

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES
SOURCES DE L'ORNE

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP THEMATIQUES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 15 février 2024 arrêtant le PLUi

SOMMAIRE

1. TRAME VERTE ET BLEUE 3

Introduction 3

Les objectifs de l'OAP 5

Les cours d'eau 6

Les haies 10

2. INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS 17

Assurer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles 20

Préserver les espaces de franges agricoles 22

3. LE PATRIMOINE BÂTI 23

Le patrimoine bâti remarquable 23

Le patrimoine ordinaire 24

4. LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LE PAYSAGE 23

L'éolien 23

Les unités de méthanisation 24

5. L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL, ARTISANAL ET LOGISTIQUE 23

Introduction 23

Les orientations 29

TRAME VERTE ET BLEUE

Introduction

Qu'est-ce que la trame verte et bleue ?

La trame verte et bleue est un outil destiné à freiner l'érosion de la biodiversité résultant de l'artificialisation et de la fragmentation des espaces. Elle doit mettre en œuvre la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, afin que les populations d'espèces animales et végétales puissent se déplacer et accomplir leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos...) dans des conditions favorables.

Elle vise aussi des objectifs sociaux et économiques :

- Maintien des services rendus par la biodiversité (amélioration de la qualité des eaux, régulation des crues, captation du carbone...);
- Finalités économiques (production de ressources naturelles...);
- Amélioration du cadre de vie (bénéfices immatériels en termes de santé, de bien-être, de loisirs...).

Les enjeux du territoire

Une richesse en réservoirs de biodiversité

La Communauté de communes des Sources de l'Orne compte de nombreux réservoirs de biodiversité, espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée. Une partie d'entre eux constituent des sites de protection de l'environnement (1 Espace Naturel Sensible, 2 arrêtés de biotope, 3 sites Natura 2000) ou ont fait l'objet d'un inventaire mettant en avant leur intérêt écologique (14 ZNIEFF de type 1, 5 ZNIEFF de type 2).

De plus, le territoire constitue un « pays de sources », qui se caractérise par un réseau

hydrographique dense, constitué d'un petit chevelu caractéristique des têtes de bassins versants. Ce rapport étroit à l'eau se traduit également par une richesse en zones humides : elles s'étendent sur plus de 6 700 hectares sur le territoire (voir état initial de l'environnement).

Enfin, la présence ou la proximité directe à des forêts majeures marque également le contexte environnemental des Sources de l'Orne, avec la présence notable de la forêt d'Ecouvres sur le quart sud-ouest du territoire, et la proximité aux forêts de Bourse au sud-est, et de Gouffern au nord.



De haut en bas : Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion ; Damier de la Succise ; Pique-prune – Source : INPN

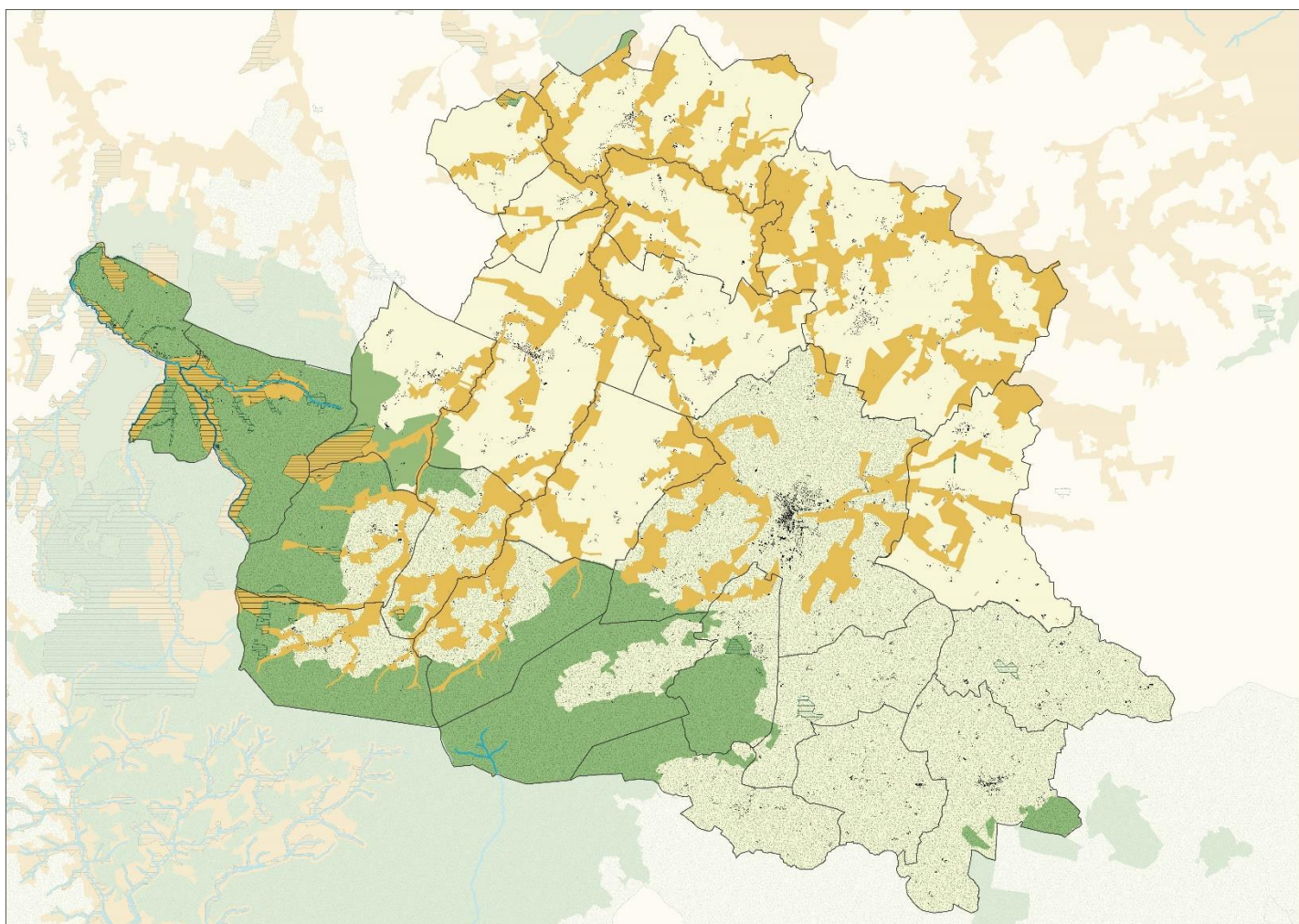
Site Natura 2000 – Haute vallée de l’Orne et affluents

Les Sources de l’Orne accueillent trois sites Natura 2000 qui couvrent 20% du territoire (voir état initial de l’environnement), dont un de grande ampleur, le site de la Haute vallée de l’Orne et ses affluents. Il abrite des habitats naturels à intérêt écologique, dont 12 ont été déterminants pour la désignation en Zone Spéciale de Conservation. Le site accueille également 12 espèces déterminantes à l’échelle européenne, dont certaines très rares (Damier de la Succise, Vertigo de Des Moulins, Triton crêté).


Le territoire inscrit au titre de site Natura 2000 entretient une relation étroite à son caractère agricole : 75% du site Natura 2000 est déclaré en surface agricole. 4 régions agricoles sont concernées : le bocage ornais, la plaine d’Alençon et d’Argentan, le Merlerault et le Perche ornais.

Dynamiques de vulnérabilité du site

Au regard de la part du site composée de zones agricoles, son intérêt écologique est étroitement tributaire de la pérennisation de pratiques agricoles extensives.



Espaces d'intérêt écologique sur le territoire des Sources de l'Orne – Source : Perspective

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | PNR Normandie-Maine |  | Arrêtés préfectoraux de protection de biotope :
la Cance et ses affluents, la Briante |
|  | ZSC - Sites Natura 2000 |  | Espace Naturel Sensible :
l'étang de Saint-Gervais-du-Perron |
|  | ZNIEFF de type 1 | | |
|  | ZNIEFF de type 2 | | |

Parallèlement, la déprise agricole constitue également un risque pour le territoire. Sa composante marquée en zones humides implique un risque d'abandon des parcelles non viables pour les exploitations, en raison de leur qualité humide et des difficultés d'accès. L'abandon d'une activité agricole sur ces parcelles implique un risque de fermeture et de banalisation du milieu.

Le drainage, l'extension des labours et les plantations de peupliers potentiels présentent également un risque pour la pérennisation des habitats, notamment à caractère humide.

Document d'Objectifs du site

Le site Natura 2000 de la Haute vallée de l'Orne et de ses affluents fait l'objet d'un Document d'Objectifs. 9 orientations ont été définies et sont assorties d'objectifs et de mesures associées, dont notamment la restauration et l'entretien de la végétation des berges, l'entretien des milieux ouverts par la fauche, l'entretien et la restauration de mares...

Les objectifs de l'OAP

Au regard de l'intérêt écologique que présente le territoire des Sources de l'Orne, l'OAP thématique trame verte et bleue (TVB) vise à préserver et restaurer les corridors de biodiversité.

Les OAP développées dans le présent document cherchent à concilier la prise en compte des continuités écologiques avec l'aménagement du territoire et les activités anthropiques, dont l'agriculture. Ces orientations viennent compléter les déclinaisons locales des enjeux de la trame verte et bleue, issues des OAP de secteur, en préservant les corridors ne pouvant pas faire l'objet d'un zonage spécifique.

L'OAP TVB vise donc à préserver et encadrer la gestion de deux types de corridors écologiques :

- Les cours d'eau ;
- Les haies.



Agrion de Mercure
(*Coenagrion mercuriale*)



Loutre d'Europe
(*Lutra lutra*)



Triton crêté
(*Triturus cristatus*)



Damier de la Sucisse
(*Euphydryas aurinia*)



Ecrevisse à pieds blancs
(*Austropotamobius pallipes*)



Forêts de pentes, éblouis
ou ravins du Tilio-Acerion



Pelouses maigres de
fauche de basse altitude

Les cours d'eau

Les cours d'eau sont des milieux naturels qui permettent l'écoulement des eaux et le transport des sédiments. Ils sont caractérisés par la présence et la permanence d'un lit naturel à l'origine, d'un débit suffisant sur une majeure partie de l'année et d'une alimentation par une source.

Les enjeux du territoire

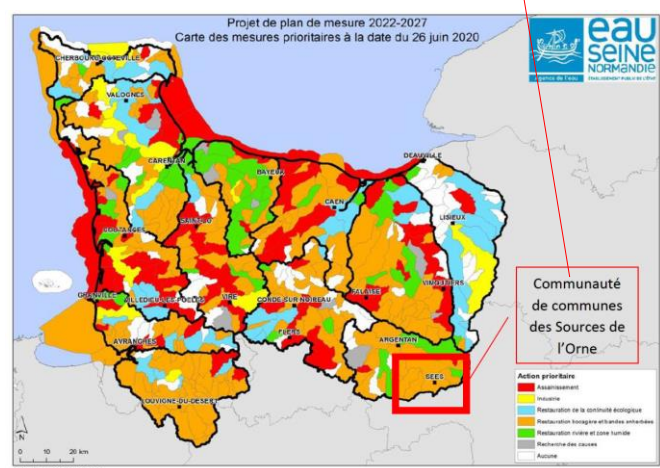
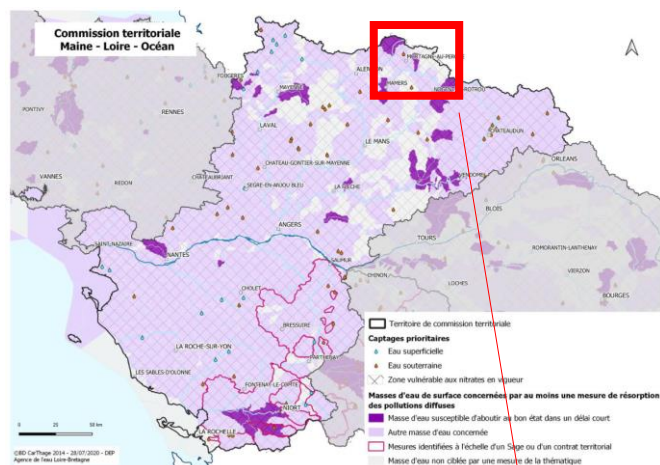
Un territoire tête de bassins versants sensible aux évolutions

Le territoire des Sources de l'Orne, de par sa situation géographique et hydrographique, présente une sensibilité particulière aux évolutions et aux pressions qui pèsent sur le milieu.

Les pressions qui pèsent sur le territoire et sur les cours d'eau en particulier sont essentiellement issues de :

- L'altération des cours d'eau (pressions hydromorphologiques) ;
- Les rejets d'assainissement (pressions des macro-polluants) ;
- L'érosion des sols (pressions issues de la diffusion du phosphore) ;
- L'utilisation agricole des produits phytosanitaires (pressions accentuées par la suppression des haies).

L'action prioritaire fixée par les agences de l'eau Loire-Bretagne et Seine-Normandie est la restauration du bocage afin de limiter en priorité le lessivage des sols. Les plans de mesures mettent également en avant la nécessaire restauration et l'entretien des cours d'eau, afin d'assurer leur restauration hydromorphologique et la fonctionnalité de continuités écologiques.



Les objectifs de l'OAP

L'OAP vise à **encourager, d'une part, l'entretien des cours d'eau afin d'assurer leur fonctionnalité**. Il s'agit ainsi de tendre vers une amélioration de la qualité de l'eau sur le territoire (notamment dans le cadre de l'alimentation en eau potable), de lutter contre les inondations, de répondre aux besoins de l'agriculture et d'assurer les continuités écologiques.

L'OAP **définit, à cet effet, des principes d'entretien des cours d'eau**. Celui-ci consiste en la gestion raisonnée de la végétation et des embâcles présents dans le lit mineur des cours d'eau ou sur les berges.

Rappel de la réglementation en vigueur - art. L. 215-14 du Code de l'Environnement :

« Le propriétaire est tenu à un entretien du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique (...) notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissement flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives ».

Les principes d'entretien des cours d'eau

L'entretien régulier du cours d'eau, tous les 1 à 3 ans, permet de maintenir les écoulements tout en préservant la biodiversité. Seuls les travaux modifiant les berges ou la forme du lit nécessitent une déclaration au titre de la loi sur l'eau. Les principes présentés ci-après permettent d'éviter d'avoir recours à ce type de travaux.

Les recommandations qui suivent sont notamment issues du dépliant *Entretien des cours d'eau* réalisé par la Préfecture de l'Orne¹.

Protéger les abords des cours d'eau

Les secteurs en bordure des cours d'eau sont protégés dans le PLUi (corridor de 10 mètres sur chaque rive) contre toute forme de remblai de façon à préserver le champ d'expansion des crues, à garder son rôle de zone humide et à éviter d'accélérer le débit pouvant entraîner l'aggravation du risque notamment en aval.

Sont admis uniquement les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue.

L'enrochement des berges est à proscrire (il ne s'agit pas d'une pratique dite d'entretien).

Repérer les embâcles à enlever

L'accumulation de bois mort et déchets divers, plus ou moins gênante pour l'écoulement, peut aussi jouer un rôle positif pour la biodiversité aquatique. Il est recommandé de :

- Retirer du lit les sédiments les plus fins et les embâcles en travers du lit ou sur une grande partie du lit ;
- Maintenir les embâcles situés le long des berges ou de faible taille.

Le retrait des embâcles doit être limité aux situations où ceux-ci présentent une menace pour l'écoulement des eaux et des crues.

Le curage du fond des cours d'eau est donc à proscrire. Il s'agira plutôt de favoriser l'élimination ou l'aménagement des points artificiels bloquants.

¹http://www.orne.gouv.fr/IMG/pdf/DDT_entretien_cours_eau_RECTOVERSOweb_cle24a369.pdf

Adapter la gestion des ouvrages hydrauliques

Il est recommandé d'ouvrir progressivement les vannages d'ouvrages hydrauliques (ouverture en période hivernale).

Par ailleurs, les ouvrages en désuétude seront supprimés ou aménagés afin de ne pas obstruer ou gêner l'écoulement des eaux.

Sélectionner les arbres à élaguer

Les arbres situés sur les rives maintiennent les berges, limitent l'érosion et apportent de l'ombre aux cours d'eau. Il est recommandé de :

- Elaguer sélectivement les branches basses qui peuvent freiner l'écoulement des eaux et éviter les coupes « à blanc » ;
- Recéper ponctuellement les arbres qui représentent un danger ou les arbres morts qui peuvent créer des embâcles ;
- Conserver les arbres remarquables sauf s'ils représentent un danger ;

- Débroussailler uniquement dans le cas de nécessité d'accès.

Les déchets et débris de coupes seront retirés après les recépages, fauchage, élagage...

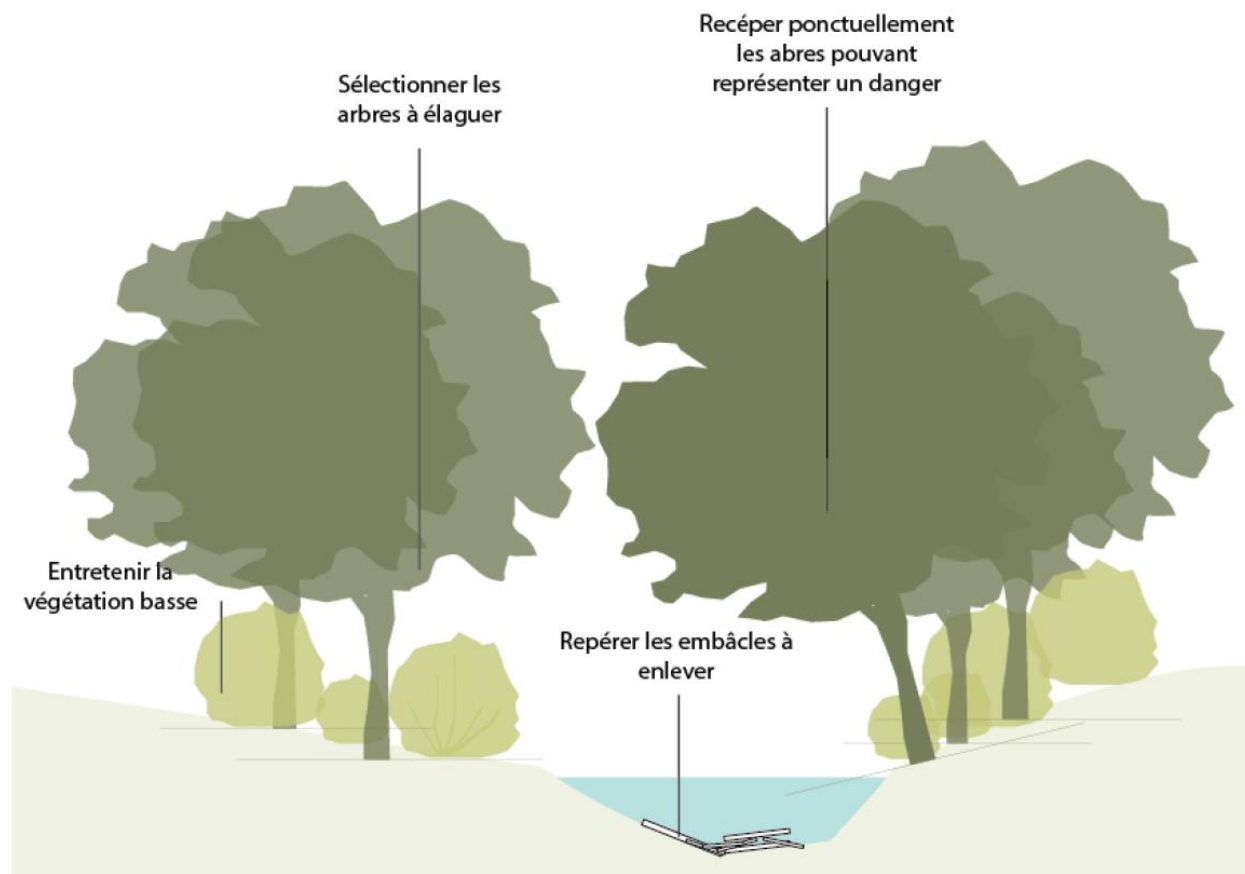
Entretien la végétation basse

La végétation basse permet elle aussi de maintenir les berges et de limiter l'érosion. Il est recommandé de faucher uniquement la végétation qui devient envahissante et d'éviter l'arrachage et le nettoyage « à blanc ».

Entretien la végétation du lit

Certains végétaux peuvent se développer dans le lit des cours d'eau. Il est recommandé de ne faucher que ceux constituant une véritable gêne pour l'écoulement ou provoquant des dépôts de sédiments.

Pour l'ensemble des actions de plantations en lien avec les cours d'eau, il est recommandé de choisir

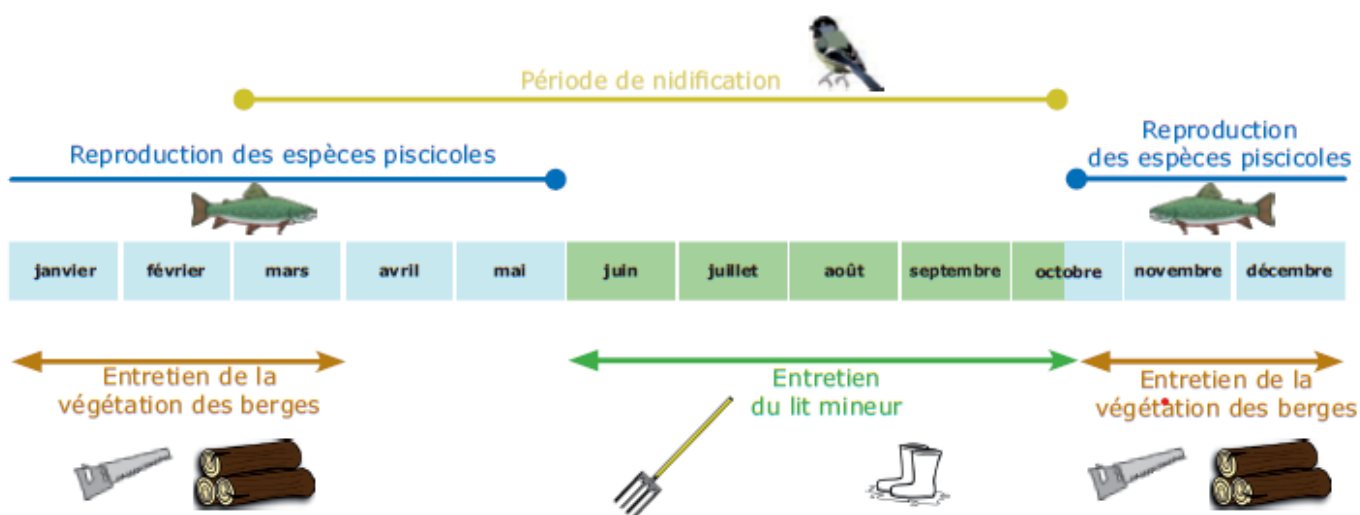


des essences locales.

Adapter la gestion au cycle de vie des espèces

Afin de répondre à l'ambition de restauration des continuités écologiques des cours d'eau, leur gestion doit s'accorder aux cycles des espèces qui peuplent ces milieux et leurs abords.

Ainsi, l'entretien du lit mineur ne devra pas avoir lieu lors des périodes de reproduction des espèces piscicoles. De même, l'entretien de la végétation des berges sera réalisé en dehors des périodes de nidification.



Calendrier de l'entretien du cours d'eau suivant le cycle des espèces – Source : Préfecture de l'Orne

Les haies

Le bocage est un paysage agro-naturel façonné par l'Homme. Localement il s'agit d'une mosaïque de parcelles agricoles entourées de haies sur talus ou non, de bosquets, mares dans lequel s'insèrent les bourgs et hameaux.

Les enjeux du territoire

Le territoire des Sources de l'Orne possède un patrimoine naturel riche, mais fragmenté par des secteurs de plaines agricoles constituées de grandes exploitations et sur lesquelles les connexions bocagères ont fortement régressé. Cette situation peut se traduire par endroits par un morcellement en patches de prairies et de haies déstructurées.

Malgré les efforts engagés par les collectivités pour restaurer le bocage, les haies et talus continuent de disparaître.



■ Grandes forêts ornaïses

■ Bocage et zones humides d'intérêt écologique

■ Continuités écologiques à retrouver dans les plaines agricoles

Schéma de principe des espaces stratégiques pour la reconquête des continuités écologiques liées aux haies dans les plaines agricoles - Source : Perspective

L'élaboration du PLUi a été l'occasion de réaliser un inventaire des haies à l'échelle des 23 communes. Sa méthode de réalisation est détaillée dans l'état initial de l'environnement. Cet inventaire a permis de réaliser un état 0 des haies sur le territoire et constitue une cartographie de référence pour la protection des haies sur le territoire.

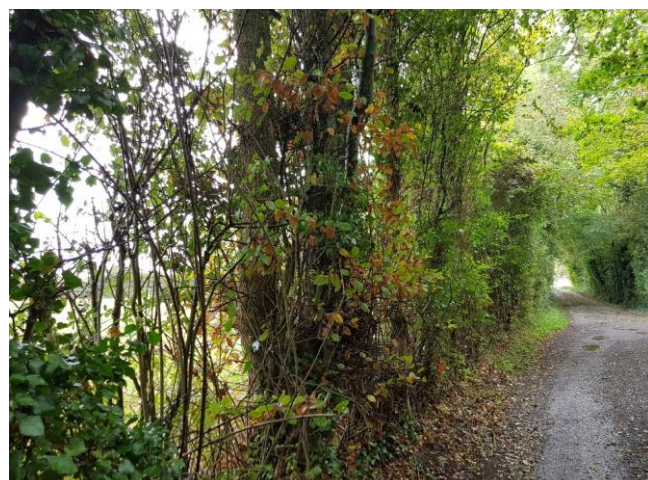
Les linéaires bocagers : une définition

Les linéaires qui ont été inventoriés à l'occasion de l'élaboration du PLUi répondent à un certain nombre de critères, qui sont les suivants :

- Structures arborées linéaires, continues ou discontinues ;
- Composition d'essences arboricoles, arbustives et/ou buissonnantes avec une dominante d'espèces bocagères ;
- Intégration d'une strate végétale ligneuse et d'un talus si ce dernier est présent ;

Ne sont pas considérés comme des linéaires bocagers :

- Les haies horticoles ou de conifères ;
- Les vergers ;
- Les pépinières ;
- Les arbres isolés ;
- Les jardins et parcs arborés.



Haies observées sur le territoire - Source : Perspective

Les objectifs de l'OAP

L'OAP TVB poursuit des objectifs de protection et de gestion raisonnée des haies à l'échelle de la CdC. A ce titre elle entend :

- Affirmer le maillage bocager comme une composante essentielle des paysages du territoire ;
- Affirmer les fonctionnalités du bocage sur le territoire ;
- Inscrire les principes permettant une évolution raisonnée du linéaire bocager ;
- Guider l'instruction des déclarations préalables ;
- Formuler des recommandations à la replantation.

Les fonctionnalités du bocage

L'OAP TVB définit les fonctions du bocage tel que suit :

Rôle hydrologique

Les haies et talus constituent des barrières qui permettent de freiner, stocker et recycler une partie des éléments lessivés ou ruisselés. Différents phénomènes d'épuration de l'eau se mettent en place et préservent la qualité de l'eau dans les rivières : absorption par les végétaux ; dégradation par la microfaune du sol, rétention par le sol.

Rôle de limitation des écoulements

Le bocage, comme les zones humides, participe au fonctionnement hydrologique des bassins versants. Il ralentit et allonge le chemin de l'eau en surface et favorise l'infiltration de l'eau en profondeur. Il a donc une fonction de zone tampon qui régule les flux d'eau, limitant les crues et étiages des cours d'eau en aval des bassins.

Rôle agronomique

Le bocage joue le rôle de brise vent pour les cultures et les troupeaux. Il permet aussi de limiter l'assèchement des sols et l'ombrage protège les animaux. Les haies peuvent également améliorer les rendements en créant des conditions microclimatiques favorables à la production.

Il peut améliorer la sédimentation des matières solides présentes dans les ruissellements. Il permet de conserver dans la parcelle la couche de sol superficielle qui est la plus fertile. Il diminue aussi le pouvoir érosif de l'eau qui peut être dommageable pour les cultures (dégradation des semis, creusement de sillons...). Enfin, il stocke du carbone et participe à la fertilisation des sols.

Rôle d'amélioration du cadre de vie

Le bocage est à la fois une clôture végétale et un écran visuel permettant de préserver l'intimité des espaces privés. Il permet aussi une meilleure intégration dans le grand paysage des constructions et des quartiers d'habitation. En cas d'interface avec des parcelles agricoles cultivées notamment, il est une lisière permettant de réduire les nuisances entre usages.

Rôle pour la biodiversité

Le bocage est à la fois abri pour la biodiversité, lieu de reproduction et nourriture. Des linéaires connectés et continus jouent aussi le rôle de corridor écologique (déplacement de la faune à l'échelle du territoire entre les réservoirs de biodiversité).

Rôle économique

Le bocage permet de fournir du bois d'œuvre et du bois en énergie. Il peut également être transformé en paillage ou fourrage. Les nouvelles plantations viennent soutenir le développement de la filière bois.

Les principes de gestion

Les pratiques de gestion sylvicoles (telles que l'élagage, le recépage, l'émondage, etc.) ne sont pas concernées par cette OAP.

A l'inverse, les projets consistant en l'arrachage de haies et les arasements de talus sont soumis à une déclaration préalable en mairie.

L'instruction de ces déclarations pourra conduire à une acceptation sans compensation, une acceptation avec compensation ou un refus du projet. L'arbre de décision ci-dessous permettra de guider l'instruction du projet. Les mesures compensatoires éventuelles à mettre en œuvre seront identifiées en fonction des caractéristiques du projet, en accord avec son porteur.

Qui dépose la déclaration en mairie ?

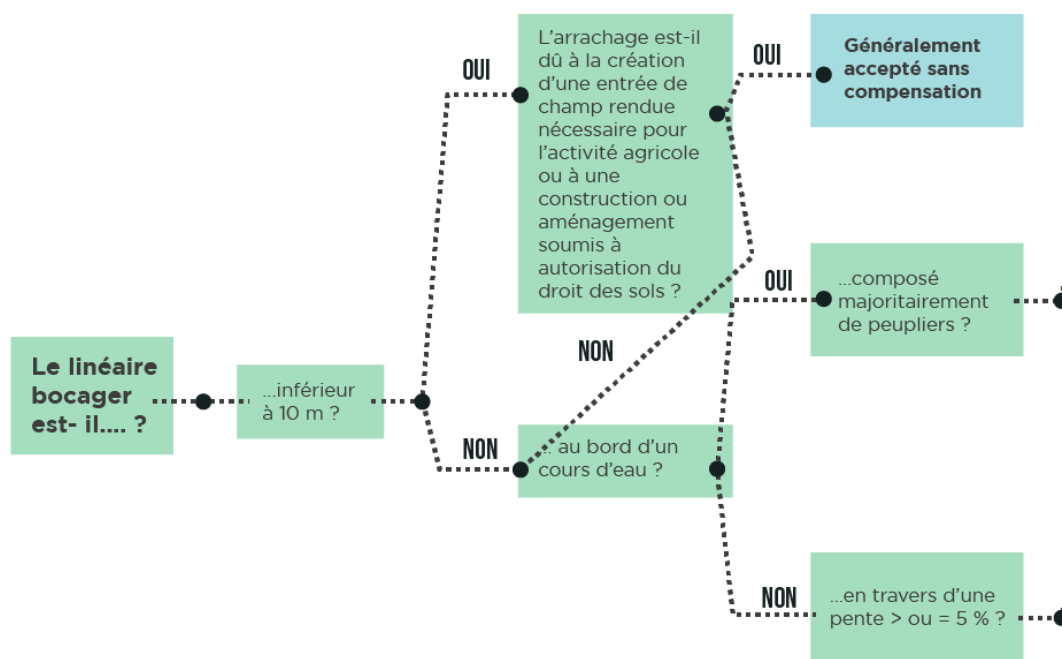
Ce sont les propriétaires des terrains où se situe le linéaire bocager qui doivent déposer la déclaration préalable (à la demande de l'exploitant agricole le cas échéant).

L'arbre de décision

L'arbre de décision vise à faciliter l'instruction des déclarations préalables. Des compensations différenciées sont prévues en fonction des enjeux environnementaux ou agricoles en présence. Une compensation à la fois quantitative et qualitative (sur le plan fonctionnel – en rupture de pente, en bordure des cours d'eau, etc. - et de la qualité de la biodiversité) est recherchée.

Les mesures compensatoires

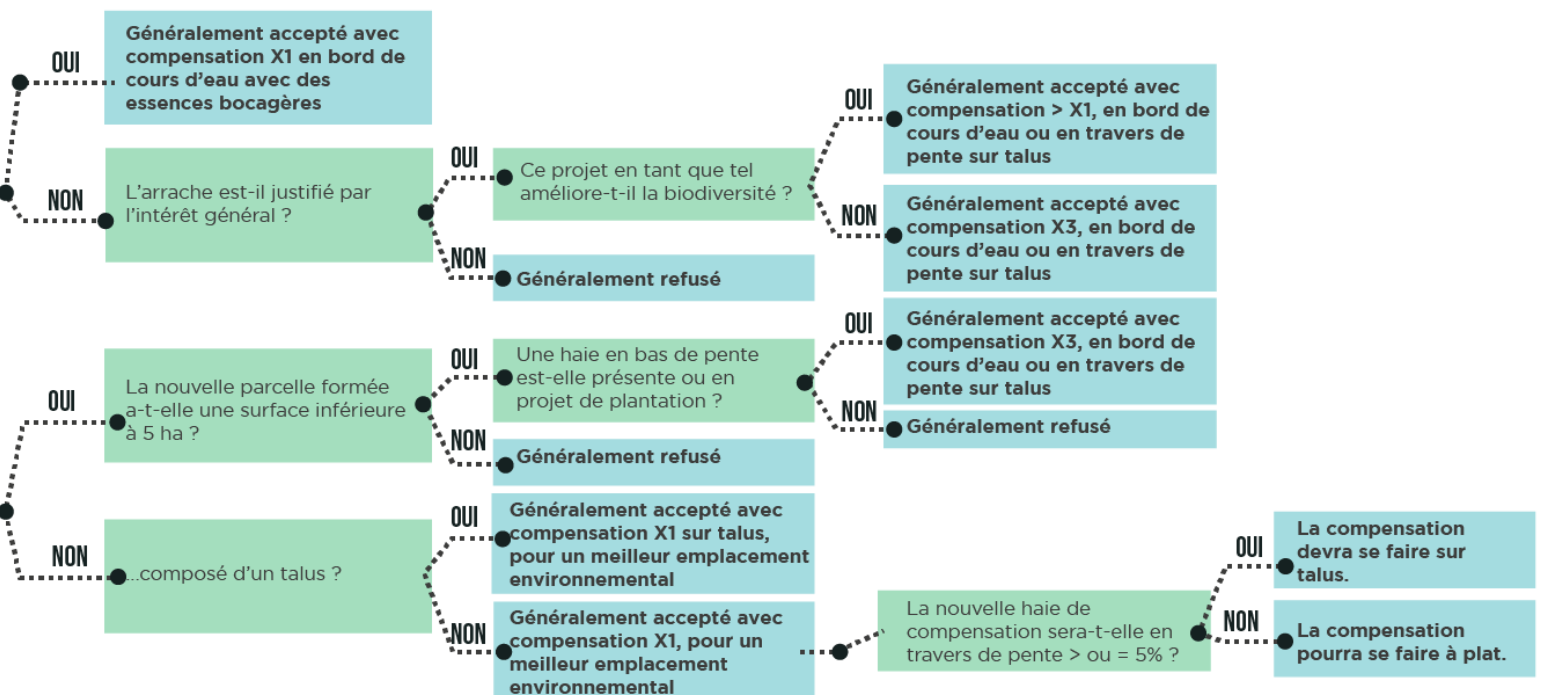
Les mesures compensatoires qui peuvent s'appliquer lors de la suppression de linéaires de haies reposent sur une gestion au cas-par-cas. Elles s'appuient sur des éléments tels que : la longueur du linéaire détruit, la pente, la proximité à un cours d'eau, la composition et l'intérêt écologique de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole.



Les mesures compensatoires peuvent prendre trois formes :

- L'accompagnement de la régénération naturelle ;
- La restauration d'un linéaire dégradé ;
- La replantation.

Dans le cas de replantation, le principe est celui de la reconstitution équivalente, soit 1 mètre replanté pour 1 mètre détruit (sauf incapacité physique à replanter). Néanmoins, la longueur de la haie à replanter peut aller jusqu'à 3 fois celle de la longueur initiale, si des enjeux particuliers sont identifiés lors de l'instruction du projet.



Les grands principes en cas de replantation

Afin d'assurer la pérennité de la haie dans le temps et la préservation de ses fonctionnalités initiales, les principes suivants devront être encouragés.

Quand replanter ?

Les replantations devront être effectuées dans la saison durant laquelle a été déposée la déclaration préalable ou a minima dans l'année qui suit, en privilégiant l'hiver entre novembre et mars.

Où replanter ?

Des localisations équivalentes seront recherchées (au milieu d'un îlot de culture, en bordure de parcelle, au bord d'un cours d'eau, le long d'un chemin, etc.). Les replantations devront être effectuées dans l'idéal sur la même unité foncière ou dans le cas d'une exploitation agricole, en cas d'impossibilité technique, à l'échelle de l'exploitation.

Comment replanter ?

Une bonne implantation des nouvelles haies permet de maximiser les effets bénéfiques qui pourront être tirés.

Une orientation nord-sud autour des parcelles agricoles de surface importante permet de maximiser l'effet brise-vent. Une orientation est-ouest de petits individus permet de limiter l'ombrage de la parcelle et de la protéger des vents froids.

La connexion des nouveaux linéaires avec ceux existants ou avec des réservoirs de biodiversité (bosquets, boisements, zones humides, etc.) sera recherchée.

La formation de plusieurs strates (arbres de haut jet, de moyen jet, d'arbustes, etc.) est à privilégier et à moduler selon les effets recherchés (ombre portée sur les terrains, lumière des nouvelles constructions, etc.).

Dans le cas des exploitations agricoles, la plantation d'arbres de haut jet sera privilégiée autant que possible, afin de favoriser le développement spontané d'essences auxiliaires et la formation à terme des autres strates (en les protégeant du bétail si nécessaire).

Les plantations en quinconce et sur deux rangs permettent d'obtenir des haies assez denses et seront donc privilégiées.

Enfin, un paillage biodégradable (plaquette de bois bocager déchiqueté si possible) est recommandé pour la plantation.

Quoi replanter ?

La replantation d'essences bocagères déjà présentes à l'échelle de la parcelle sera recherchée en priorité.

Au sein des opérations d'aménagement ?

- Créer de nouveaux linéaires

Le respect d'une orientation perpendiculaire à la pente permet de limiter le ruissellement des eaux pluviales.

A l'inverse, des plantations parallèles à la pente permet de créer des coulisses bocagères et d'orienter le regard depuis le quartier d'habitation vers le lointain, la campagne environnante, le bourg, etc.

- Préserver des linéaires existants

Certaines précautions sont nécessaires à la survie des végétaux : un recul des constructions d'au moins 5 mètres pourra être imposé de part et d'autre des linéaires bocagers inventoriés.

Un linéaire bocager peut évoluer. Ainsi la préservation d'un linéaire n'est pas incompatible avec un abattage justifié d'arbres dépérissant, morts ou dangereux, s'il est suivi d'une régénération/ restauration par des jeunes sujets.

Il est préférable d'intégrer la gestion des ombres portées au projet d'ensemble, à la réflexion sur l'implantation du bâti, puis à la gestion du patrimoine arboré par la suite. Même sur de vieux sujets qui génèrent beaucoup d'ombres (chênes de haut jet par exemple), il pourra être réalisé une émonde, une taille douce d'éclaircie afin d'enlever quelques branchages de manière ciblée pour alléger la ramure et favoriser la transparence....



Coupe de principe d'une haie haute – Source : Perspective

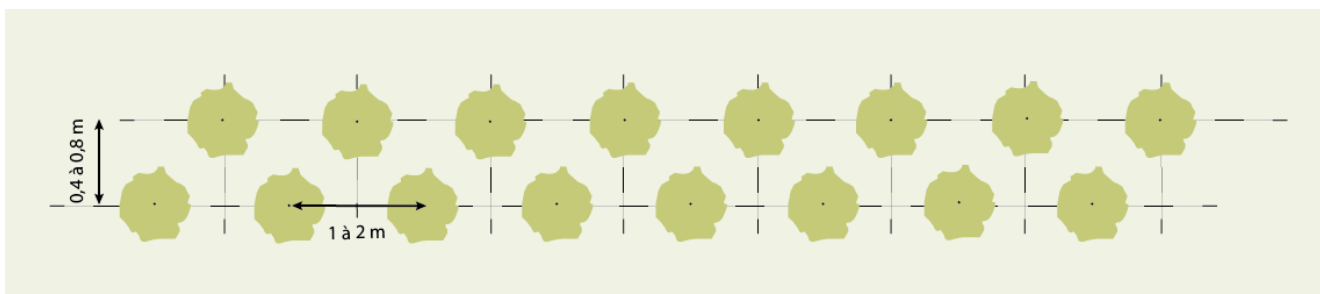
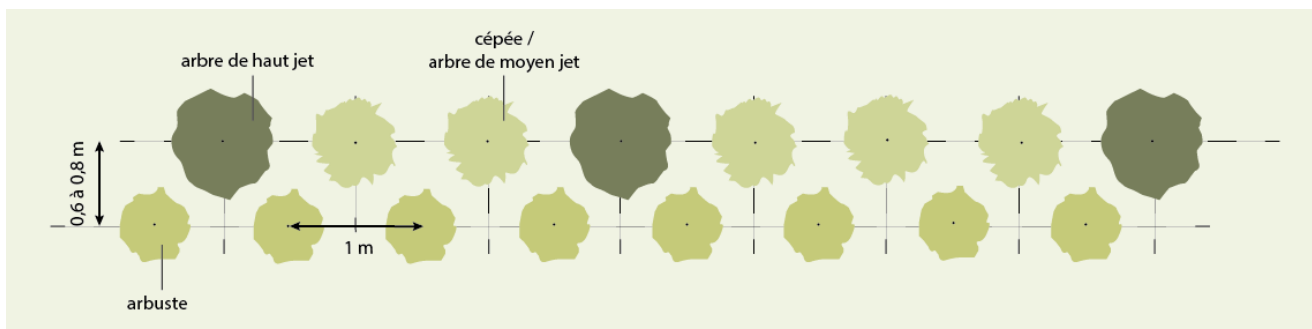
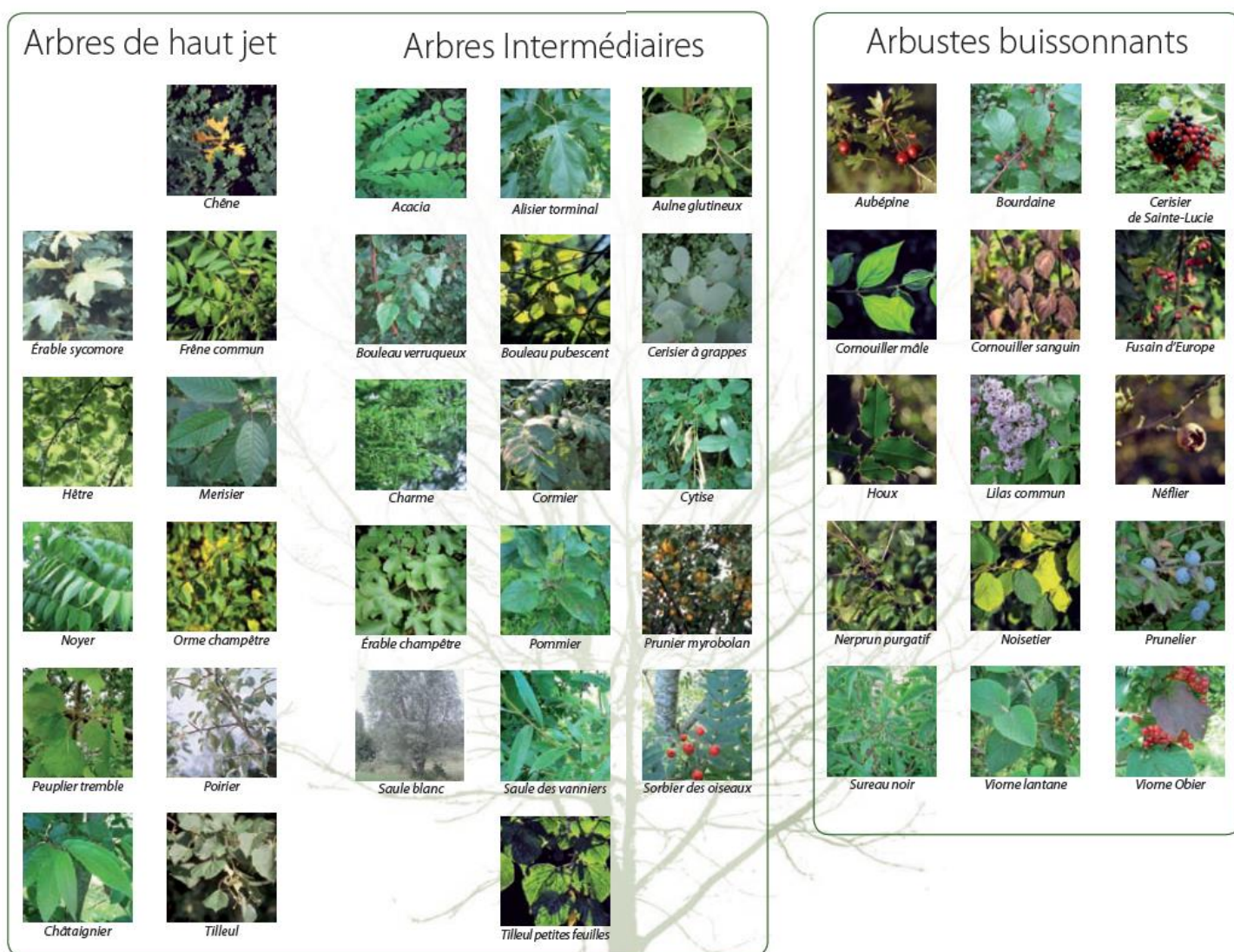


Schéma de plantation d'une haie basse (2 à 3 m de haut max) – Source : Perspective

Recommandations pour la plantation

Il est recommandé de planter en cohérence avec le contexte paysager et végétal du territoire. Ainsi, les plantations d'essences déjà présentes localement sur la parcelle sera favorisée. De plus, les nouvelles plantations chercheront à introduire les essences végétales locales, suivant la palette des essences champêtres de l'Orne (voir ci-dessous).



Palette végétale – essences champêtres de l'Orne – Source : Conseil départemental de l'Orne

INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

La CdC des Sources de l'Orne présente des structures paysagères et des compositions urbaines et rurales variées, déclinées dans le rapport de présentation, qui font la richesse du territoire. Le PLUi cherche donc à protéger et à valoriser les caractères paysagers et architecturaux locaux. A cet effet, l'OAP « intégration paysagère des constructions » participe à aiguiller les modalités d'aménagement et de construction dans les secteurs stratégiques et sensibles sur le plan paysager.

A cet effet, les orientations développées dans le présent document visent à :

- Préserver et mettre en valeur le « caractère » rural des petits bourgs ;
- Préserver et mettre en valeur les entrées de ville ;
- Assurer une intégration paysagère des bâtiments agricoles ;
- Préserver les espaces de franges agricoles.

Préserver et mettre en valeur le « caractère » des petits bourgs

Les petits bourgs qui maillent le territoire constituent un marqueur paysager essentiel des Sources de l'Orne. L'OAP prévoit donc des dispositions visant à assurer leur préservation sur le plan paysager. Il s'agit également de mettre en valeur les éléments qui caractérisent les bourgs ruraux, à la fois pour leur participation au cadre de vie, et à l'attractivité touristique.

Tenir compte de l'implantation des constructions anciennes traditionnelles

Afin de maintenir une cohérence paysagère à l'échelle des bourgs ruraux, les aménagements futurs ainsi que les nouvelles constructions

chercheront à tenir compte de l'implantation des constructions anciennes traditionnelles (1).

Intégrer des perspectives vers les points d'appel

Les nouvelles implantations dans les petits bourgs ruraux chercheront à préserver et à mettre en valeur les perspectives vers les points d'appel (2). Les bâtiments ou éléments naturels constituant un point d'appel paysager devront ainsi rester visible depuis les entrées de bourg. Des points de vue sur ces éléments seront ménagés au cœur des bourgs.

Conserver des espaces paysagers en cœur de bourg

Afin de préserver le caractère rural des bourgs, l'urbanisation des bourgs prévoira le fait de conserver des espaces à caractère non bâti. Il s'agit ainsi de conserver des espaces de respiration visuelle et de préserver les espaces qualitatifs tels que les jardins et espaces végétalisés d'ampleur auprès des bâtiments à caractère patrimonial (3).



Entrée de bourg de Boissei-la-Lande



Entrée de bourg de Médavy

Protéger le bâti rural patrimonial (volumes, matériaux, teintes, éléments...)

Les réhabilitations réalisées en contexte rural, en particulier dans les bourgs, favoriseront le maintien et la mise en valeur des éléments architecturaux à caractère patrimonial sur le bâti. (4)

Une attention particulière sera portée aux volumes, aux matériaux, aux teintes des différents éléments composant le bâti.

Préserver des perspectives vers l'espace agricole depuis les bourgs qui favorisent une ambiance rurale

Des espaces d'ouverture visuelle offrant des perspectives sur les terres agricoles seront conservés dans les bourgs ruraux (5). A cet effet, des espaces non bâtis et végétalisés y seront conservés afin de créer des couloirs visuels.



Bourg de Macé



Bourg de Médavy

Préserver et mettre en valeur les entrées de ville

Les entrées de ville constituent des portes d'entrée visuelles et paysagères sur les communes urbaines des Sources de l'Orne. Elles participent donc de la qualité architecturale et paysagère perçue et sont, à ce titre, des secteurs stratégiques d'aménagement. Les communes de Sées et de Mortrée feront donc l'objet de dispositions particulières.

Mortrée – entrée de ville Est

L'entrée de ville est de Mortrée a été identifiée comme un carrefour à risque par ses usagers, notamment non-motorisés. Les aménagements futurs du carrefour chercheront donc à sécuriser le carrefour (visibilité, limitation de la vitesse) (1) et à aménager des espaces pour les circulations douces sur le secteur. (2)

Mortrée – entrée de ville Ouest

L'entrée de ville ouest de Mortrée ne possède actuellement pas de marqueur de transition urbaine. Les aménagements futurs chercheront donc à marquer l'entrée de la séquence urbaine au niveau de l'entrée de ville (3). A cet effet, les vitrines, points d'appel du commerce local, seront davantage mises en valeur (4).



Entrée de ville est de Mortrée



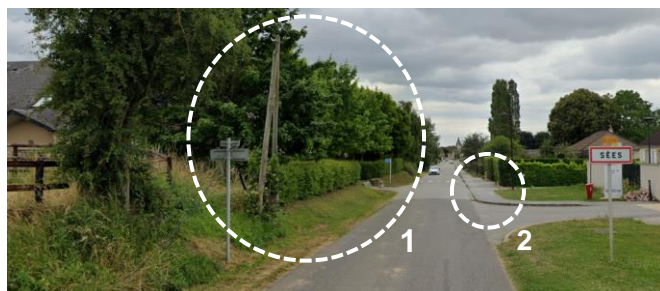
Entrée de ville ouest de Mortrée

Sées - entrée de ville Est

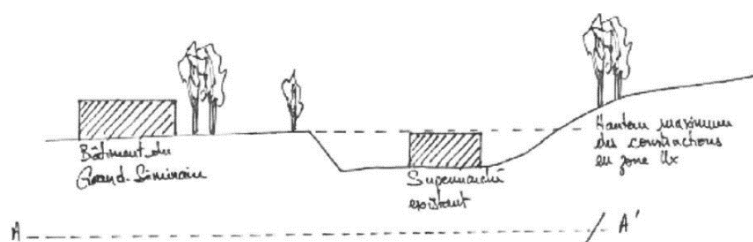
Le secteur a été identifié comme une entrée de ville stratégique au regard des vues qu'elle offre sur la cathédrale, bien qu'elles ne soient pas les plus significatives à l'échelle de la commune.

Les orientations

- Favoriser les effets de transition en maintenant et développant les haies (1) ;
- Compenser l'implantation en périphérie de la ville par un maintien voire une amélioration de l'accès piéton vers le centre-ville (2) ;
- Ne pas porter atteinte aux vues sur la cathédrale (3) ;
- Ne pas porter atteinte à la frange urbaine en assurant l'intégration paysagère des bâtiments (4) ;
- Réaliser un aménagement de la future frange urbaine, permettant de ne pas dénaturer l'aspect de l'entrée de ville et de préserver la qualité des vues sur la cathédrale (4)



Entrée de ville est de Sées

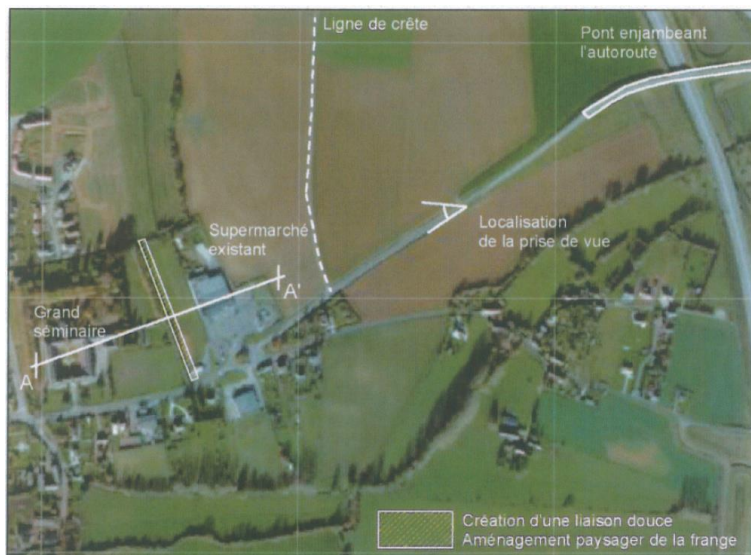


Sées – entrée Nord-Est

Il ne s'agit pas d'une des entrées de ville principales de Sées mais elle présente un intérêt paysager particulier en raison des vues qu'elle offre sur le Grand-Séminaire et sur la cathédrale (5). Le pont enjambant l'autoroute met cette entrée en valeur, la crête qui le sépare de l'entrée masque les éléments situés en-dessous du terrain naturel du Grand-Séminaire.

Les orientations

- Préserver la qualité de l'entrée nord-est ;
- Compléter le réseau des liaisons douces au niveau du trait hachuré sur le schéma ci-contre ;
- Ne pas porter atteinte aux vues sur le grand séminaire : les hauteurs de constructions au niveau de l'entrée nord ne devront pas dépasser le terrain naturel (voir schéma ci-contre).



Orientations issues du PLU de Sées

Sées – entrée Sud

Il s'agit de l'une des principales entrées de ville de Sées. Elle a pour support le boulevard Pichon et l'avenue du 8 mai 1945 et relie le lycée agricole au centre-ville.

Le boulevard Pichon souffre d'une ambiance très routière, qui tranche avec les ambiances rurales de la périphérie de la ville et les vues remarquables sur la cathédrale.

Les orientations

- Requalifier l'entrée sud de Sées ;
- Remettre en scène la cathédrale en cadrant la vue (1) ;
- Améliorer la qualité des accotements et reconstituer des liaisons douces sur certains tronçons importants ;
- Marquer la présence du cimetière et renforcer la sécurité de son accès ;
- Mieux intégrer les bâtiments à usage d'activités situés en avant plan en arrivant du sud (2) ;
- Pérenniser les éléments végétaux participant à l'intégration paysagère des bâtiments industriels situés à l'ouest du boulevard Pichon.



Orientations issues du PLU de Sées

Entrée de ville sud de Sées

Assurer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles

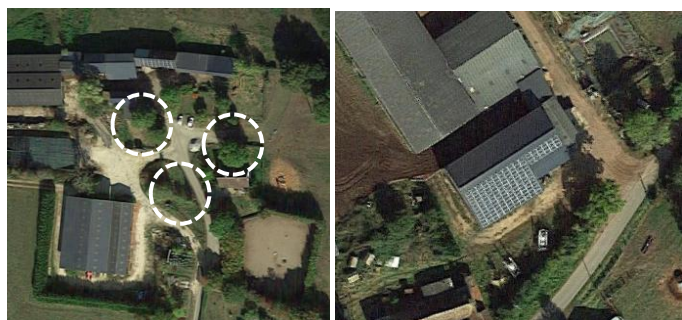
Les bâtiments agricoles constituent un marqueur essentiel du paysage des Sources de l'Orne. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable vise la création des conditions du maintien de l'activité agricole sur le territoire, notamment au travers de l'encadrement des potentialités d'évolution et de construction dédiées à l'agriculture. L'OAP vise à aiguiller les conditions de développement ou de rénovation du bâti agricole.

Les orientations

- Réhabiliter prioritairement les bâtis existants.
- Favoriser des volumes simples qui s'intègrent au paysage : privilégier les volumes réduits, bas.



- Préserver et valoriser la végétation autour et sur le site d'exploitation ou planter de nouvelles haies.
- Encourager le développement de la production d'énergie renouvelable sur le bâti.



- Choisir des couleurs et matériaux respectant l'identité locale et se fondant dans le paysage.
- Privilégier le bardage bois foncé, les couleurs proches de l'environnement végétal...



- Privilégier une toiture plus foncée que les façades.
- Adapter les bâtiments agricoles au relief et éviter les implantations en ligne de crête ou fond de vallée.



Préserver les espaces de franges agricoles

Le traitement des espaces de transition entre les zones urbanisées et les zones agricoles présentent un caractère essentiel à plusieurs égards. Il s'agit, d'une part, d'espaces d'interface entre différents usages du sol et des pratiques qui y sont associées (traitements agricoles notamment). Les franges agricoles peuvent également constituer des lisières agricoles visibles depuis les entrées de ville. Elles revêtent ainsi un intérêt paysager majeur pour les communes. L'OAP vise donc à guider l'aménagement de ce type d'espace.

Les orientations

- Maintenir ou restaurer les continuités végétales avec les terrains agricoles.
- Créer des écrans végétaux intégrant des essences locales et diverses.



- Utiliser les lisières pour assurer une discrétion des constructions et créer des usages (circulation douces...).



- Préserver les ensembles arborés pour limiter les vues sur les constructions, tout en préservant les vues sur le patrimoine.



LE PATRIMOINE BÂTI

Le patrimoine bâti remarquable

La Cdc des Sources de l'Orne accueille des bâtiments et des ensembles patrimoniaux remarquables répartis sur l'ensemble de son territoire.

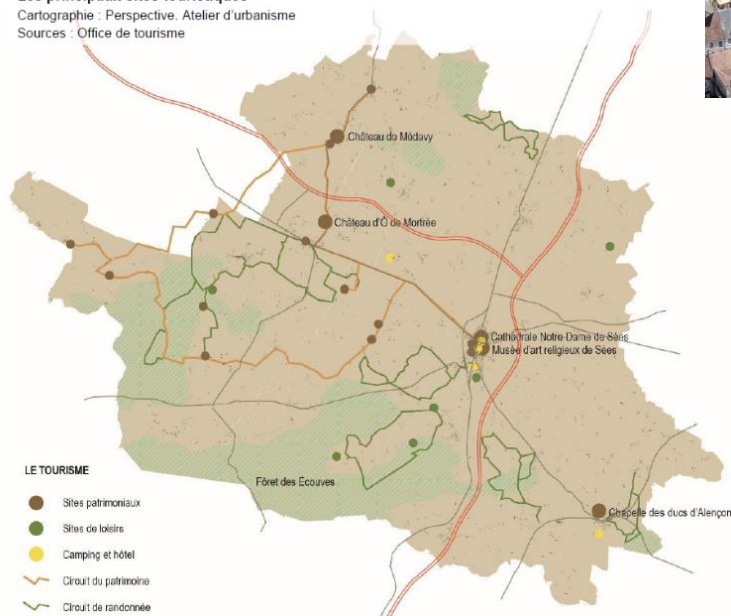
Ces sites constituent les principaux éléments d'attraction touristique du territoire, ainsi que des éléments paysagers remarquables et faisant l'identité de la Cdc.

Les aménagements des espaces publics ainsi que des abords des bâtiments et sites patrimoniaux identifiés feront l'objet d'une attention particulière. Ceux-ci devront être rendus compatibles avec le caractère paysager et touristique des sites.

Les orientations

- Protéger le patrimoine remarquable déjà identifié sur le territoire.

Les principaux sites touristiques
Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme
Sources : Office de tourisme



- Mettre en valeur le patrimoine en place (monuments historiques, Petite cité de caractère de Sées, ZPPAUP d'Essay...).
- Porter une attention particulière aux façades urbaines, volumes et toitures aux abords des bâtiments patrimoniaux (façades présentant le long des lignes hachurées ci-dessous par exemple).
- Mettre en valeur le caractère paysager des espaces publics à proximité des bâtiments patrimoniaux.



Place du Général de Gaulle, Sées

Le patrimoine ordinaire

Le territoire des Sources de l'Orne accueille des bâtiments d'habitation qui, bien qu'ils constituent des éléments du paysage ordinaire, revêtent un réel caractère patrimonial. À cet égard, l'OAP Patrimoine entend préserver ces habitations, et notamment les motifs architecturaux caractéristiques qui y sont associés et participent de l'identité du territoire.

Les orientations

Respecter les motifs architecturaux traditionnels lors de la réhabilitation de bâtis patrimoniaux

Les aménagements et réhabilitation de bâtiments présentant un caractère patrimonial chercheront à :

- Conserver les volumes, proportions, principes d'implantation ;
- Conserver les éléments de décor visibles depuis l'espace public ;
- Harmoniser les extensions et surélévations avec l'existant ;
- Choisir des couleurs et matériaux traditionnels ;
- Éviter l'isolation par l'extérieur.

Protéger les éléments de petit patrimoine

Les éléments de « petit patrimoine » essaimés sur le territoire participent également de son identité : fontaines, lavoirs, calvaires... Ces éléments de patrimoine seront préservés et mis en valeur. Certains d'entre eux sont identifiés au règlement graphique.

Intégrer les motifs architecturaux locaux dans la construction de nouvelles maisons

Les nouvelles constructions chercheront à intégrer les motifs architecturaux locaux issus des bâtis patrimoniaux.



LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LE PAYSAGE

L'éolien

L'intercommunalité n'accueille pour le moment aucun parc éolien. Actuellement, deux éoliennes sont visibles depuis le territoire de la Cdc à Gâprée (voir ci-dessous). Un projet d'agrandissement de ce parc à 5 mâts est en cours et se rapprocherait d'Aunou sur Orne.

S'il y a bien des capacités d'installation de production d'énergie éolienne sur le territoire, il apparaît nécessaire d'encadrer leur implantation. Il s'agit ainsi d'assurer un développement équilibré sur le plan paysager et en termes d'acceptabilité sociale des projets par la population.

Les orientations

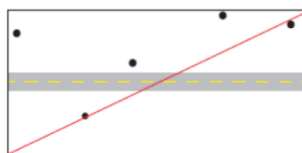
Respecter des principes paysagers essentiels à l'intégration des éoliennes sur le territoire

Les choix d'implantation réalisés dans le cadre de nouvelles installations sont guidés par les principes ci-contre. Ils veilleront également à limiter la fragmentation agricole ou forestières lors de l'implantation des plateformes et des chemins d'accès aux dispositifs.

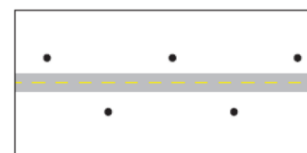
Schémas de principes pour l'implantation d'éoliennes

Source : Convention européenne du paysage

1. Souligner les lignes de force du paysage

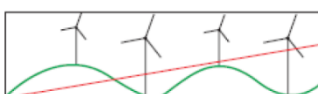


A éviter

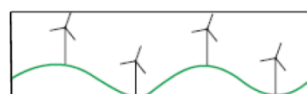


A encourager

2. Respecter le rythme de la morphologie

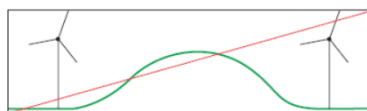


A éviter

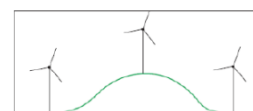


A encourager

3. Marquer les points hauts lorsqu'ils sont compris dans le parc

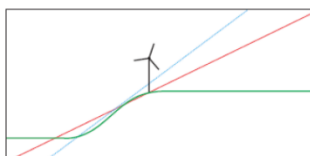


A éviter

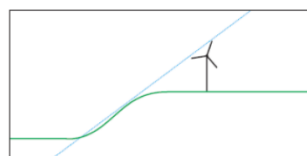


A encourager

4. Éviter les implantations en bord de plateau pour limiter l'effet écrasement en contre-plongée

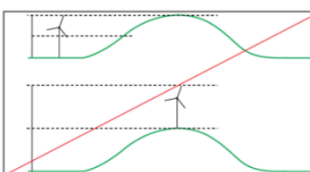


A éviter

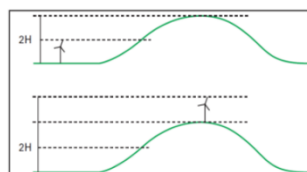


A encourager

5. Adapter la taille des éoliennes aux proportions du site



A éviter



A encourager



Vue des deux éoliennes de Gâprée depuis le hameau de Monthieux à Aunou sur Orne (environ 1,5 km de distance)

Les unités de méthanisation

Le territoire compte actuellement trois unités de méthanisation. Le caractère agricole du territoire ainsi que l'appui des objectifs territoriaux fixés pour la production de biogaz permettent d'envisager un développement important d'unités de méthanisation au sein de la Cdc dans les prochaines années. L'intercommunalité cherche donc à anticiper et optimiser les futures implantations d'unités.

Les orientations

Rechercher les synergies pour l'utilisation du biogaz

Les choix d'implantation d'unités de méthanisation cherchent à créer des synergies entre production et utilisation à l'échelle locale.

Les unités industrielles privilégieront l'implantation au sein du parc d'activités du pays de Sées et de la zone industrielle route de Carrouges, notamment pour favoriser les synergies avec des entreprises ayant des besoins importants de chaleur et pour faire le lien avec des stations de bioGNV pour les camions (logistique, BTP, transports en général...), et autres véhicules.

Les unités agricoles entrants dans le cadre d'une diversification de l'activité d'une exploitation s'implanteront à proximité immédiate du site d'exploitation afin de favoriser la valorisation de la chaleur à la ferme dans les process (séchage de foin, chauffage de bâtiments, etc.).

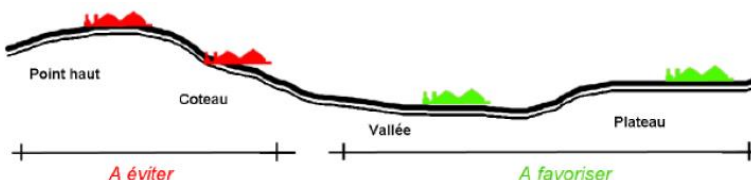
Respecter des principes paysagers essentiels à l'intégration des unités de méthanisation sur le territoire

Au même titre que les éoliennes, les unités de méthanisation sont des installations importantes qui peuvent avoir un impact sur leur environnement direct. Afin de les intégrer au paysage, les choix d'implantation d'unités sont guidés par les principes présentés ci-contre.

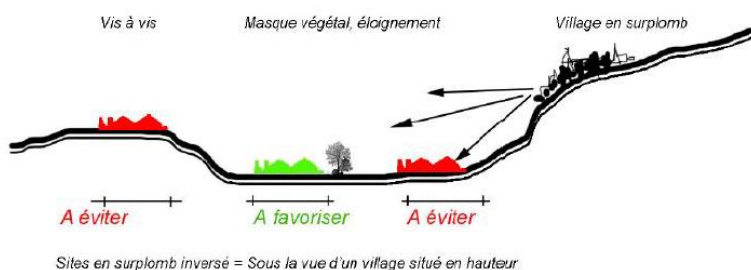
Schémas de principes pour l'implantation d'unités de méthanisation

Source : DREAL Grand Est, 2018

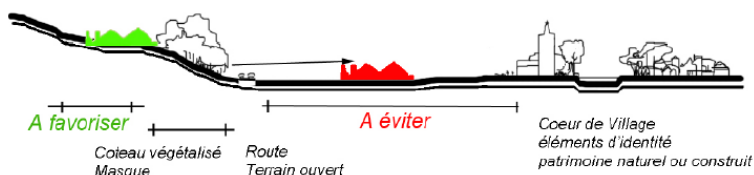
1. Favoriser les terrains plats, éviter les pentes et points hauts



2. Eviter les surplombs et surplombs inversés



3. Eviter les 1^{ers} plans depuis les infrastructures, profiter des masques



4. Choisir des couleurs qui se fondent dans le paysage



5. Traiter les limites en utilisant la végétation bocagère existante ou à créer site



L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL, ARTISANAL ET LOGISTIQUE

Introduction

Le cadre réglementaire

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, les PLUi élaborés par les communes non couvertes par un SCoT opposable doivent comporter des OAP qui comprennent des orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique, prévues aux articles L.141-5 et L.141-6 du Code de l'urbanisme. Ainsi les OAP doivent :

- Déterminer « les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable ».
- Déterminer « les localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes ».

Les projets concernés

La stratégie mise en œuvre dans le PLUi en matière d'équipement commercial, artisanal et logistique est ventilée entre les OAP et les règlements écrit et graphique.

Afin de faciliter sa compréhension par les porteurs de projets, les implantations visées dans le présent document sont celles appartenant à la sous-destination du règlement « **artisanat et commerce de détail** ».

Celle-ci est définie par l'arrêté du 10 novembre 2016, modifié par l'arrêté du 31 janvier 2020, définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des plans locaux d'urbanisme.

« Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclue également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015. » (Source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, Ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017).

Sont exclues du champ d'application de ces règles :

- Les activités de restauration ;
- Les commerces de gros, qui recouvrent les constructions destinées à la vente entre professionnels ;
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, qui recouvrent les constructions où s'exercent une profession libérale ainsi que d'une manière générale toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicule, de matériel, les « showrooms », les salles de sport privées, les spa...

L'armature territoriale défini au PADD

L'Insee définit, selon leur fréquence d'implantation et leur présence conjointe, trois gammes d'équipements et de services, qui ont servi de base à la définition de l'armature territoriale ci-contre :

- **Gamme de proximité** : elle rassemble les services les plus présents sur le territoire comme les écoles, les boulangeries...
- **Gamme intermédiaire** : elle rassemble des services comme les collèges, les orthophonistes, les supermarchés...
- **Gamme supérieure** : elle regroupe les équipements plus rares, comme les lycées, les établissements hospitaliers, les hypermarchés.

Les activités commerciales peuvent être classées en plusieurs typologies selon leurs contraintes d'implantation (emprise foncière, mode d'accès...) et les déplacements qu'elles induisent (fréquence, origine de la clientèle) :

- **Commerces traditionnels** : Boulangerie, boucherie, alimentation... qui correspondent à une fréquence d'achat quotidienne.
- **Moyenne et grande surface alimentaire** : supermarchés, hypermarchés, alimentaires spécialisés... qui correspondent à une fréquence d'achat hebdomadaire.
- **Grande surface spécialisée** : Commerce spécialisé dans la vente de produits particuliers tels que l'électroménager, le jardinage, l'habillement, l'ameublement, le sport... qui correspondent à des fréquences d'achat occasionnelles.

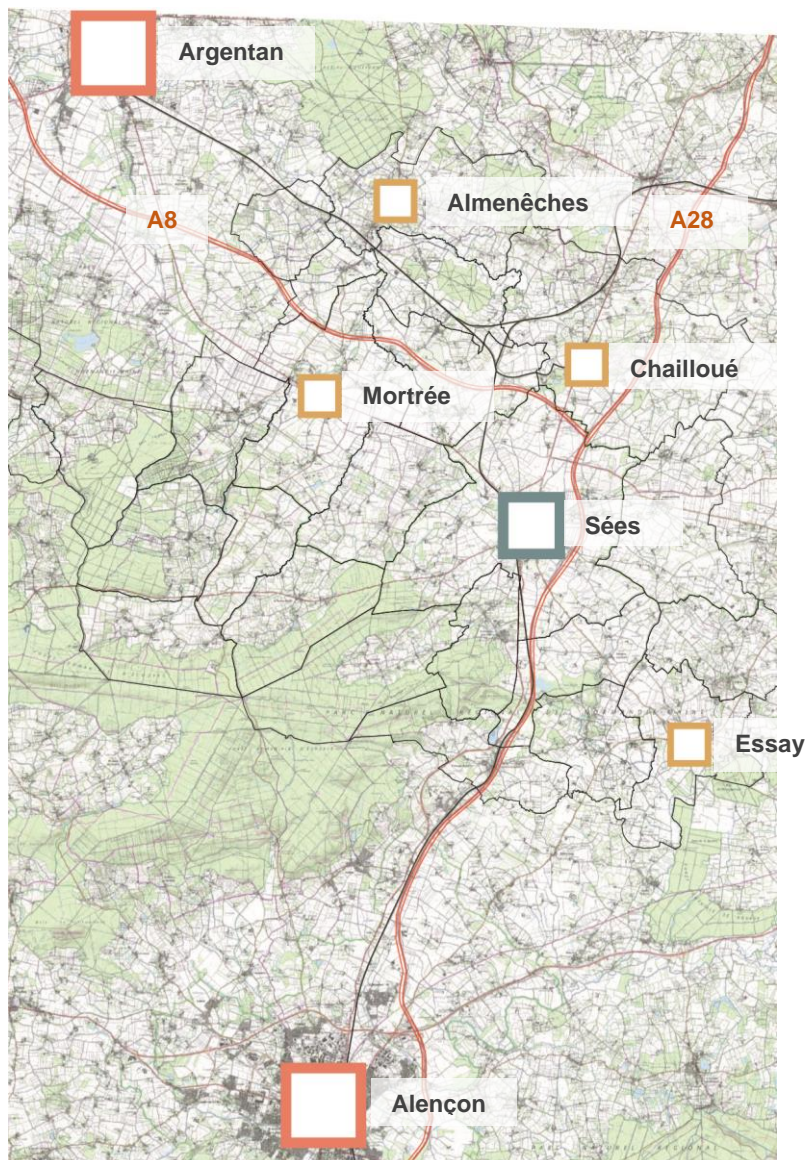
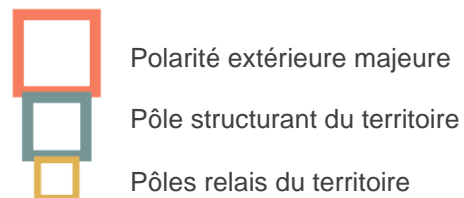
Le PADD organise l'armature de son territoire suivant, notamment, la gamme des équipements et des services dont les communes bénéficient :

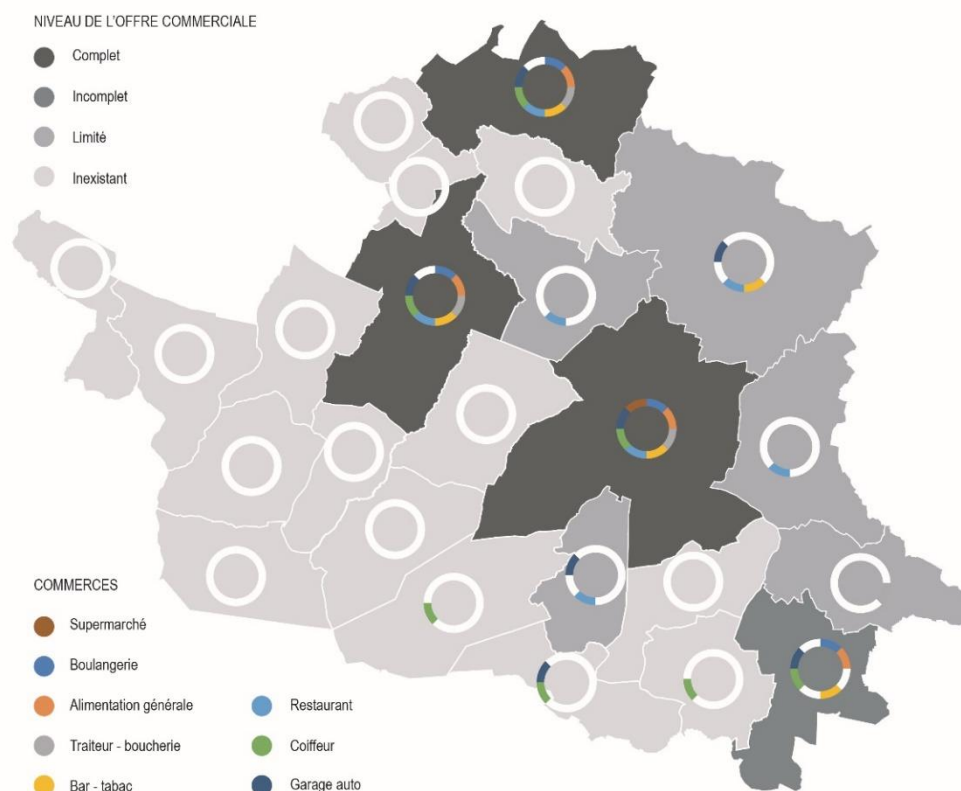
- **Sées, principal pôle structurant du territoire.** Localisée au centre du territoire, elle apporte une réponse aux principales attentes des habitants aussi bien en termes d'équipements, que de commerces, de services et d'emplois ;
- **Mortrée, Essay, Almenêches et Chailloué, les pôles de proximité relais.** Les 3 premières communes sont

autonomes pour les produits dits « quotidiens » ;

- **Les communes « satellites »** : il s'agit des communes pour lesquelles l'offre commerciale est très limitée, voire absente. Des services et équipements répondant essentiellement aux besoins de la vie courante, sont parfois présents de manière ponctuelle.

L'armature du PADD





Niveau de l'offre commerciale de la CdC
(Cartographie : Perspective, Atelier d'urbanisme)

Les orientations

Les dynamiques à l'œuvre témoignent de la vulnérabilité de l'offre commerciale dans les pôles de proximité, qui représente pourtant un enjeu fort pour l'animation des bourgs et le cadre de vie des habitants.

Localement, plusieurs initiatives contribuent à l'objectif de revitalisation des centres-bourgs. Les communes de Mortrée et d'Essay ont réalisé chacune une étude de revitalisation de leur centre-bourge et la commune de Sées a mené une réflexion sur le commerce en collaboration avec la CCI. L'enjeu de la pérennisation du tissu commercial existant est à chaque fois ressorti comme prioritaire.

L'orientation 6 du PADD a donc fixé pour objectif de préserver la vitalité commerciale des bourgs du territoire.

A ce titre, la stratégie retenue est de désigner les bourgs comme localisations obligatoires des petits commerces. Ainsi, l'implantation de nouveaux petits

commerces dans les hameaux et les zones d'activités économiques est interdite. L'implantation de nouveaux grands commerces est autorisée uniquement dans deux secteurs du territoire.

Localisations obligatoires pour les petits commerces

Dans les 4 polarités commerciales, les périmètres de centralité délimitent les secteurs d'implantation des petits commerces (< ou = à 300m² de surface de plancher).

Dans les autres communes ne disposant pas de périmètre de centralité, l'implantation des petits commerces peut se faire au sein de l'ensemble des zones UA et UB.

Conditions d'implantation des constructions à usage de commerces de détails		Périmètre des 4 centralités et autres bourgs / zones « U »	Zone commerciale des Vaux Beuves	Zone commerciale de l'avenue du 8 mai 1945	Autres zones d'activités UE	STECAL AE et AH
Nouvelles implantations de commerces de détails (y compris par changement de destination)	Commerce inférieur ou égal à 300 m ² de SDP	OUI	NON	NON	NON	NON
	Commerce supérieur à 300m ² de SDP	OUI	OUI	OUI	NON	NON
Extension des commerces existants		OUI	OUI dans la limite de 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLUi			



Localisations obligatoires pour les commerces d'envergure

Le développement commercial des moyennes et grandes surfaces alimentaires et spécialisées (+ de 300m² de surface de plancher) doit se réaliser soit dans la zone commerciale des Vaux Beuves, soit dans celle de l'avenue du 8 mai 1945. Ces zones sont classées en UEac au règlement.



Zone commerciale des Vaux Beuves



Zone commerciale de l'avenue du 8 mai 1945