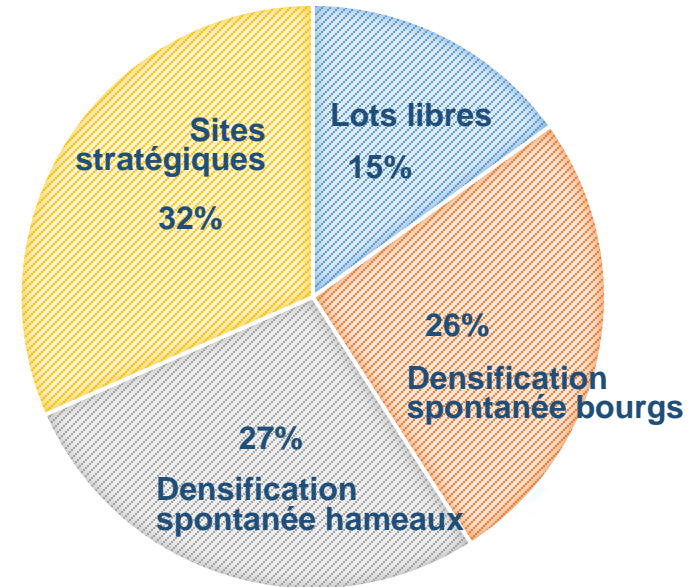
ENVIRON 10 TERRAINS DE FOOTBALL CONSTRUITS OU AMÉNAGÉS PAR AN



L'analyse des gisements fonciers et immobiliers

Un potentiel de plus de 400 logements identifiés

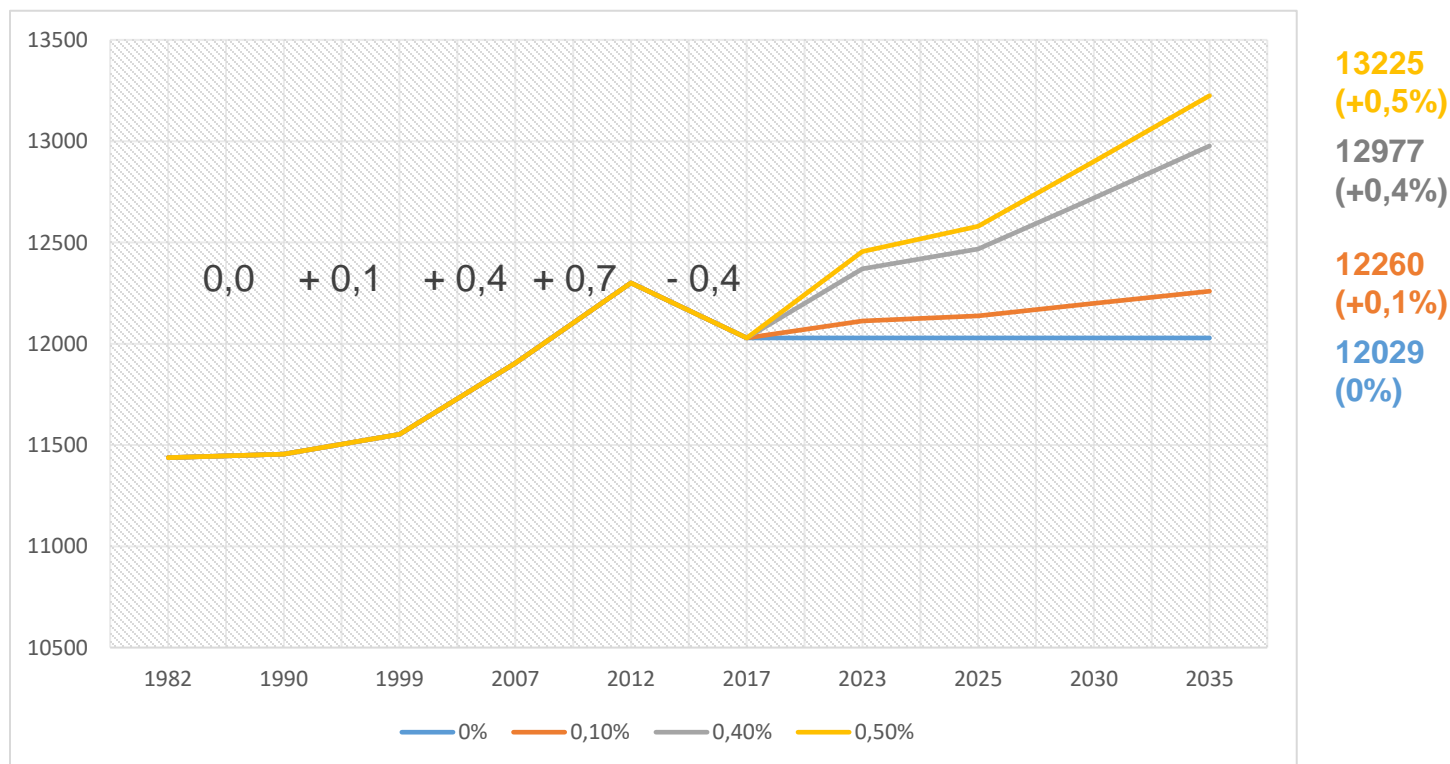
- # Des lotissements qui peinent à se remplir dans certaines communes / 63 lots encore libres
- # Plusieurs sites stratégiques qui pourraient faire l'objet d'une opération d'ensemble / 132 logements (dont potentiellement 80 pour la friche de la SEPA à Sées)
- # Des parcelles isolées et sans usage dans les bourgs / 108 logements
- # Des parcelles isolées et sans usage dans les hameaux constructibles / 115 logements



Le scénario retenu

Un objectif d'environ 13 000 habitants en 2035

- ❑ 1999/2012 : + 747 habitants, soit + 0,45% par an
- ❑ 2007/2017 : + 124 habitants, soit + 0,1% par an
- ❑ 2012/2017 : - 272 habitants, soit - 0,4% par an



Un besoin d'environ 55 logements par an pour accueillir la nouvelle population mais également pour compenser la diminution de la taille des ménages, soit environ 770 logements jusqu'en 2035



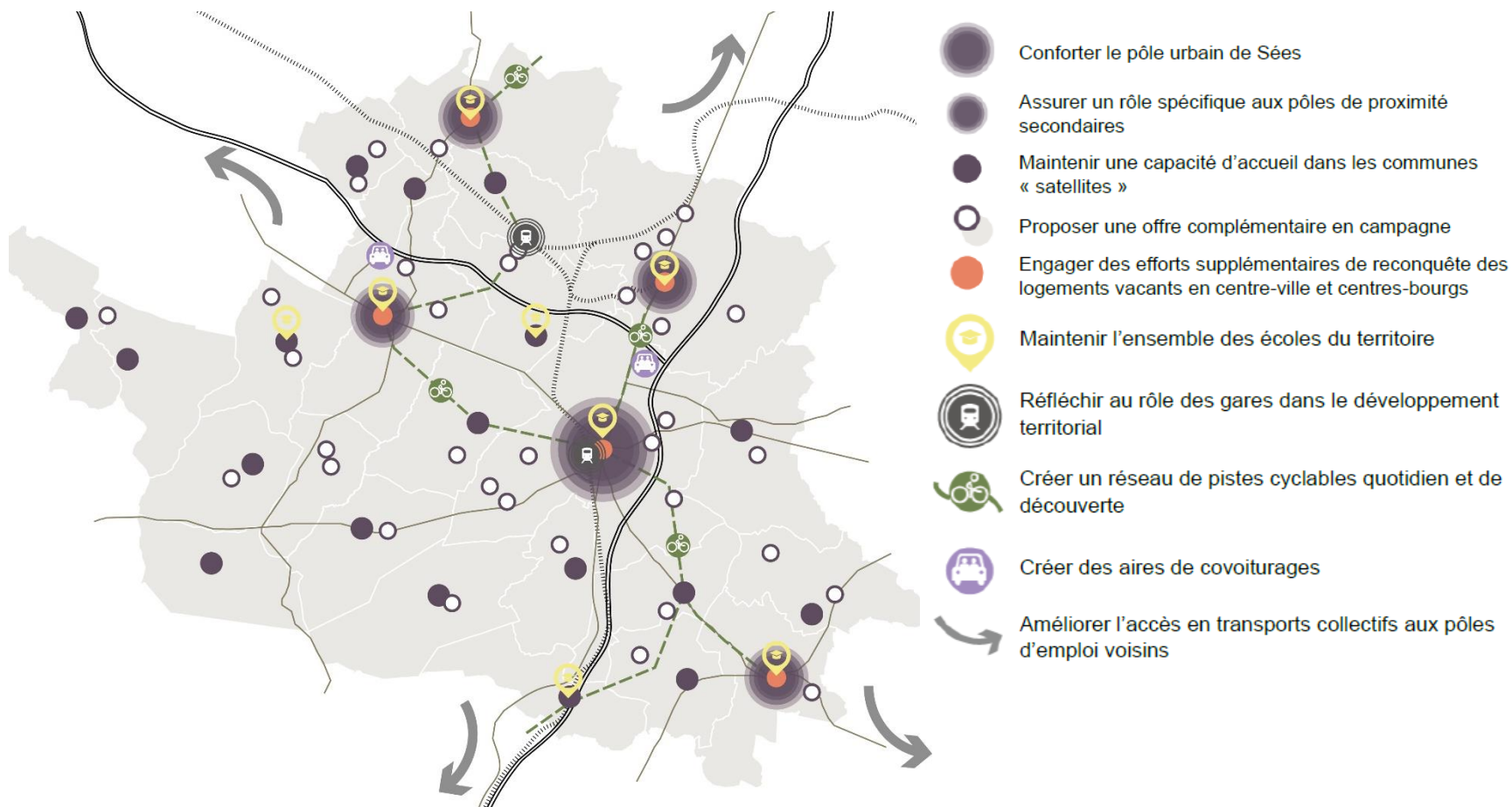
LE PROJET

1

Construire un territoire de
proximité et de services

Construire un territoire de proximité et de services

1 Construire un territoire de proximité et de services



Construire un territoire de proximité et de services

Orientation 1 : Organiser l'armature territoriale

Objectif 1 : Conforter le pôle urbain de Sées

- Consacrer à ce pôle au minimum 25 % de la production neuve de logements.
- Engager des efforts supplémentaires de **reconquête des logements vacants** dans le centre-ville.
- **Engager une diversification de l'offre** en faveur de l'habitat individuel groupé, de l'habitat intermédiaire, du logement collectif et plus globalement des petits logements.
- **Accentuer le caractère urbain du pôle**, avec un objectif minimum de 30 % de la production de logements en renouvellement urbain et densification et une augmentation des densités dans la centralité.
- **S'appuyer sur les sites stratégiques de renouvellement urbain pour valoriser les centralités** (friche de la SEPA, terrain rue Auguste Loutreuil, ...).

Objectif 2 : Assurer un rôle spécifique aux pôles de proximité secondaires

- Consacrer à ces pôles au minimum 35 % de la production neuve de logements.
- **Accentuer le caractère urbain des pôles secondaires**, avec un objectif minimum de 30 % de la production de logements en renouvellement urbain et densification.

Objectif 3 : Maintenir une capacité d'accueil dans les communes « satellites »

- **Permettre l'accueil de nouveaux habitants**, prioritairement dans les enveloppes urbaines existantes, par changement de destination ou remise de logements vacants sur le marché.
- **Prioriser le confortement des communes de Montmerrei, Macé et Saint-Gervais-du-Perron** qui disposent chacune d'une école.

Construire un territoire de proximité et de services

Orientation 1 : Organiser l'armature territoriale

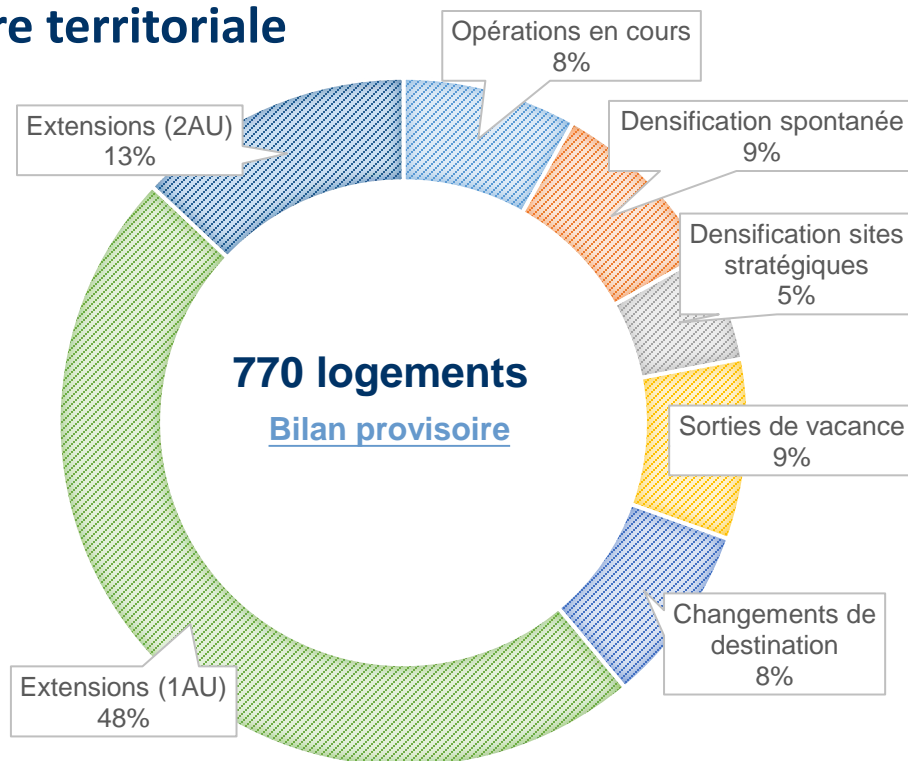
Achèvement des lotissements en cours / 63 lots libres

30% des sites stratégiques qui pourraient faire l'objet d'une opération d'ensemble / 40 logements

30% des parcelles isolées et sans usage dans les bourgs et les hameaux / 67 logements

5 logements créés par an par changement de destination / 65 logements

5 logements vacants remis par an sur le marché / 65 logements



Construction en extension (1AU) / 365 logements / 24,8 ha

Construction en extension (2AU) / 105 logements / 7,65 ha

Construire un territoire de proximité et de services

Orientation 1 : Organiser l'armature territoriale

Objectif 4 : Proposer une offre complémentaire en campagne

- ➔ Permettre l'accueil de nouvelles constructions d'habitation dans les enveloppes urbaines existantes des principaux hameaux

Critères retenus pour la sélection

- ⇒ 10 logements existants minimum
- ⇒ Au moins 1 potentiel de densification identifié
- ⇒ Absence d'exploitation agricole
- ⇒ Absence de risques ou nuisances
- ⇒ Présence de réseaux (hors assainissement collectif)

33 STECAL habitat avec un potentiel de 115 logements

Nombre d'habitations
approximatif

Sées	Bas et Haut Sévilly	40
	Les Choux	12
	Boisville	10
	Gilberville	20
	L'Ormel (limitrophe avec Aunou)	12
	St Laurent	30
	Le Plessis	15
	Le Moulin du Val	20
Mortrée (+St Hilaire)	La Piquière (St Hilaire)	10
Chailloué	Bois Chassevent	20
Chailloué	La Friche/Le Pont	10
Chailloué	Le Plessis	15
Chailloué	Le Vieux Bourg	15
Almenêches	Le Mesnil	30
Essay	Montperroux	10
Aunou-sur-Orne	Monthieux	10
Belfonds	Guichamont	15
Belfonds	St Clair	18
La Bellière	L'Être Boulay	10
La Bellière	Le Grais	15
Boissei-la-Lande	Champ du Puy	10
Boitron	La Goupillère	15
Boitron	Les Loges	10
Boitron	Sur le Bois	25
La Ferrière-Béchet	Verdray	25
Francheville	La Perdrière (avec Boucé)	20
Montmerrei	L'Être Gondouin	10
Montmerrei	La Grande Maison	15
Neauphe-sous-Essai	Timboeuf	10
Bursard	La Goderie	10
Bursard	Les Rues	10
Le Cercueil	La Monnerie	15
Le Château-d'Almenêches	La Gare	12

Construire un territoire de proximité et de services

Orientation 1 : Organiser l'armature territoriale

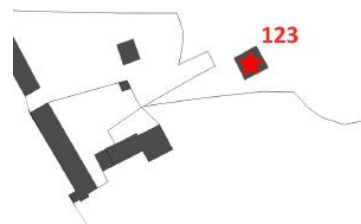
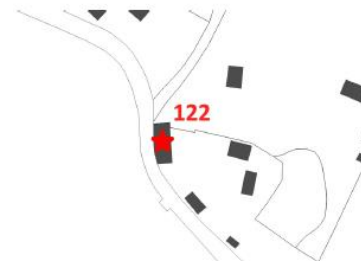
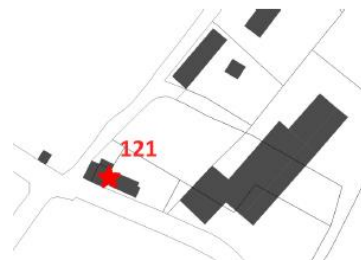
Objectif 4 : Proposer une offre complémentaire en campagne

- Créer 5 logements par an par changement de destination, soit 65 logements sur 13 ans

Critères retenus pour la sélection

- ⇒ Caractère patrimonial (murs en pierre, terre ou mixte)
- ⇒ Bâtiment en bon état (4 murs)
- ⇒ Emprise au sol minimum de 60m²
- ⇒ Absence de risques ou nuisances
- ⇒ Présence de réseaux (hors assainissement collectif)
- ⇒ Pas de bâtiment isolé au milieu d'un champ

Environ 200 bâtiments inventoriés



Construire un territoire de proximité et de services

Orientation 2 : Innover en matière d'équipements et de services

- Maintenir l'ensemble des écoles du territoire.
- Privilégier la création des équipements structurants à Sées et les mutualiser avec les autres communes.
- Réfléchir au rôle des gares dans le développement territorial (porte touristique, amélioration de la billetterie, ...).



Orientation 3 : Des déplacements « sur le territoire » et « vers l'extérieur »

- Créer des pôles multimodaux au niveau des gares de Surdon et Sées.
- Créer des aires de covoiturage à proximité des échangeurs de Sées et de Mortrée.
- Créer un réseau de pistes cyclables.





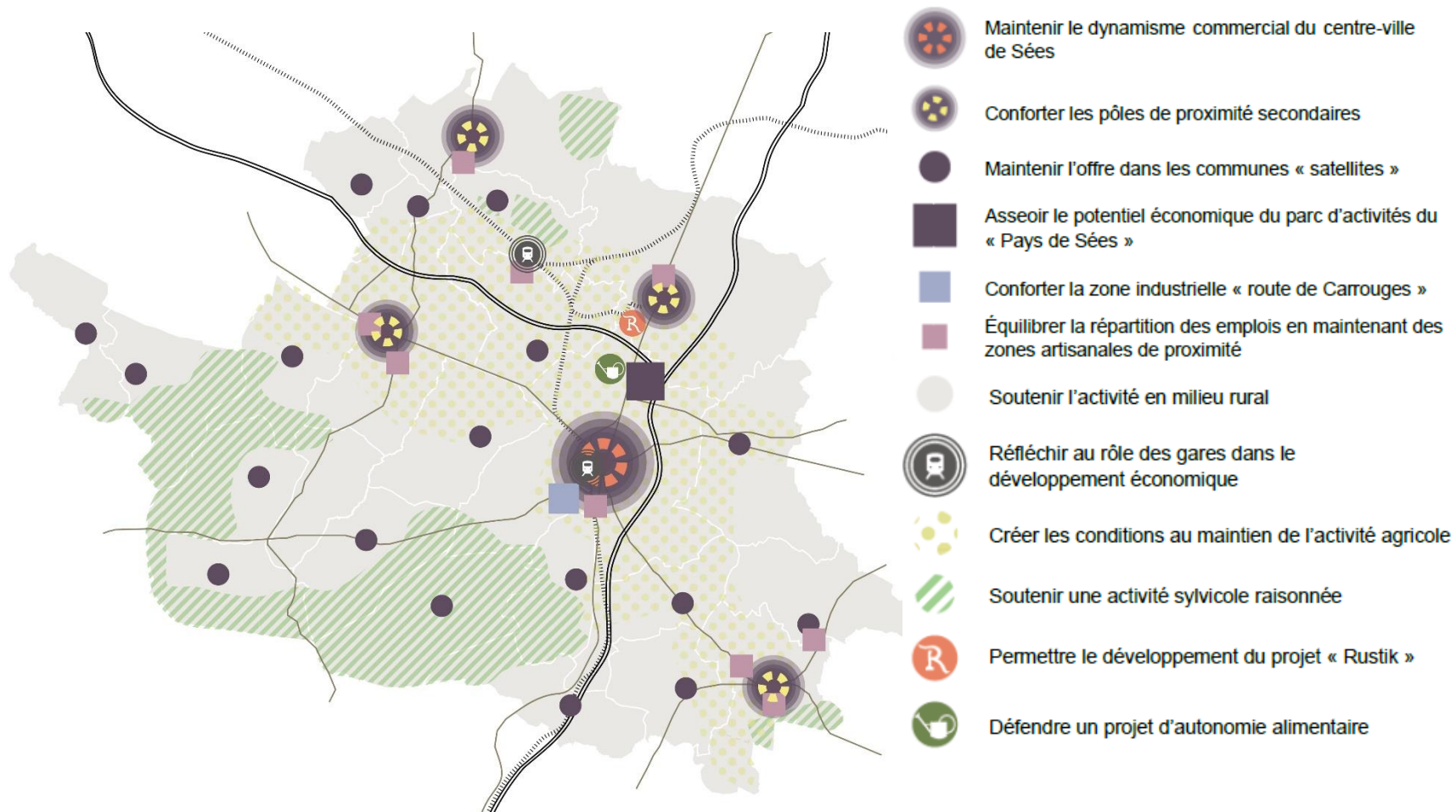
LE PROJET

2

Rechercher l'autonomie
économique

Rechercher l'autonomie économique

2 Rechercher l'autonomie économique



Rechercher l'autonomie économique

Orientation 4 : Créer les conditions du maintien de l'activité agricole

Objectif 1 : Préserver le patrimoine agronomique des sols

- Limiter au strict nécessaire l'artificialisation des sols cultivés ou potentiellement cultivables.
- Assurer la cohabitation de l'activité agricole avec les zones naturelles. Une vigilance particulière devra être portée sur le site Natura 2000 de la vallée de l'Orne et de ses affluents.

Objectif 2 : Défendre un projet d'autonomie alimentaire

- Accompagner les projets de transition alimentaire.
- Favoriser l'auto-production par la protection des jardins familiaux et potagers.

Objectif 3 : Permettre un habitat en campagne respectueux de l'activité agricole

- Encadrer les possibilités d'évolution du bâti en campagne (constructions nouvelles, changements de destination, extensions des habitations, création d'annexes) afin de protéger le foncier agricole et d'assurer la pérennité des exploitations en activité.



Rechercher l'autonomie économique

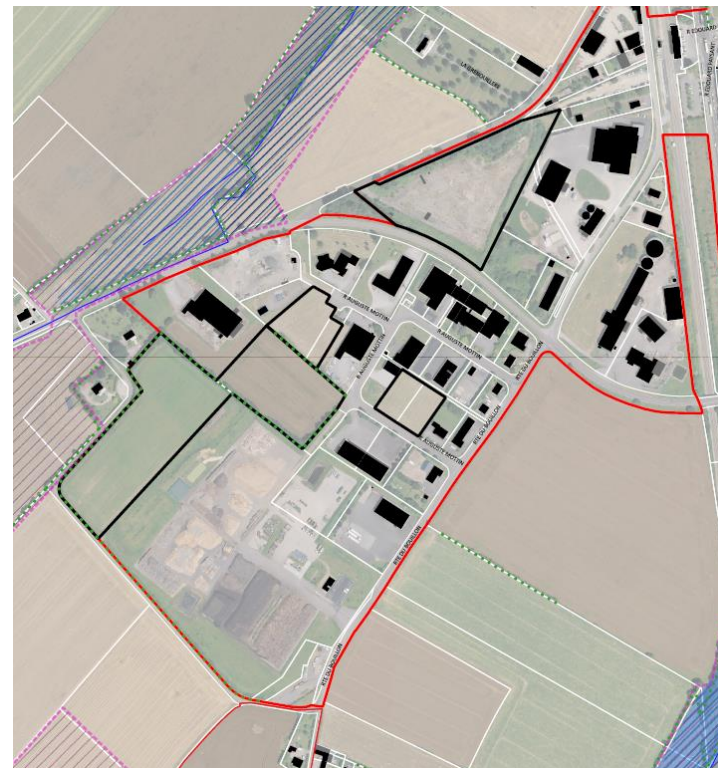
Orientation 5 : Définir une véritable stratégie de planification et de programmation de l'offre en foncier et immobilier économique

Objectif 1 : Asseoir le potentiel économique du parc d'activités du « Pays de Sées »

→ Maintenir le potentiel économique existant du parc (potentiel de 50 hectares).

Objectif 2 : Conforter la zone industrielle « route de Carrouges » à Sées

→ Mener le développement de la zone à son terme sans envisager d'extension dans le futur (potentiel de 7 hectares).



Rechercher l'autonomie économique

Orientation 5 : Définir une véritable stratégie de planification et de programmation de l'offre en foncier et immobilier économique

Objectif 3 : Équilibrer la répartition des emplois en maintenant des zones artisanales de proximité

→ Maintenir des possibilités d'accueil pour ces zones.



Rechercher l'autonomie économique

Orientation 5 : Définir une véritable stratégie de planification et de programmation de l'offre en foncier et immobilier économique

Objectif 6 : Soutenir l'activité en milieu rural

- Assurer les conditions de maintien et de développement de certaines activités sur la base de critères objectifs et partagés

Critères retenus pour la sélection

- ⇒ Activités existantes isolées en dehors des bourgs (artisans, activités de loisirs, sportives et touristiques)
- ⇒ Activités ayant besoin d'espaces (nouvelles constructions, extensions, aménagement)
- ⇒ Exceptionnellement, des projets de nouvelles activités bien identifiés (ex de Rustik)

Une quarantaine de STECAL activités économiques

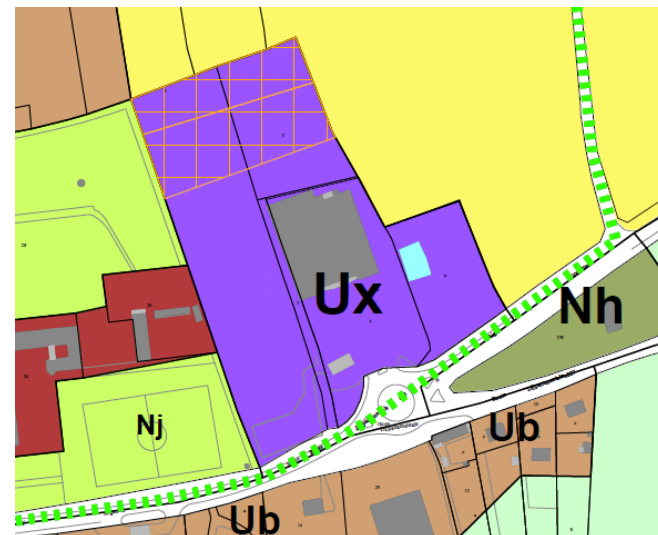


Rechercher l'autonomie économique

Orientation 6 : Préserver la vitalité commerciale de nos bourgs

Objectif 1 : Maintenir le dynamisme commercial du centre-ville de Sées

- Créer un périmètre de centralité dans lequel devront s'implanter de manière préférentielle les **petits commerces** (moins de 300m² de surface de plancher).
- Interdire le changement de destination des **commerces identifiés** sur une durée limitée.
- Permettre uniquement l'extension des **bâtiments d'activités commerciales existants en dehors du centre-ville** afin de ne pas concurrencer la centralité commerciale de Sées.
- Permettre l'installation des **commerces et services d'une surface de plancher supérieure à 300 m²** uniquement dans la zone de l'avenue du 8 mai 1945 et celle des Vaux Beuves

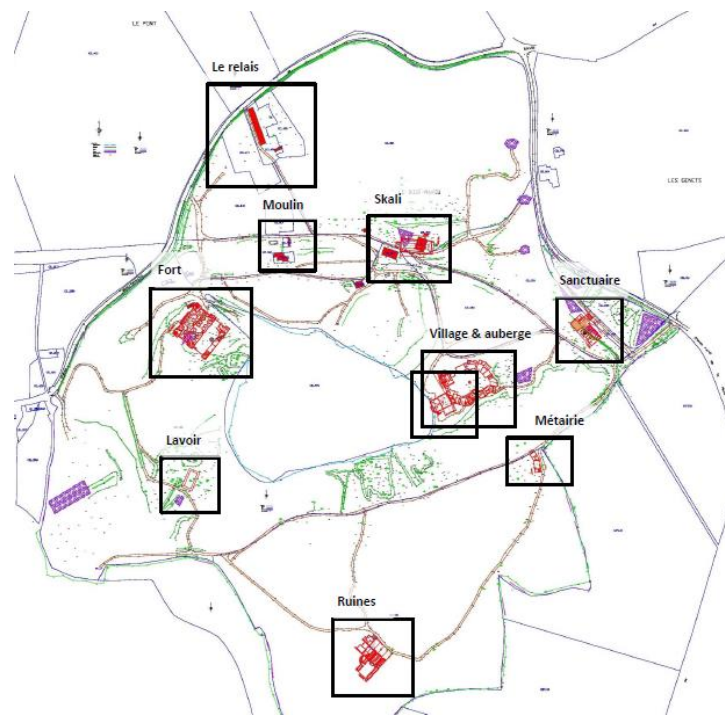


Rechercher l'autonomie économique

Orientation 7 : Affirmer le tourisme comme pilier de l'économie

Objectif 1 : Accompagner les projets touristiques

- **Permettre le développement du projet « Rustik ».**
Le PLUi doit prendre en compte les besoins du projet sur site mais également anticiper l'impact qu'un tel projet peut avoir sur le territoire en matière d'hébergements, d'accès, de flux de visiteurs, ...
- **Favoriser le développement des hébergements touristiques**, en ciblant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en gîtes et en permettant aux campings de se développer.





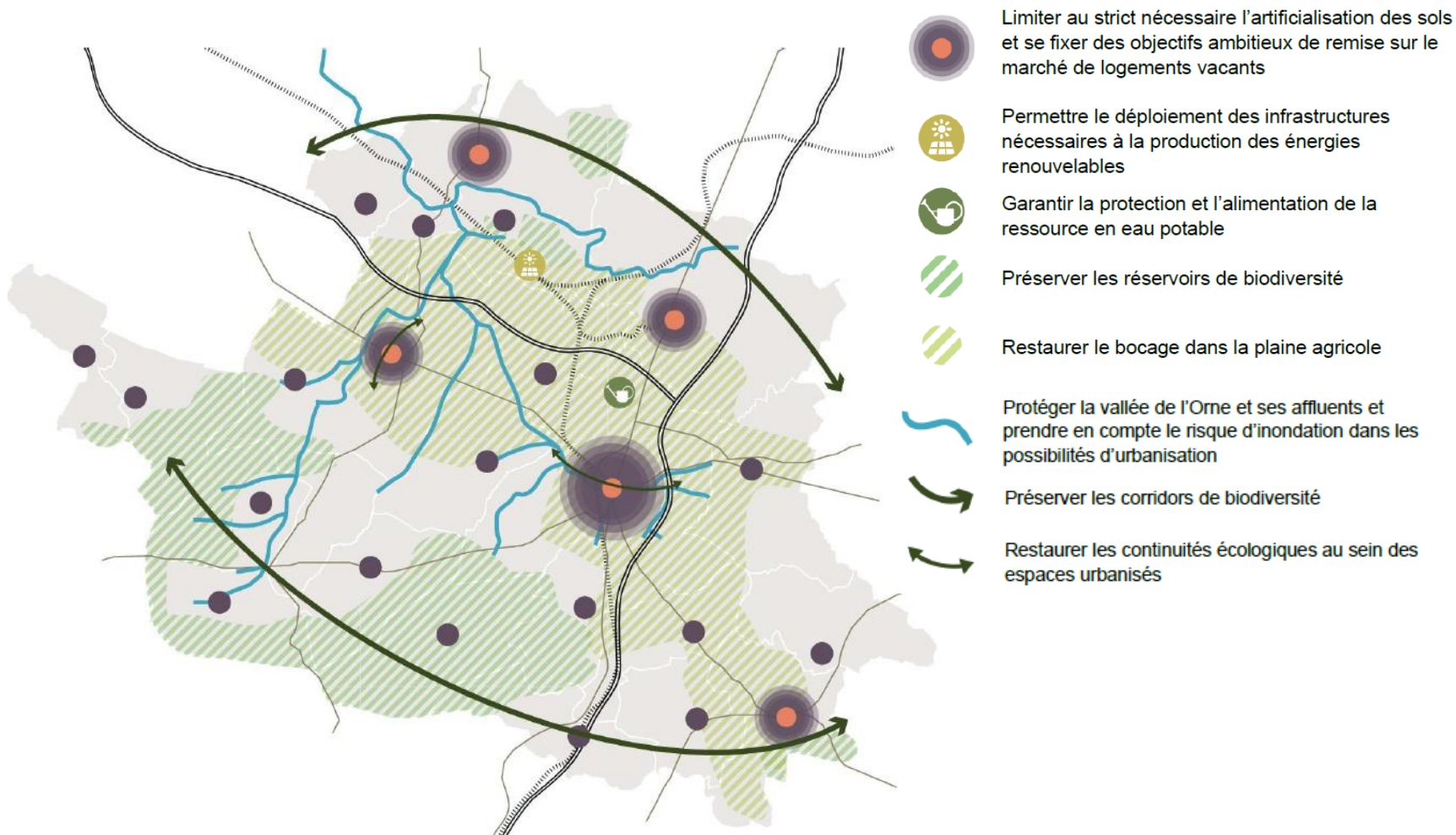
LE PROJET

3

Placer l'environnement au cœur
du projet de territoire

Placer l'environnement au cœur du projet de territoire

3 Placer l'environnement au cœur du projet de territoire



Placer l'environnement au cœur du projet de territoire

Orientation 8 : Limiter au strict nécessaire l'artificialisation des sols

- **Tendre vers – 50% de consommation d'espaces pour l'habitat à l'horizon 2035.** Soit une enveloppe maximale de zones à urbaniser d'environ 30 hectares pour l'habitat.
- **Limiter la consommation d'espaces par l'activité économique et les équipements.** Soit une enveloppe maximale de zones à urbaniser d'environ 4 hectares pour l'économie et 3 hectares pour les équipements.
- **Respecter des densités brutes minimales dans le cadre des extensions urbaines destinées à l'habitat :** 18 logements par hectare à Sées, 15 logements par hectare dans les pôles secondaires et 13 logements par hectare pour les communes « satellites ».
- **Remettre sur le marché environ 10% des logements vacants, soit 65 logements sur 13 ans.**

Pour rappel, il y a actuellement 8 documents d'urbanisme en vigueur

- Les zones à urbaniser à destination d'habitat de ces documents couvrent 86,8 hectares
- Soit – 79% de surfaces à urbaniser habitat

	Anciennes zone AU habitat (ha)	Nouvelles zones AU habitat (ha)
Almenêches (PLU)	8,85	1,25
Le Bouillon (CC)	4,8	0,7
Chailloué (PLU)	15,65	3,5
Mortrée (PLU)	25,5	5,2
Neauphe-sous-Essai (PLU)	6,26	0
Saint-Gervais-du-Perron (CC)	14,42	2,3
Sées (PLU)	11,3	4,7

Placer l'environnement au cœur du projet de territoire

Orientation 9 : Viser l'autonomie énergétique

- Se fixer des objectifs ambitieux de remise sur le marché de logements vacants (cf orientation n°2).
- Permettre le déploiement des infrastructures nécessaires à la production des énergies renouvelables (éolien, biomasse, photovoltaïque...) avec un principe de non-concurrence avec l'usage agricole et de non-impact environnemental (anciennes carrières, stationnements non utilisés, délaissés ferroviaires, bâtiments agricoles abandonnés, ...).
- Privilégier des formes urbaines favorables à l'implantation de solaire photovoltaïque (orientation et inclinaison de la toiture, absence de masque solaire).
- Faire du bois local, une source d'énergie renouvelable.



Placer l'environnement au cœur du projet de territoire

Orientation 10 : Tendre vers une meilleure cohabitation avec l'environnement

Objectif 1 : Préserver les réservoirs et les corridors de biodiversité

- Protéger les sites Natura 2000 sans figer l'existant (20% du territoire).
- Améliorer la connaissance des milieux humides et les protéger de manière effective (en cours).
- Restaurer les continuités écologiques au sein des espaces urbanisés.
- Identifier les espaces pouvant potentiellement être restitués à l'état naturel.
- Protéger les linéaires bocagers inventoriés de manière souple et disposer d'un droit de regard en cas de destruction (2 010 km de linéaires inventoriés).

Orientation 11 : Protéger le patrimoine paysager et culturel

- Rechercher l'intégration des nouvelles constructions dans les bourgs.
- Protéger les sites classés et inscrits.
- Soigner les entrées de bourg et ménager les franges agricoles.

