



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES
SOURCES DE L'ORNE

5. RAPPORT DE PRÉSENTATION TOME 2 / RAPPORT DE JUSTIFICATION

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

SOMMAIRE

Compatibilité et prise en compte des documents d'ordre supérieur / 3

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme / 4

La prise en compte et la compatibilité du SRADDET de Normandie / 6

La compatibilité avec la charte du PNR de Normandie-Maine / 11

La compatibilité avec les SDAGE Seine Normandie et Loire Bretagne et les SAGE Sarthe Amont et Orne Amont / 13

La compatibilité avec les PGRI Seine Normandie et Loire Bretagne / 16

Choix retenus pour établir le PADD / 18

Méthodologie et choix retenus pour établir le projet de territoire / 19

Orientation n°1 : Construire un territoire de proximité et de services / 27

Orientation n°2 : Rechercher l'autonomie économique / 32

Orientation n°3 sur l'habitat : Placer l'environnement au cœur du projet de territoire / 39

Justification du dispositif réglementaire / 45

Cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec le PADD / 46

Délimitation des zones et justification des règles retenues / 49

Nécessité des dispositions du règlement pour la mise en œuvre du PADD / 65

Complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation / 77

ANNEXES

INVENTAIRE DES STECAL

Compatibilité et prise en compte des documents d'ordre supérieur

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

4° La sécurité et la salubrité publiques.

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, **des pollutions et des nuisances de toute nature.**

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme.

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Ces objectifs sont pris en compte dans le présent PLUi. **Le projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire, des enjeux environnementaux et agricoles et des potentialités de développement à long terme.**

Le PLUi définit un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilité publique, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages. Il définit un ensemble de règles précisant les conditions d'implantation des constructions en fonction des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Introduction

2022 et 15 mars 2022. La CdC des Sources de l'Orne n'est pas un Territoire à Risque important d'Inondation (TRI).

Le territoire de la Communauté de communes n'est à ce jour pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Un projet de périmètre de SCoT couvrant la Communauté urbaine d'Alençon, la Communauté de communes des Sources de l'Orne et la Communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe a été proposé. Celui-ci a été rejeté par le Conseil communautaire du 24 mai 2018. Un nouveau périmètre est en cours de discussion.

En l'absence de SCoT, le PLUi doit être compatible avec :

- Les règles générales du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Normandie qui a été adopté par la Région en 2019 et approuvé par le Préfet de Région le 2 juillet 2020 ;
- La charte 2008-2020 du parc naturel régional Normandie-Maine qui a été approuvée le 15 mai 2008. Une nouvelle charte 2024-2039 est en cours d'élaboration ;
- Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 Seine Normandie et Loire Bretagne qui ont respectivement été approuvés par arrêté préfectoral le 23 mars 2022 et 18 mars 2022 ;
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orne Amont et Sarthe Amont qui ont respectivement été approuvés par arrêté préfectoral et arrêté interpréfectoral le 24 novembre 2015 et le 16 décembre 2011 ;
- Les Plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) Seine Normandie et Loire Bretagne qui ont respectivement été approuvés par arrêté préfectoral le 3 mars

Le PLUi doit également prendre en compte :

- Les objectifs du SRADDET de Normandie.

La prise en compte et la compatibilité du SRADDET de Normandie

N°	Objectifs du SRADDET	Objectifs pris en compte dans le PLUi
	Préciser les objectifs à atteindre au regard de l'intitulé du schéma	
1	Accompagner les mutations socio-démographiques	Prise en compte des évolutions socio-démographiques pour l'élaboration du PADD (cf chapitre "Choix retenus")
2	Lutter contre le changement climatique	Pris en compte dans la démarche globale d'élaboration du PLUi (cf chapitre "Evaluation environnementale")
3	Limiter les impacts du changement climatique	
4	Foncier : Poser la conciliation des usages comme impératif	Voir tableau compatibilité avec les règles associées à cet objectif
5	Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire	Voir tableau compatibilité avec les règles associées à cet objectif
6	Assurer la couverture numérique du territoire	Pas d'opposition du PLUi à l'atteinte de cet objectif
	S'inscrire dans une logique prospective, stratégique et innovante	
14	S'appuyer sur l'approche expérimentale des Parcs régionaux	PNR Normandie-Maine associé à l'élaboration du PLUi (cf chapitre "Compatibilité avec la charte du PNR Normandie-Maine")
	Consolider la place de carrefour de la Normandie	
16	Conforter la place de carrefour économique de la Normandie	Maintien du parc d'activités du pays de Sées comme plateforme logistique et industrielle au carrefour de l'A28 et l'A88
19	Penser un écosystème économique et logistique au profit des Normands	
20	Développer une stratégie logistique normande	
	Conforter le maillage du territoire pour répondre au besoin des habitants	
24	Renforcer les polarités normandes pour un maillage équilibré	Petit pôle urbain de Sées inscrit en tant que pôle structurant du territoire à conforter dans le PADD (Orientation 1 "Organiser l'armature territoriale")
25	Renforcer les fonctions de centralité dans les villes moyennes et bourgs structurants	Pris en compte dans le PADD (Orientation 6 "Préserver la vitalité commerciale de nos bourgs")
27	Promouvoir les complémentarités entre territoires urbains et ruraux	Objectif de tendre vers un territoire autonome en matière d'emplois (Axe 2 du PADD)
28	Sauvegarder et valoriser les spécificités du monde rural	Pris en compte dans le PADD (Orientation 11 "Protéger le patrimoine paysager et culturel")
29	Faire évoluer les infrastructures pour conforter le maillage normand	Maintien des gares de Sées et de Surdon inscrit dans le PADD (Orientation 3 "Des déplacements « sur le territoire » et « vers l'extérieur »")
31	Faire de l'offre de services un vecteur d'équilibre des territoires et d'égalité pour les habitants	Pris en compte dans le PADD (Orientation 2 "Innover en matière d'équipements et de services")
37	Valoriser les paysages comme reflet des activités humaines et accompagner leurs mutations	Pris en compte dans le PADD (Orientation 11 "Protéger le patrimoine paysager et culturel")
38	Repenser la ville pour ses habitants	Objectif pris en compte dans la démarche globale d'élaboration du PLUi (cf chapitre "Choix retenus")
39	Agir sur les déterminants de l'habitat pour conforter les pôles	Pris en compte dans le PADD (Orientation 1 "Organiser l'armature territoriale")
40	Définir les conditions permettant des parcours résidentiels différenciés	
42	Améliorer l'offre de mobilité	Pris en compte dans le PADD (Orientation 3 "Des déplacements « sur le territoire » et « vers l'extérieur »")
43	Créer les conditions d'une intermodalité efficace	
44	Favoriser de nouvelles pratiques dans les zones peu denses	

N°	Objectifs du SRADET	Objectifs pris en compte dans le PLUi
Créer les conditions du développement durable		
46	Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels	Pris en compte dans le PADD (Orientation 8 " limiter au strict nécessaire l'artificialisation des sols")
47	Préserver la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, de la terre à la mer	Pris en compte dans le PADD (Orientation 10 "Tendre vers une meilleure cohabitation avec l'environnement")
48	Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique	
49	Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages	Voir tableau compatibilité avec les règles associées à cet objectif
50	Optimiser la gestion de l'espace par la requalification des friches	Inventaire détaillé du potentiel de densification ou renouvellement urbain réalisé
51	Economiser l'énergie grâce à la sobriété et l'efficacité énergétique	Pris en compte dans le PADD (Orientation 9 "Viser l'autonomie énergétique")
52	Augmenter la part des énergies renouvelables dans les consommations énergétiques de la Normandie	
Privilégier l'innovation et l'expérimentation		
58	Mettre en évidence les interdépendances sur le territoire	Pris en compte dans la démarche globale d'élaboration du PLUi (cf chapitre "Evaluation environnementale")
S'appuyer sur la mise en œuvre des objectifs régionaux préalablement définis		
60	Territorialiser l'ambition économique régionale	Pris en compte dans le PADD (Orientation 4 : "Créer les conditions du maintien de l'activité agricole" / Orientation 5 : "Définir une véritable stratégie de planification et de programmation de l'offre en foncier et immobilier économique" et Orientation 7 : "Affirmer le tourisme comme pilier de l'économie")
61	Maintenir et restaurer les ensembles bocagers, identité forte de la Normandie	Inventaire du bocage réalisé / Chapitre sur la protection et la restauration des haies dans l'OAP thématique « TVB »
64	Restaurer la continuité écologique du réseau hydrographique et les milieux naturels associés	Pris en compte dans le PADD (Orientation 10 "Tendre vers une meilleure cohabitation avec l'environnement")
65	Préserver les espaces boisés et leurs fonctionnalités	
66	Promouvoir les actions en faveur de la biodiversité dans les secteurs de grandes cultures	
67	Préserver les milieux rares et singuliers	
68	Rappeler la spécificité des zones Natura 2000	3 sites Natura 2000 présentés en détail dans l'état initial de l'environnement et l'OAP thématique TVB
69	Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effets de serre	Pris en compte dans le PADD (Orientation 9 "Viser l'autonomie énergétique")
70	Produire et stocker de l'énergie à partir de sources renouvelables, et développer des réseaux adaptés	
73	Décliner des objectifs spécifiques de prévention des déchets pour la Normandie	Pris en compte dans le PADD (Orientation 10 "Tendre vers une meilleure cohabitation avec l'environnement")
74	Décliner des objectifs spécifiques de recyclage et de valorisation des déchets pour la Normandie	

N°	Règles du SRADET	Compatibilité du PLUi
	S'inscrire dans une logique prospective, stratégique et innovante	
	Thématique 1 : Changement climatique	
1	Édicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et péri-urbaines	Délimitation de secteurs Nj (dédiés aux jardins potagers) dans les principaux bourgs / Délimitation de secteurs non bâtis en zone urbaine à protéger / Règles générales liées à l'imperméabilisation et à la végétalisation dans le Chapitre 5 du titre IV du règlement écrit
2	Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité	Exclusion totale des zones AU des zones potentiellement inondables / Affichage de la trame PPRI sur le règlement graphique / Règles générales liées aux risques dans le Chapitre 6 du titre III du règlement écrit
3	Les sites définis comme réservoirs de biodiversité doivent être identifiés dans les documents d'aménagement et d'urbanisme, pour faire l'objet d'un zonage approprié à leur protection, en privilégiant le	L'ensemble des réservoirs de biodiversité identifiés dans l'état initial de l'environnement ont été classés en zone N
4	Déterminer les continuités écologiques prioritaires à préserver et à restaurer à l'échelle des SCOT, en s'appuyant sur les priorités identifiées dans le SRADET	Classement des 3 corridors d'intérêt local identifiés dans le plan de parc PNR Normandie Maine 2024-2039 en zone N
	Consolider la place de carrefour de la Normandie	
	Thématique 3 : Logistique	
6	Veiller à la cohérence des projets d'infrastructures et espaces à vocation logistique avec l'ensemble de la chaîne logistique et son maillage territorial et régional, ainsi qu'avec les enjeux de report modal	Maintien du parc d'activités du pays de Sées comme plateforme logistique et industrielle au carrefour de l'A28 et l'A88
	Thématique 4 : Transports et Mobilités	
7	Coordonner les prescriptions des schémas de mobilités limitrophes en veillant à la mise en cohérence de l'offre de services	Aucune incohérence avec le schéma de mobilités de la Communauté Urbaine d'Alençon identifiée
8	Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du Schéma régional des véloroutes et voies vertes, renforcer le maillage territorial et favoriser l'intermodalité par le développement d'infrastructures, d'équipements et de services cyclables	Reprise dans le PADD du tracé de la liaison par routes tranquilles de la stratégie vélo pour l'Orne / Règle générale liée au stationnement, dont celui destiné aux deux-roues non motorisés dans le Chapitre 7 du titre IV du règlement écrit
9	Organiser et optimiser l'accessibilité des zones d'activités économiques par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme	Affichage dans le PADD d'une création de piste cyclable entre Sées et Chailloué qui dessert le parc d'activités du pays de Sées
10	En cas de création de nouvelles zones urbanisées (commerces, zones d'emploi, logements, services...), prévoir les modalités permettant et/ou favorisant l'accès par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme	Règle générale liée aux voiries dans le Chapitre 8 du titre IV du règlement écrit : Dans les opérations d'ensemble, toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie
11	Privilégier la densification urbaine autour des points d'arrêts des transports collectifs, en lien avec leur niveau de desserte	OAP de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne SEPA situé à moins de 300m de la gare de Sées et à Chailloué et Essay à proximité d'un arrêt de bus du réseau Cap Orne
13	Définir et formuler des objectifs de rabattement en transports collectifs et modes actifs vers les gares ou Pôles d'Echanges Multimodaux et permettre l'organisation de lieux de correspondance entre réseaux afin de fluidifier le parcours des voyageurs en lien avec le niveau de desserte en transports collectifs	Objectif inscrit dans le PADD : Créer des pôles multimodaux au niveau des gares de Surdon et Sées (amélioration des stationnements existants, création de stationnements vélos et de voies cyclables d'accès sécurisées)

N°	Règles du SRADET	Compatibilité du PLUi
	Conforter le maillage du territoire pour répondre au besoin des habitants	
	Thématique 5 : Qualité de vie	
15	Répondre aux enjeux de l'agriculture de proximité et d'une alimentation saine et locale	Objectif inscrit dans le PADD : Défendre un projet d'autonomie alimentaire / Le règlement autorise le développement d'activités connexes à celles de production (vente directe, transformation, production d'énergie, etc.) / Délimitation de secteurs Nj (dédiés aux jardins potagers) dans les principaux bourgs
16	Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres villes, des centres bourgs et des centres de quartier	Périmètres de centralité commerciale délimités au sein de 4 pôles de services et linéaires commerciaux délimités à Sées et Mortrée
17	Définir les secteurs d'implantation des équipements commerciaux en centre-ville et en périphérie des centralités urbaines et préciser leurs conditions d'installation	OAP thématique valant DAAC / Implantation des constructions à usage d'artisanat et commerce de détail de plus de 300m2 uniquement admises au sein de 2 zones Ueac à Sées
18	Identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine architectural, naturel et culturel en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires	Inventaires du bocage et des bâtiments susceptibles de changer de destination réalisés et protection du règlement graphique et écrit / Règle générale liée à la protection pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural dans le Chapitre 2 du titre IV du règlement écrit / OAP thématiques spécifiques « Intégration paysagère des constructions » et « Patrimoine bâti »
19	Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé	Affichage du classement sonore de l'A88 et A28 en annexe. Concernant l'habitat, seuls le bourg de St Gervais du Perron et les STECAL Ah du Moulin du Val et de Sévilly à Sées sont impactés par les nuisances sonores et exposés plus fortement aux pollutions atmosphériques des flux autoroutiers
20	Prévoir une offre diversifiée de logement favorisant le parcours résidentiel sur la base des tendances socio-démographiques actuelles et qui soit adaptée, notamment, aux évolutions liées au vieillissement de la population	Objectif inscrit dans le PADD : 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, notamment pour les personnes âgées
	Créer les conditions du développement durable	
	Thématique 6 : Foncier	
21	Contribuer à l'objectif de division par deux, au niveau régional, entre 2020 et 2030, de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, par rapport à la consommation totale observée à l'échelle régionale sur la période 2005 – 2015	Objectif inscrit dans le PADD et appliqué dans le règlement graphique : 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. Et anticiper l'objectif de 0 artificialisation nette des sols en 2050 / - 81% de zones AU habitat par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur
22	Définir une stratégie de l'utilisation du foncier permettant de concilier les différents usages, de limiter la consommation de foncier et l'artificialisation des sols	Objectif inscrit dans le PADD et appliqué dans le règlement graphique et les OAP : Privilégier la densification des zones urbaines 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 » / Objectif de remise sur le marché d'environ 10% des logements vacants, soit 65 logements sur 13 ans intégré dans les besoins en logements
23	Privilégier la requalification des zones d'activité économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones. Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation de ces zones existantes	Objectif inscrit dans le PADD : Limiter la consommation d'espaces par l'activité économique, soit une enveloppe maximale de zones à urbaniser d'environ 2 hectares / Optimiser les parcs d'activités existants et les mettre en valeur

N°	Règles du SRADET	Compatibilité du PLUi
	Thématique 7 : Eau	
26	Réaliser un bilan de la ressource en eau afin de s'assurer de l'adéquation entre les développements projetés et la ressource disponible en intégrant les impacts attendus du changement climatique	Analyse de la ressource en eau et des capacités d'assainissement réalisée (cf Annexe sanitaire)
27	Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols	Règles générales liées à l'imperméabilisation et à la végétalisation dans le Chapitre 5 du titre IV du règlement écrit / Identification de secteurs potentiels de renaturation dans le règlement graphique
	Thématique 8 : Déchets	
29	Interdire l'ouverture de nouvelles installations de stockage de déchets non dangereux non inertes (DNDNI) en Normandie	Aucun zonage n'est prévu à cet effet
	Thématique 9 : Energie	
33	Favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences réglementaires en vigueur	Le PLUi ne prévoit pas de projet spécifique sur ce point / Règle générale du Chapitre 5 du titre IV du règlement écrit : Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique
	S'appuyer sur la mise en œuvre des objectifs régionaux préalablement définis	
	Thématique 11 : Biodiversité	
35	Prévoir des mesures de préservation des espaces boisés et de leur fonctionnalité, adaptés aux enjeux locaux (lisières de massifs forestiers, petits bosquets ...)	Classement des principaux bois et forêt en zone N / Délimitation d'EBC limitée
36	Identifier les zones humides impactées ou potentiellement impactées par les projets d'aménagement du territoire, afin de permettre la définition d'un programme en faveur de leur préservation et de leur restauration	Inventaire des zones humides réalisé et protection dans le règlement graphique et écrit / Prospection de l'ensemble des zones AU réalisée et exclusion systématique en cas de zones humides
	Thématique 12 : Production d'énergies renouvelables	
37	Tendre à une alimentation en énergie renouvelable d'au moins 50 % de la consommation totale d'énergie, en optimisant le recours aux différentes énergies en fonction des usages et infrastructures réseaux	Objectif inscrit dans le PADD (Orientation 9 "Viser l'autonomie énergétique") / Non opposition du règlement au développement des systèmes individuels d'économie d'énergie
39	Encourager l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et en « ombrière » de parking. Limiter leur installation au sol	Règle générale dans le Chapitre 1 du titre IV du règlement écrit : Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et d'une insertion soignée. L'intégration des panneaux photovoltaïques à la construction sera privilégiée / Les installations agrivoltaïques sont autorisées en zones A et N
	Thématique 13 : Pollution de l'air	
40	Proposer des mesures relatives à la localisation des infrastructures et des activités (ainsi qu'aux constructions et rénovations de bâtiments) visant à diminuer l'exposition des populations aux polluants atmosphériques	Concernant l'habitat, seuls le bourg de St Gervais du Perron et les STECAL Ah du Moulin du Val et de Sévilly à Sées sont exposés plus fortement aux pollutions atmosphériques des flux autoroutiers de l'A88 et A28

La compatibilité avec la charte du parc naturel régional de Normandie-Maine

Mesures de la charte 2008-2020	Compatibilité
Mesure 9 / Approfondir les connaissances sur les espaces complantés	Inventaire du bocage réalisé
Mesure 11 / Approfondir les connaissances sur les espaces bâtis ruraux et urbains (centres d'appui et villes-portes)	Inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination réalisé Analyse des typologies architecturales et paysagères réalisée dans le diagnostic territorial
Mesure 12 / S'engager dans le bon état écologique, améliorer la qualité de l'eau et réduire la vulnérabilité du territoire	Instauration d'un tampon de protection stricte de 10 m de part et d'autre des cours d'eau dans le règlement écrit Chapitre spécifique sur la protection et la restauration des cours d'eau dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue » Inventaire des zones humides réalisé Protection des zones humides dans le règlement graphique et écrit
Mesure 19 / Responsabiliser à l'utilisation durable des ressources et développer les énergies nouvelles	Zones NC limitées aux 3 carrières en exploitation Non opposition du règlement au développement des systèmes individuels d'économie d'énergie
Mesure 20 / Inciter et participer au maintien du bocage	Inventaire du bocage réalisé Chapitre spécifique sur la protection et la restauration des haies dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue » Protection des haies dans le règlement graphique et écrit au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
Mesure 21 / Accompagner les procédures d'aménagement de l'espace	Élaboration du PLUi avec évaluation environnementale Association du PNR aux différentes étapes d'élaboration du PLUi
Mesure 22 / Conseiller en matière d'intégration paysagère	Extension limitée des secteurs d'habitat (- 81% par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur) OAP thématiques spécifiques « Intégration paysagère des constructions » et « Patrimoine bâti »

Mesures de la charte 2008-2020	Compatibilité
Mesure 23 / Favoriser l'intégration des infrastructures de surface	Préférence à l'enfouissement des lignes et réseaux dans le chapitre 8 du titre IV du règlement écrit
Mesure 31 / Construire un réseau de tourisme durable à partir des grands sites naturels et culturels reconnus	Protection de 3 sites géologiques dans le règlement graphique
Mesure 32 / Développer un tourisme de nature actif et améliorer les structures d'accueil	Inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination réalisé permettant leur transformation en hébergement touristique
Mesure 35 / S'appuyer sur des lieux d'accueil majeurs pour renforcer leur développement	Inscription de STECAL NL pour le projet du parc d'immersion Rustik et le parc animalier d'Écouves

La compatibilité avec les SDAGE Loire Bretagne et Seine Normandie et les SAGE Orne Amont et Sarthe Amont

Dispositions des SDAGE Seine-Normandie (SN) et Loire Bretagne (LB)	Dispositions des SAGE Orne Amont (OA) et Sarthe Amont (SA)	Comptabilité du PLUi
<u>Protection des cours d'eau</u>		
SN 1.2.1 et 1.2.2	OA 39 et 40	Report de l'inventaire progressif des cours d'eau de l'Orne sur le règlement graphique, classement préférentiel des abords en zone N et protection stricte via un tampon de 10 m de part et d'autre des cours d'eau
LB 1A à 1D	SA 1 et 3	
SN 1.2.6	OA 49	Espèces invasives fortement déconseillées et liste des principales plantes invasives du bassin de l'Orne annexée au règlement écrit
LB 9D	-	
<u>Protection des zones humides</u>		
SN 1.1.2 et 1.1.3	OA 51 à 54	Inventaire des zones humides réalisé avec priorisation Classement préférentiel en zone N dans le règlement graphique
LB 8A, 8B et 8E	SA 6 et 7	
<u>Gestion de l'assainissement</u>		
SN 3.2.1	OA 14 à 18	Règles générales 3.1 à 3.6 dans le Chapitre 8 du titre IV du règlement écrit lié aux équipements et réseaux Analyse des capacités d'assainissement réalisée (cf Annexe sanitaire) Réseaux et zonage des eaux usées annexés au PLUi
LB 3C et 3E	SA 24	

Dispositions des SDAGE Seine-Normandie (SN) et Loire Bretagne LB)	Dispositions des SAGE Orne Amont (OA) et Sarthe Amont (SA)	Compatibilité du PLUi
<u>Gestion des eaux pluviales</u>		
SN 3.2.2 à 3.2.6	OA 64	<p>Inventaire détaillé du potentiel de densification ou renouvellement urbain réalisé</p> <p>Identification de secteurs potentiels de renaturation dans le règlement graphique</p> <p>Règle générale du Chapitre 5 du titre IV du règlement écrit : L'aménagement extérieur des constructions doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale</p>
LB 3D	SA 25	<p>Règles générales 4.1 à 4.3 dans le Chapitre 8 du titre IV du règlement écrit lié aux équipements et réseaux</p> <p>Réseaux des eaux pluviales annexé au PLUi</p>
<u>Gestion des pollutions</u>		
SN 2.4.2	OA 19 et 20	Inventaire du bocage réalisé et protection des haies dans le règlement graphique et écrit au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
LB 1A	SA 37 et 38	Chapitre spécifique sur la protection et la restauration des haies dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue »
<u>Gestion de la ressource</u>		
SN 2.1.2	OA 34	Périmètres des captages d'eau et arrêtés annexés au PLUi
LB 12C	SA 18	
SN 4.1.1	OA 64	Classement préférentiel des abords des cours d'eau traversant les bourgs en zone N
LB 12C	SA 25	<p>Délimitation de secteurs Nj (dédiés aux jardins potagers) dans les principaux bourgs</p> <p>Délimitation de secteurs non bâtis en zone urbaine à protéger</p> <p>Règle générale du Chapitre 5 du titre IV du règlement écrit : La valorisation de la végétation existante, en particulier des arbres à haute tige, sera recherchée</p>

Dispositions des SDAGE Seine-Normandie (SN) et Loire Bretagne LB)	Dispositions des SAGE Orne Amont (OA) et Sarthe Amont (SA)	Compatibilité du PLUi
SN 4.1.3	OA 34	Analyse de la ressource en eau réalisée (cf Annexe sanitaire)
LB 7A	SA 16	
<u>Gestion du risque d'inondation</u>		
SN 1.1.3	OA 63 à 66	Inventaire des zones d'expansion de crue et protection dans le règlement graphique et le Chapitre 3 du titre III du règlement écrit
LB 11	SA 34 et 35	<p>Exclusion totale des zones AU des zones potentiellement inondables (AZI et PPRI)</p> <p>Report de la trame PPRI sur le règlement graphique et classement préférentiel en zone N</p> <p>PPRI du bassin de l'Orne Amont annexé au PLUi</p> <p>Classement préférentiel des périmètres AZI en zone N et report de la trame en annexe du PLUi : Protection dans le Chapitre 6 du titre III du règlement écrit</p> <p>Classement préférentiel des périmètres de débordements de nappe observés en zone N et report de la trame en annexe du PLUi : Protection dans le Chapitre 6 du titre III du règlement écrit</p>

La compatibilité avec les PGRI Loire Bretagne et Seine Normandie

Dispositions des PGRI Seine-Normandie (SN) et Loire Bretagne LB)	Compatibilité du PLUi
<p>SN 1.C : Planifier un aménagement du territoire résilient aux inondations</p> <p>SN 1.D : Éviter et encadrer (installations, ouvrages, remblais) dans le lit majeur des cours d'eau</p> <p>SN 2.C : Agir sur l'aléa en préservant et restaurant les zones d'expansion des crues (ZEC) et les milieux humides contribuant au ralentissement des écoulements d'eau</p>	<p>Inventaire des zones humides réalisé avec priorisation et classement préférentiel en zone N dans le règlement graphique</p> <p>Inventaire des zones d'expansion de crue et protection dans le règlement graphique et le Chapitre 3 du titre III du règlement écrit</p> <p>Exclusion totale des zones AU des zones potentiellement inondables (AZI et PPRI)</p> <p>Report de la trame PPRI sur le règlement graphique et classement préférentiel en zone N</p>
<p>LB 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées</p> <p>LB 1-2 : Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues</p> <p>LB 2-1 : Zones inondables potentiellement dangereuses</p>	<p>PPRI du bassin de l'Orne Amont annexé au PLUi</p> <p>Classement préférentiel des périmètres AZI en zone N et report de la trame en annexe du PLUi : Protection dans le Chapitre 6 du titre III du règlement écrit</p> <p>Classement préférentiel des périmètres de débordements de nappe observés en zone N et report de la trame en annexe du PLUi : Protection dans le Chapitre 6 du titre III du règlement écrit</p>
<p>LB 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation</p>	<p>Indicateur de prise en compte du risque d'inondation dans le développement projeté (nombre personnes habitant une zone inondable) établi (cf chapitre "Evaluation environnementale")</p>
<p>SN 4.B : Renforcer la connaissance des enjeux en zone inondable et en zone impacté</p>	<p>Report de la trame PPRI sur le règlement graphique</p> <p>Report de la trame AZI et des périmètres de débordements de nappe en annexe du PLUi</p>
<p>LB 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation</p>	<p>PPRI du bassin de l'Orne Amont annexé au PLUi</p> <p>Explication des mesures prises pour réduire la vulnérabilité du territoire (cf « Choix retenus »)</p>
<p>SN 4.C Connaître et suivre les ouvrages construits ou aménagés en vue de prévenir les inondations</p>	<p>Absence de risque de rupture de digue sur le territoire</p>
<p>LB 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des systèmes d'endiguement</p>	

Dispositions des PGRI Seine-Normandie (SN) et Loire Bretagne LB)	Compatibilité du PLUi
<p>SN 1.E Planifier un aménagement du territoire tenant compte de la gestion des eaux pluviales</p> <p>SN 2.B Agir sur les écoulements en respectant le fonctionnement des cours d'eau</p> <p>SN 2.E Prévenir et lutter contre le ruissellement à l'échelle du bassin versant</p>	<p>Règle générale du Chapitre 5 du titre IV du règlement écrit : L'aménagement extérieur des constructions doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale</p> <p>Règles générales 4.1 à 4.3 dans le Chapitre 8 du titre IV du règlement écrit lié aux équipements et réseaux</p> <p>Réseau des eaux pluviales annexé au PLUi</p> <p>Report de l'inventaire progressif des cours d'eau de l'Orne sur le règlement graphique, classement préférentiel des abords en zone N et protection stricte via un tampon de 10 m de part et d'autre des cours d'eau</p> <p>Chapitre spécifique sur la protection et la restauration des cours d'eau dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue »</p>
<p>LB 2-14 : Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales</p> <p>LB 2-15 : Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements</p>	<p>Enjeux du PPRI indiqués page 21 du rapport de présentation du PPRI qui est annexé au PLUi</p> <p>Centre-ville de Sées et équipements publics exposés</p>
<p>LB 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important</p>	
<p>LB 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru</p>	

Choix retenus pour établir le PADD

Méthodologie et choix retenus pour établir le projet de territoire

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue un plan directeur à horizon 2035.

Il définit, sur les 23 Communes de la CdC des Sources de l'Orne et pour la durée de vie du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les objectifs poursuivis au travers du PLUi

Le PADD est articulé autour de plusieurs orientations issues des ambitions des 23 municipalités et partagées à l'échelle de la Communauté de communes, répondant aux enjeux territoriaux et à la législation en vigueur.

La démarche PLUi a été initiée dans une dynamique de coopération et de solidarité territoriale. Les objectifs poursuivis, présentés dans la délibération de prescription du **1^{er} mars 2018**, étaient de :

- Faire de la Communauté de Communes des Sources de l'Orne un territoire attractif, accessible et solidaire ;

- Construire un véritable projet de territoire intercommunal, qui contribue au développement économique, durable et solidaire du territoire ;
- Contribuer au développement des activités économiques et notamment offrir les conditions favorables au développement de l'activité touristique ;
- Développer les conditions d'accueil pour les activités innovantes, notamment en matière de production d'énergie renouvelable ;
- Contribuer au maintien, voire à l'augmentation de la population, en veillant au développement harmonieux de l'ensemble du territoire intercommunal ;
- Préserver et valoriser l'environnement, la biodiversité, les ressources naturelles, les paysages et le cadre de vie, en articulant aux mieux les espaces urbanisés, naturels et agricoles et en veillant à leurs équilibres respectifs ;
- Répondre aux attentes et besoins, présents et futurs, des habitants en mettant à leur disposition les équipements et services nécessaires à leur épanouissement.

Les étapes d'élaboration du PADD

Le PADD a été débattu en Conseil communautaire le 9 juin 2022 et dans les conseils municipaux.

Sans remettre en cause l'économie générale du PADD, certains éléments ont été amendés après la tenue des débats :

- L'objectif de croissance moyenne annuelle démographique a été abaissé de 0,4 % à 0,3% ;
- L'objectif de production de logements est passé de 55 à 50 par an ;

- Le potentiel de densification des zones artisanales a été mis à jour ;
- Les chiffres de la consommation de l'espace passée ont été mis à jour ;
- L'agrivoltaïsme a été ajouté dans l'objectif de permettre le déploiement des infrastructures nécessaires à la production des énergies renouvelables.

Les perspectives d'évolution de la population et des besoins en logements

Les objectifs d'accueil de population

Le projet de territoire repose sur un élément essentiel : la définition de l'objectif de développement démographique. Pour rappel, la croissance moyenne annuelle de la CdC a été positive entre 1999 et 2013 (+0,5%, culminant à +0,7% entre 2008 et 2013). La tendance s'est inversée entre 2013 et 2019 (-0,6%) avec la crise de l'immobilier de 2008/2009 qui s'est fait sentir à rebours sur le territoire. Sur le temps long, c'est-à-dire entre 1999 et 2019, la CdC a connu une croissance démographique moyenne annuelle de +0,25 %, accueillant plus de 450 nouveaux habitants.

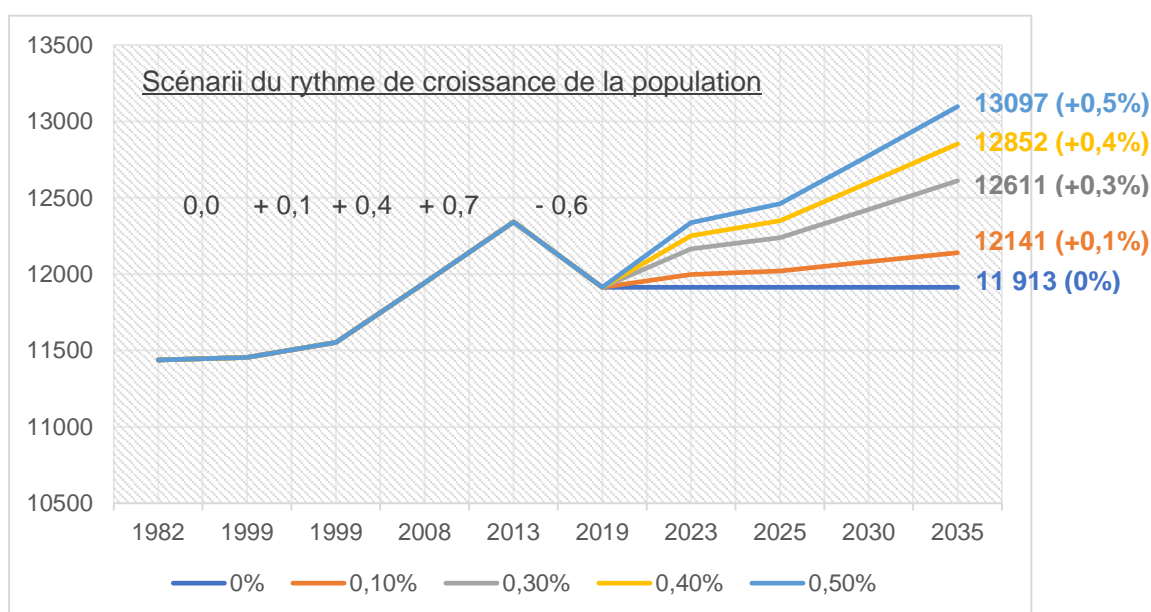
Cette évolution n'est toutefois pas assez dynamique pour renouveler la population qui continue de vieillir rapidement et maintenir les classes d'école. La CdC entend impulser une nouvelle dynamique pour garder ses jeunes actifs.

La CdC souhaite calibrer le PLUi sur une croissance moyenne annuelle de 0,3% à l'horizon 2035. Sur la base de cette hypothèse, la CdC compterait environ 12 600 habitants à l'horizon 2035 (base 12 165 habitants en 2023).

L'évolution démographique projetée a fait l'objet de plusieurs scénarii qui ont été débattus lors de son élaboration (voir graphique ci-dessous). Le taux de croissance moyenne annuelle de 0,3% retenu a été jugé réaliste au regard des tendances passées.

Et bien que les projections de l'Insee ne soient pas très optimistes pour le département de l'Orne (TCAM de -0,2% entre 2013 et 2050), elles doivent être modérées par une nouvelle dynamique qui semble en cours depuis 2020 avec la crise du Covid. Les données Insee de 2020, 2021 et 2022 ne sont toutefois pas encore disponibles.

Le projet de PLUi est donc conçu pour permettre l'accueil de 450 nouveaux habitants en 2035, soit près de 40 habitants par an.



Les besoins en logements

Le scénario démographique retenu détermine les besoins induits en production de logements. Afin de répondre à l'ambition de la Communauté de communes d'accueillir 450 habitants supplémentaires sur la période 2023-2035, le PLUi est calibré sur une production d'environ 50 nouveaux logements par an en moyenne.

Les objectifs moyens de production de logements sont exprimés par commune sur la période 2023-2035. Il répartit la production de logements sur l'ensemble du territoire en fonction de la place de chaque commune dans l'armature territoriale.

La méthode du point mort a été employée sur la période 2008/2018 (10 ans) pour estimer le nombre de logements nécessaires uniquement pour stabiliser la population.

Desserrement des ménages :

Le nombre de personnes par ménage est passé de 2,29 à 2,17. Avec le vieillissement de la population qui se poursuit, cette tendance va continuer. Il faut donc construire davantage pour accueillir le même niveau de population. 27 logements par an.

Renouvellement du parc :

Des logements ont été produits par changement de destination ou division. 25 logements par an.

Evolution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires :

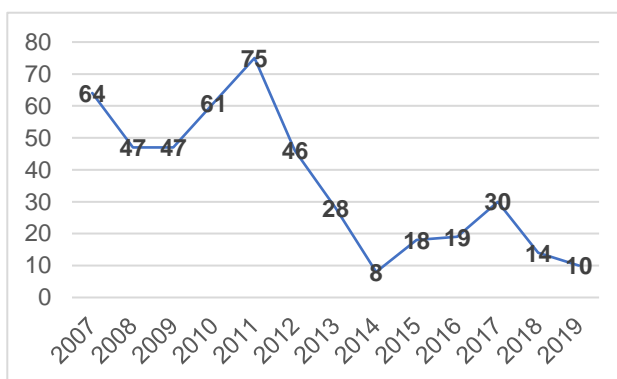
L'augmentation du nombre de logements vacants qui n'accueillent plus de ménage doit être compensée. 35 logements par an.

Ainsi, il faudrait produire (27-25+35) environ 35 logements par an uniquement pour stabiliser la population.

Sur la période 1999/2018 (19 ans), avec une moyenne de construction neuve légèrement plus élevée, les besoins en logements estimés sont globalement les mêmes. Les changements de destination et divisions d'habitation ne compensent pas la diminution de la taille des ménages et la nette augmentation du parc de logements vacants.

Le PLUi est ainsi calibré pour la production de 680 logements sur 13 ans. 455 pour stabiliser la population et 205 (445/2,15) pour accueillir les 450 nouveaux habitants. Soit 50 logements par an (dont 30 logts neufs/an en extension). Pour rappel, il y a eu 467 logements construits entre

Construction neuve passée / Sitadel



Scénarios étudiés	Population estimée en 2035	Évolution de la population entre 2023 et 2035 (base 12 165 habitants en 2023)	Besoins en logements au fil de l'eau pour stabiliser la population	Besoins en logements au fil de l'eau pour accueillir une nouvelle population
+0,5%	13161	+ 761	455	350
+0,4%	12914	+ 601	455	277
+0,3%	12611	+ 445	455	205
+0,1%	12141	+ 145	455	67
0%	11913	0	455	-

2007 et 2019 selon la base de données Sitadel (moy de 36 logts neufs/an).

Le PLUi intègre ces objectifs, tout en prenant en compte les projets des Communes en cours et en intégrant dans l'objectif de production de logements, la mobilisation de l'existant.

Le tableau ci-dessous présente bilan de la réceptivité du PLUi en matière de construction neuve. Il prend en compte :

- L'identification des lots disponibles dans les lotissements en cours, soit 57 logements ;
- Le potentiel de « densification spontanée », à savoir des dents creuses et des divisions parcellaires dans les bourgs (U) et les hameaux constructibles (STECAL AH). Ces potentiels ont été « pré repérés » sur fond cadastral par photo-interprétation. Ils ont fait l'objet d'un repérage systématique, de plusieurs réunions de travail et d'une validation exhaustive par les élus. Certains terrains trop contraints techniquement (topographie notamment) n'ont pas été retenus. L'ensemble des potentiels identifiés ne recevront pas nécessairement une construction à horizon 2035. Le processus de densification n'étant pas très avancé sur ce territoire très rural, il a été estimé que 30% du potentiel serait construit à horizon 2035, soit 66 logements ;
- Le potentiel en « secteurs stratégiques » en raison de leur potentiel important en zone U et qui font l'objet d'une OAP. Ce potentiel comprend notamment la friche de la SEPA à Sées qui pourrait potentiellement accueillir à elle seule au

Bilan de la réceptivité du territoire en matière de construction neuve

	Lotissements en cours (U)	Densification spontanée bourgs (U)	Densification spontanée hameaux (AH)	Densification secteurs stratégiques (U) (OAP)	Extension (AU)
Almenêches	2	3	3	6	19
Aunou-sur-Orne	1	1	6	0	17
Belfonds	0	0	4	0	0
La Bellière	0	6	1	0	0
Boissei-la-Lande	0	0	5	0	0
Boitron	0	0	9	0	15
Le Bouillon	0	2	0	0	0
Bursard	0	2	9	0	0
Le Cercueil	0	1	1	0	0
Chailloué	3	19	16	8	53
La Chapelle-près-Sées	0	12	0	0	11
Le Château-d'Almenêches	0	9	0	0	6
Essay	4	6	3	8	27
La Ferrière-Béchet	0	4	15	0	0
Francheville	0	1	0	4	7
Macé	0	4	0	0	17
Médavy	7	2	0	0	0
Montmerrei	1	9	5	8	35
Mortrée	16	18	0	7	56
Neauphe-sous-Essai	1	9	2	0	0
Saint-Gervais-du-Perron	1	9	0	0	22
Sées	20	9	14	95	95
Tanville	1	2	0	0	10
Total	57	128	93	136	390
Total avec 30% de densification	57	38	28	41	390

moins 70 logements. Au même titre que la densification spontanée, la mobilisation de ces sites ne sera pas aisée et prendra du temps. Il a été estimé que 30% du potentiel serait construit à horizon 2035, soit 41 logements ;

- Le potentiel des zones « à urbaniser » en extension à vocation principale d'habitat, soit 390 logements (1AU : 338 et 2AU 52). Afin de calibrer au plus près la superficie des futurs secteurs « à urbaniser » vis-à-vis de l'estimation des besoins en logement, une densité moyenne de 18, 15 et 13 logements/hectare a été appliquée selon les types de Communes. Pour rappel, dans la majorité des Communes, une densité inférieure à 10 logements à l'hectare était observée dans les derniers lotissements réalisés.

Les potentiels de densification et les zones AU sont spatialisés en annexe du rapport de présentation.

La capacité de production de logements estimée inclut également un objectif mutualisé à l'échelle intercommunale de remise sur le marché de logements vacants et de changements de destination :

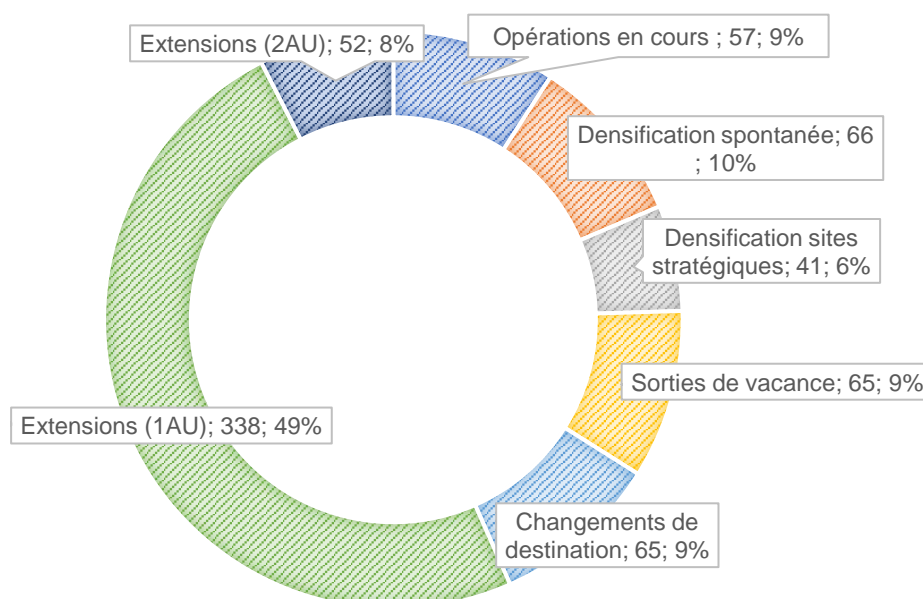
Le graphique ci-après synthétise la programmation intercommunale présentée dans le tableau ci-avant.

En définitive, en vue de respecter la stratégie affichée en matière de limitation de la consommation des espaces, les Communes s'engagent à porter un effort significatif sur la densité des futures opérations d'aménagement, à optimiser au maximum les potentiels existants au sein des enveloppes urbaines et à permettre la rénovation du bâti existant en secteur rural.

Au total, les besoins en secteurs « à urbaniser » en extension sont de 26,3 hectares. Enfin, ce sont près de 300 logements, soit 43% de la programmation du PLUi qui pourront être créés sans consommation d'espaces agricoles ou naturels en extension des bourgs.

A noter que le projet prévoit une réduction des zones d'extension à vocation d'habitat de 81% par rapport aux PLU et cartes communales couvrant antérieurement 7 Communes. Le projet de PLUi y prévoit 15,5 ha en AU « habitat », contre 82,5 ha antérieurement. La réduction des zones U à vocation principal d'habitat et d'équipement est également significative avec 59 ha restitués aux zones agricoles et naturelles.

Bilan de la programmation intercommunale de logements



Documents en vigueur	Anciennes zones U habitat + équipements (ha)	Nouvelles zones U habitat + équipements (ha)
Almenêches (PLU)	24,4	21,16
Le Bouillon (CC)	5,39 (hors extension)	3,42
Chailloué (PLU) (avec PLU de Neuville près Sées)	80,65	50,11
Mortrée (PLU)	75,18	59,26
Neauphe-sous-Essai (PLU)	13,45	11,51
Saint-Gervais-du-Perron (CC)	31,74 (hors extension)	17,07
Sées (PLU)	192,96	202,22
Total	423,77	364,76

Documents en vigueur	Anciennes zones d'extension habitat (ha)	Nouvelles zones d'extension habitat (ha)
Almenêches (PLU)	8,85	1,25
Le Bouillon (CC)	2,6	0
Chailloué (PLU) (avec PLU de Neuville près Sées)	15,65	3,5
Mortrée (PLU)	25,5	3,75
Neauphe-sous-Essai (PLU)	6,32	0
Saint-Gervais-du-Perron (CC)	12,26	1,7
Sées (PLU)	11,3	5,3
Total	82,48	15,5

Les besoins économiques

L'objectif des élus est de promouvoir un projet de territoire basé sur un développement soutenable, en compatibilité avec l'armature économique du territoire et des territoires limitrophes.

Rappelons qu'en 2019, 78,1 emplois en moyenne étaient offerts pour 100 actifs résidant sur le territoire. Le niveau de polarité du territoire par rapport à son bassin de vie est donc globalement insuffisant même si l'indicateur est en légère hausse par rapport à 2013 (76,8).

La Communauté de communes des Sources de l'Orne, mène une politique volontariste en matière de développement économique, via notamment l'accueil des entreprises et la gestion des parcs d'activités.

Il s'agira ainsi de poursuivre la dynamique de création d'emplois en parallèle de l'accueil de nouveaux habitants : dans le tertiaire (commerce, transports, services), premier employeur du territoire, ou encore l'industrie et la logistique.

Le projet de PLUi vise à s'appuyer sur les potentialités des sites pour définir le développement et la vocation des parcs d'activités. La stratégie retenue en matière de développement économique, vise ainsi complémentarité et hiérarchisation des parcs d'activités :

- Le parc d'activités du pays de Sées est structurant et présente un intérêt départemental et régional. Il est implanté au croisement de l'A28 et de l'A88 et a pour objectif de devenir la vitrine économique du territoire en accueillant des entreprises et groupes d'envergure à dominante industrielle et de logistique.
- Les parcs de proximité ont un intérêt plus local et sont situés en continuité des bourgs. Ils soutiennent la création et la pérennisation des entreprises locales. Ils apportent également des services de proximité aux populations.

Au regard du foncier encore disponible dans ces zones (voir tableau ci-dessous et détail dans le chapitre « Les piliers de l'économie » du

diagnostic), le projet de PLUi s'est attaché à limiter les extensions des parcs d'activités. Le tableau ci-dessous met en regard les enveloppes foncières du PLUi.

Documents en vigueur	Anciennes zones d'extension économiques (ha)	Nouvelles zones d'extension économiques (ha)
Almenêches (PLU)	2,7 (Uz)	0,3 (1AUe)
Chailloué (PLU)	4,32 (1AUe)	0
Mortrée (PLU)	6,55 (2AUe)	0
Sées (PLU)	80,4 (Uz et Uza)	65,9 (Uei et Uea)
Total	93,97	66,2

Par rapport aux anciens PLU, la réserve foncière de l'échangeur de l'Omelée à Mortrée a été supprimée (- 6,55 Ha) ainsi que celle de la zone artisanale de Chailloué (- 4,32 Ha). La zone artisanale Les Brousses a également été fortement réduite (-1,9 Ha).

A noter pour sa bonne compréhension :

Réserves foncières des parcs d'activités

Commune	Zone	Superficie (ha)	Réserve foncière (ha)	Zonage	Extension AU
Sées	Parc du Pays de Sées	65,9	50	Uei et Uea	0
Sées	Route de Carrouge	33	8,35	Uea	0
Sées	Avenue du 8 mai 1945	2,9	0,2	Ueac	0
Sées	Les Vaux Beuves	4	1,2	Ueac	0
Mortrée	L'Ardrier	9,1	1,1	Uea	0
Mortrée	La Croix Clairon	1,8	0	Uea	0
Essay	ZA Les Vaux	4	1,2	Uea	0
Essay	Centre d'activités bourg	-	-	Ub	0
Chailloué	ZA de Chailloué	5,6	1,1	Uea	0
Almenêches	Les Brousses	0,5	0,15	Uea + 1AUe	0,3
Boitron	ZA sud du bourg	2,4	0,35	Uea + 1AUe	0,45
Total		129,2	63,65		0,75

- **Parc d'activités du pays de Sées** : 66 Ha sont classés en zone Uei (51 Ha) et Uea (15 Ha). Aucune extension n'est prévue par rapport à l'ancien PLU. La zone Uea et Uei a été réduite car un zonage agricole est suffisant pour les infrastructures publiques (A28 et A88) (- 14,5 Ha). Le foncier encore disponible est d'environ 50 Ha. 3 entreprises sont présentes et un PC a été déposé en décembre 2021 pour la construction d'une usine de préfabrication de bloc béton dont l'emprise représente 4,7 Ha. Par ailleurs, bien qu'ils ne puissent pas encore être intégrés dans le calcul de la réserve foncière restante, 4 à 5 autres projets sont en cours d'études : APRC (24 Ha) / Rouger logistique (4 Ha) / PanaFrance / Eurovia (8 700 m2) / LPJ Taxi (3 500 m2).

Au-delà du caractère structurant de ce parc pour le territoire, il représente également un enjeu financier non négligeable pour la Communauté de communes qui a réalisé l'investissement sur sa commercialisation complète.

- **Zone d'activités « route de Carrouges » à Sées** : 33 Ha sont classés en zone Uea. Aucune extension n'est prévue par rapport à l'ancien PLU.

Le potentiel de densification est estimé à 8,35 Ha.

- **Zone d'activités « Avenue du 8 mai 1945 » à Sées** : 2,9 Ha sont classés en zone Ueac. Aucune extension n'est prévue par rapport à l'ancien PLU. Le potentiel de densification est estimé à 0,2 Ha.
- **Zone d'activités « Les Vaux Beuves » à Sées** : 4 Ha sont classés en zone Ueac. Aucune extension n'est prévue par rapport à l'ancien PLU. Le potentiel de densification est estimé à 1,2 Ha mais un projet d'extension du supermarché est en cours.
- **Zone d'activités « L'Ardrier » à Mortrée** : 9,1 Ha sont classés en zone Uea. Aucune extension n'est prévue. Le potentiel de densification est estimé à 1,1 Ha.
- **Zone d'activités « La Croix Clairon » à Mortrée** : 1,8 Ha est classé en zone Uea. Il n'y a plus de foncier disponible et aucune extension n'est prévue.
- **Zone d'activités « Les Vaux » à Essay** : 4 Ha sont classés en zone Uea. Une extension limitée de 3 300m² est incluse dans la zone Uea pour l'accueil d'un artisan. Le potentiel de densification est estimé à 1,2 Ha. Une extension limitée de 3 300m² est incluse dans la zone Uea pour l'accueil d'un artisan.
- **Centre d'activités du bourg à Essay** : Il est classé en zone Ub car situé dans le bourg. Il n'y a plus de foncier disponible.
- **Zone d'activités de Chailloué** : 5,6 Ha sont classés en zone Uea. Aucune extension n'est prévue par rapport à l'ancien PLU. Le potentiel de densification est estimé à 1,1 Ha.
- **Zone d'activités « Les Brousses » à Almenêches** : 0,5 Ha est classé en zone Uea. Une extension de 0,3 Ha est prévue en zone 1AUe. Le potentiel de densification est estimé à 0,15 Ha.
- **Zone d'activités de Boitron** : 2,4 Ha est classé en zone Uea. Une extension de 4 500 m² est prévue en zone 1AUe et une extension limitée de 3 600m² est incluse dans la zone Uea pour l'accueil

d'un bâtiment avec panneaux photovoltaïques. Le potentiel de densification est estimé à 0,35 Ha.

En conclusion, on peut distinguer d'une part le parc d'activité du pays de Sées qui dispose encore d'une réserve foncière importante bien que plusieurs projets pourraient rapidement aboutir (50 Ha). D'autre part la zone d'activités de la route de Carrouges qui dispose encore d'une réserve foncière non négligeable (8,35 Ha), et enfin les autres zones d'activités de proximité qui disposent de possibilités de densification plus limitées (5,3 Ha), sachant que ces dernières devront, faire dans la majorité des cas l'objet de divisions parcellaires pour être mobilisées. Il s'agit en effet bien souvent de réserves foncières d'entreprises déjà implantées et qui souhaitent ou ont souhaité à un moment se laisser des possibilités d'agrandissement de leur activité.

Quelques bâtiments ont également été repérés comme vacants, sans être certains qu'ils n'ont pas été vendus ou loués depuis.

Au total, seulement 0,7 Ha est classé en zone 1AUe.

Le choix de localisation des secteurs de développement

Plusieurs critères ont servi à définir les secteurs susceptibles d'accueillir des projets d'aménagement. Pour chaque Commune, la réflexion a porté sur les atouts et les contraintes de l'urbanisation future, au regard de quatre grandes thématiques :

- Environnement ;
- Activités agricoles ;
- Aménités et équipements ;
- Risque, pollution et nuisance.

Cette analyse est présentée en détail dans la partie « Incidences notables probables à l'échelle des bourgs et des zones « AU » et mesures pour les éviter, réduire, compenser » du Tome 3 du rapport de présentation / Evaluation environnementale.

Axe n°1. Construire un territoire de proximité et de services

Les enjeux

La CdC se structure autour du centre urbain, Sées qui représente 1/3 de la population intercommunale. Localisé au centre du territoire, il apporte une réponse aux principales attentes des habitants du territoire intercommunal aussi bien en termes d'équipements, que de commerces, de services et d'emplois. La commune connaît toutefois une dynamique démographique négative et un vieillissement important de sa population. Elle est relayée par 4 pôles de services secondaires qui concentrent ¼ de la population, Mortrée, Almenêches, Essay et Chailloué qui se caractérisent notamment par un renouvellement de la population plus équilibré. Enfin, les 18 communes très rurales, voient majoritairement leur population croître et rajeunir.

Le premier enjeu du PLUi est d'organiser l'armature territoriale du territoire en s'appuyant sur celle préexistante. Le confortement de la ville de Sées et des 4 pôles relais dans un contexte démographique fragile est essentiel au maintien de commerces et de services de proximité à l'échelle du bassin de vie.

L'intégration d'une programmation en logements prenant en compte construction neuve et mobilisation de l'existant à horizon 2035 a pour objectif de concrétiser les objectifs d'accueil de population définis (Voir partie « Les perspectives d'évolution de la population »).

Par ailleurs, le modèle d'habitat prédominant, celui de la grande maison individuelle en accession à la propriété (83% des logements) est à questionner, notamment au regard du vieillissement avancé de la population. Plus de

30% de la population a en effet plus de 60 ans et cette tendance semble s'accroître.

La forte proportion de logements antérieurs à 1945 (44% des logements), en particulier dans les communes rurales ayant connu une faible évolution de leur parc sur la période récente, révèle également un enjeu de valorisation du parc existant, en lien avec la problématique énergétique et le phénomène de vacance.

Les orientations retenues sont :

- Organiser l'armature territoriale
- Innover en matière d'équipements et de services
- Des déplacements « sur le territoire » et « vers l'extérieur »

Le PLUi est calibré pour la production de 690 logements à horizon 2035, soit environ 50 logements par an. Cette projection permet une vision à long terme du développement des communes : mise en œuvre d'une stratégie d'acquisition foncière, limitation de la hausse des prix du foncier et visibilité sur la vocation des terres pour les agriculteurs.

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation a été élaboré sur chaque commune. Il s'agit d'une feuille de route mettant en évidence les leviers fonciers et immobiliers à mobiliser en vue de la réalisation des objectifs de production de logements. Des secteurs dits « stratégiques » ont été identifiés dans les zones U, afin de flécher une éventuelle intervention publique de la collectivité ou d'organiser une éventuelle densification « spontanée ».

A noter que 14% de la surface des zones AU à vocation d'habitat devront faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLUi pour être ouvertes à l'urbanisation (zones 2AU), ce qui

permet une maîtrise accrue du développement urbain par les Communes.

Le PADD prévoit une estimation au plus juste des besoins en extension en fonction des capacités de densification de chaque Commune et des opérations en cours de commercialisation.

Les orientations retenues en matière d'habitat ont été déclinées par secteur d'enjeux :

- Conforter le pôle urbain de Sées
- Assurer un rôle spécifique aux pôles de proximité secondaires
- Maintenir une capacité d'accueil dans les communes « satellites »
- Proposer une offre complémentaire en campagne

Orientation 1 : Organiser l'armature territoriale

Objectif 1 : Conforter le pôle urbain de Sées

Le PADD prévoit qu'à minima 25 % de la production neuve de logements prendra place sur la commune de Sées. Cela inclut les constructions dans les zones AU et en densification des zones U, soit environ 150 logements neufs.

Le potentiel de densification du centre urbain de Sées est important. Avec environ 100 logements potentiellement constructibles en zone U avec notamment la friche de la SEPA. Le PADD affiche donc un objectif de 30% de la production de logements en renouvellement urbain et densification et une augmentation des densités dans la centralité. À ce titre, l'OAP du secteur de la friche de la SEPA indique une densité minimale de 20 logements/ha.

Selon les données LOVAC ou de l'Insee, le nombre de logements vacants semble particulièrement important à Sées. Certains îlots du cœur de ville pourraient être particulièrement touchés par la vacance (absence de stationnement, de jardin, de balcon, ...). Bien que l'arrivée récente de nombreuses familles, qui

n'apparaît pas encore dans le recensement, semble infléchir ce constat, un objectif de reconquête des logements vacants dans le centre-ville a été affiché dans le PADD.

À Sées, l'objectif de diversification de l'offre en logements est particulièrement important. La présence de nombreux services de proximité, notamment médicaux pourrait influencer sur l'arrivée de personnes âgées dans la ville souhaitant quitter leur logement et jardin devenus trop grands et difficiles à entretenir. Bien que cette tendance soit difficilement quantifiable, les nouvelles opérations d'ensemble devraient intégrer une part d'habitat individuel groupé, d'habitat intermédiaire, de logement collectif et plus globalement des petits logements. Ce type d'habitat diversifié ne répondra pas nécessairement qu'aux seules personnes âgées, mais pourraient également intéresser de jeunes travailleurs, des personnes handicapées ou des jeunes couples. À ce titre, l'OAP du secteur de la friche de la SEPA indique des objectifs de diversification des formes et de la programmation de logements.

Enfin l'objectif d'amélioration de l'ambiance urbaine est aujourd'hui au centre de la politique de la ville de Sées. Un travail important est notamment en cours sur la stratégie commerciale et l'amélioration des aménagements urbains du centre-ville.

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

Le PADD prévoit qu'à minima 35 % de la production neuve de logements prendra place sur les communes de Mortrée, Almenêches, Essay et Chailloué. Cela inclut les constructions dans les zones AU et en densification des zones U, soit environ 210 logements neufs.

Un objectif de répartition de l'enveloppement de logements à construire en fonction du poids démographique des communes et du niveau de services proposés à la population (transports, commerces, emplois, équipements) a également été retenu. Il permet de conforter notamment la

commune de Mortrée vis-à-vis des autres communes.

Le potentiel de densification des 4 centres-bourgs est là aussi relativement important. Avec environ 80 logements potentiellement constructibles en zone U avec un site stratégique repéré dans chaque bourg. Le PADD affiche donc également un objectif de 30% de la production de logements en renouvellement urbain et densification. 4 OAP ont été élaborées sur chaque site stratégique afin de valoriser des potentiels dans le diffus qu'une urbanisation au coup par coup non organisée pourrait grever. Il n'est toutefois pas paru souhaitable d'y reprendre des objectifs de densité de manière systématique, notamment afin de respecter les trames urbaines existantes, bien souvent très « lâches ». Il s'agit aussi de ne pas décourager les initiatives privées de valorisation foncière ne passant pas nécessairement par des opérations d'ensemble.

Un objectif de reconquête des logements vacants dans les centres-bourgs a également été affiché dans le PADD. Un travail de recensement des logements vacants a déjà été réalisé dans le cadre de deux études revitalisation des centres-bourgs de Mortrée et d'Essay.

L'objectif de diversification de l'offre en logements est également important dans ces communes. À ce titre, les OAP des secteurs stratégiques de densification « rue des murs d'Ô » à Mortrée et « Le jardin du presbytère » à Essay indiquent des objectifs de diversification des formes et de la programmation de logements.

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

Cet objectif met en avant le moindre niveau d'équipements et de services des 18 autres communes en dissociant toutefois les communes de Montmerrei et Saint-Gervais-du-Perron qui disposent chacune d'une école.

Ces deux dernières communes bénéficient d'une programmation en logements plus généreuse afin de permettre le maintien de leurs écoles, soit environ 75 logements neufs, dont 57 en zone AU.

L'accueil de nouveaux habitants dans les autres communes est permis mais prioritairement dans les enveloppes urbaines existantes, par changement de destination ou remise de logements vacants sur le marché. Ainsi les neuf communes de Belfonds, Bursard, La Bellière, Le Bouillon, Boissei la Lande, Le Cercueil, La Ferrière Béchet, Médavy et Neauphe sous Essay ne disposent d'aucune zone AU.

Les 8 communes restantes ne peuvent construire qu'environ 80 logements neufs en zone AU.

Par ailleurs, bien qu'aucun objectif de diversification de l'offre en logements ne soit précisé pour ces 18 Communes, le règlement n'empêche pas l'émergence de formes alternatives à l'individuel libre.

Objectif 4 : Proposer une offre complémentaire en campagne

La possibilité pour les ménages de s'installer hors des bourgs, motivée par la volonté de favoriser l'arrivée d'une population attirée par la qualité de vie et le caractère rural du territoire a été concrétisée en priorité par la mobilisation de l'existant.

Des STECAL à vocation d'habitat ont été définis de manière exceptionnelle : 25 STECAL « Ah » ont été retenus (Voir annexe du présent document). Les critères de sélection sont présentés dans la partie « Justification du dispositif réglementaire ». Les constructions de logements neufs y sont permises mais uniquement par comblement des dents creuses sans valeur agro-économique afin de préserver au maximum les terres agricoles de qualité et le paysage. Un potentiel d'accueil d'environ 95 logements y a été identifié.

Le PLUi désigne 209 constructions susceptibles de changer de destination vers le logement et l'hébergement hôtelier et touristique. Ce repérage est le fruit d'un travail d'inventaire mené par les Communes qui s'est appuyé sur la reconnaissance de la valeur patrimoniale des constructions. Les critères cumulatifs retenus pour réaliser cet inventaire sont présentés dans la

partie « Justification des dispositions réglementaires ». Le PADD retient un objectif de créer 5 logements par an par changement de destination, soit 65 logements à horizon 2035.

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

Seulement 7 communes disposent d'une école. Le maintien de ces équipements est vital pour le territoire et est donc porté comme objectif prioritaire. Elles sont donc classées en zone U afin de permettre leur agrandissement et la programmation en logements a été calibrée en prenant en compte cet objectif (cf orientation 1).

Avec des équipements d'intérêt intercommunal relevant des gammes intermédiaire et supérieure, le pôle urbain de Sées répond à la majorité des besoins quotidiens de la population du territoire. Le PADD vise à permettre un renforcement de cette offre, notamment via la prise en compte des projets en cours (pôle de santé) ou envisagés à court terme par la ville de Sées et la Cdc.

Le PADD privilégie la création des équipements structurants à Sées, qui dispose encore de possibilités d'accueil, notamment dans le secteur d'équipements Sud. Le PADD incite à les mutualiser avec les autres communes. Ainsi, aucune zone d'extension n'est prévue dans le PLUi pour l'accueil de nouveaux équipements. La densification des sites existants est privilégiée (Cf Orientation 8).

Les secteurs de Sées intégrant des équipements structurants font l'objet d'une zone UL (secteur d'équipements Sud, gendarmerie, ITEP la Rosace, services techniques). Elle est exclusivement destinée aux sports, aux loisirs, au tourisme, aux hébergements, et à tout autre équipement nécessaire au fonctionnement du territoire. Des règles souples sont mises en place dans cette zone, afin de permettre une adaptation facile des équipements existants.

Les zones UEa et UEi permettent uniquement les équipements de type locaux techniques et

industriels des administrations publiques et ou assimilés.

Il est précisé que seule les zones d'équipements d'ensemble ont été classées en UL. Les équipements « isolés » ont parfois été classés en UA ou UB.

À noter également qu'un zonage spécifique « Aet » a été créé pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics techniques situés dans le milieu rural. Il s'agit principalement de stations d'épuration existantes.

6 équipements existants à vocation d'équipements publics ou collectifs de loisirs font l'objet d'un zonage NL. Il s'agit de terrains de sport communaux ou d'aires publiques de loisirs. Trois STECAL NL ont aussi été délimités en vue de la création d'aires publiques de loisirs. Ces secteurs n'ont toutefois pas vocation à être fortement artificialisés.

Le PADD présente également des objectifs politiques sans que cela n'ait de traduction réglementaire dans le PLUi. La réflexion autour du rôle des gares dans le développement territorial, la création d'un « équipement itinérant », le développement des services et lieux d'échanges sont ressortis des échanges dans un contexte très rural où toutes les communes ne peuvent pas nécessairement accueillir d'équipement structurant.

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

L'objectif retenu dans le PADD est de développer les alternatives à l'usage individuel de la voiture, mode de déplacement prédominant sur le territoire. Il est fait état, sans que cela n'ait de traduction réglementaire dans le PLUi, des partenariats existants avec les acteurs locaux du déplacement et de la volonté de la Communauté de communes de poursuivre les démarches en ce sens.

La création de pôles multimodaux au niveau des gares de Surdon et Sées (amélioration des stationnements existants, covoiturage, création de stationnements vélos et de voies cyclables d'accès sécurisées) en vue d'optimiser la desserte en commun est envisagée dans le PADD.

Le resserrement du développement urbain autour des bourgs et du parc d'activités de Sées contribue à favoriser l'usage des transports en commun, via notamment les arrêts de car pour les scolaires et les aires de covoiturage envisagées au niveau des échangeurs de Sées et de Mortrée et des deux gares. Leur aménagement vise à favoriser le passage d'un mode de transport à un autre entre l'A28 et l'A88 et la desserte locale.

Seulement 7 communes sont desservies, par le réseau régional de transport en commun. La mobilité des habitants, en particulier de ceux qui ne sont pas motorisés, et leur accès aux services et équipements non présents sur leur Commune, représente un autre type d'enjeu.

Le PLUi met en place des outils visant à permettre la pérennisation de l'offre en commerces, services et équipements dans les pôles de proximité. Cela doit permettre de limiter les besoins en déplacements. Le PADD rappelle, à titre d'affichage, le souhait des élus de prendre en compte cette problématique, notamment par la création d'un service de transport à la demande et par le lancement d'une réflexion sur la mutualisation des transports scolaires existants.

Les OAP intègrent systématiquement une réflexion sur le principe de liaisons douces depuis les futurs quartiers d'habitation en direction des pôles d'équipements, de services et de commerces, ainsi que des arrêts de transports en commun. Plusieurs emplacements réservés sont créés en vue de compléter le maillage existant. Le règlement impose également au sein des voies nouvelles une place adaptée aux modes de déplacement doux.

Le PADD réaffirme l'engagement de la Cdc en faveur du développement des liaisons douces (voie verte et autres sentiers pédestres et boucles vélo). Elles participent à favoriser le parcours du

territoire et la découverte de ses sites patrimoniaux et naturels. Leur création est rendue possible dans le PLUi, notamment le long des grandes continuités paysagères et écologiques en zone N.

Cette politique de déplacement doit prendre forme avec la réalisation schéma de déplacements global qui intégrerait l'ensemble de ces actions.

Axe n°2. Recherche l'autonomie économique

Les enjeux

De nombreux actifs vivent sur le territoire mais travaillent dans les bassins d'emplois d'Alençon ou d'Argentan. Ce fonctionnement territorial engendre de nombreux déplacements domicile-travail, coûteux en termes de qualité de vie (certains trajets avoisinent les 30 minutes) et environnemental (émission de gaz à effet de serre).

Comme présenté plus haut, dans la partie « Méthodologie et choix retenus pour établir le projet de territoire », renforcer l'autonomie du territoire en termes d'emplois pour réduire la vulnérabilité due aux déplacements domicile-travail est un objectif majeur pour les élus de la Cdc.

Le pôle urbain de Sées bénéficie de la desserte de l'A28 et de l'A88, d'un tissu économique existant et de la présence de nombreuses administrations publiques. L'indice de concentration de l'emploi y est de 150. En 2019, près de 60% de l'offre d'emplois du territoire de la Cdc y était concentrée.

L'analyse du tissu économique révèle aussi une surreprésentation des secteurs de la construction et surtout de l'agriculture. Ce dernier est le 2^{ème} secteur d'activité en nombre d'établissements. L'agriculture et le bocage représentent un potentiel pour le développement de filières locales telles que la biomasse et la méthanisation.

4 grandes orientations ont été retenues en matière de développement économique :

- Créer les conditions du maintien de l'activité agricole

- Définir une véritable stratégie de planification et de programmation de l'offre en foncier et immobilier économique
- Préserver la vitalité commerciale de nos bourgs
- Affirmer le tourisme comme pilier de l'économie
- Conforter les pôles de proximité secondaires
- Maintenir l'offre dans les communes « satellites »

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

Objectif 1 : Préserver le patrimoine agronomique des sols

Un diagnostic agricole partagé, fondé sur une concertation avec la profession agricole, a été réalisé conjointement à l'élaboration du PLUi (Voir tome 1 du rapport de présentation et la liste des exploitations en annexe). Sa finalité a été de confronter les points de vue pour dégager des objectifs stratégiques communs à l'agriculture et à la Cdc, dont certains pouvaient être à inscrire dans le PADD.

Le PADD donne pour premier objectif au PLUi de protéger les espaces agricoles et de permettre le développement des sites d'exploitation. Au total, 43% du territoire est classé en zone agricole, où la priorité est donnée aux constructions et installations liées à l'agriculture (dont les logements de fonction des agriculteurs). A noter que seulement 2 exploitations sont localisées en zone N.

Le PADD vise aussi la prise en compte des déplacements des engins agricoles. Cet objectif trouve sa traduction dans les OAP.

Le PADD vise l'accompagnement des agriculteurs dans leur recherche de terre, via la limitation de la spéculation foncière, frein aux éventuelles reprises, et des échanges parcellaires avec des exploitations. Cet objectif est traduit par la création d'une zone A homogène sur les 23 communes, donnant une lisibilité à long terme aux futurs exploitants sur les potentialités d'évolution des constructions et du foncier dédié à l'agriculture.

Il est rappelé que le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace. Ils sont affichés dans l'orientation 8. Les enveloppes foncières pour l'habitat et les activités économiques ont été calibrées au plus près des besoins projetés. Les zones d'extension ont été ajustées en fonction de périmètres de 100 mètres délimités autour des bâtiments agricoles

inventoriés, en activité ou dont l'activité aura cessé depuis moins de trois ans au moment de l'approbation du PLUi.

Objectif 2 : Défendre un projet d'autonomie alimentaire

Le PADD affirme la volonté des élus de contribuer à la viabilité économique des exploitations en encourageant la dynamique de diversification sur le territoire.

Pour permettre des compléments de revenus aux agriculteurs, il s'agit premièrement de déployer les conditions de mise en œuvre des solutions de production d'énergies (méthanisation, énergie-bois, photovoltaïque) dans les exploitations.

Pourront en outre être développées en zone agricole des activités liées à l'accueil, à l'hébergement, à la transformation et à la vente directe qui sont considérées comme dans le prolongement d'une activité agricole. La pratique du camping liée au développement des activités agrotouristiques est aussi autorisée.

Le PADD affiche aussi comme objectif la promotion des circuits courts, via la mise à disposition de locaux dédiés à la vente directe et des partenariats avec les services collectifs. Si ces moyens relèvent d'actions publiques indépendantes de la planification, le PLUi concrétise cette ambition d'une agriculture de proximité. Des franges urbaines « Nj », où sont rendues possibles les constructions et installations nécessaires aux loisirs ou au développement d'une agriculture de proximité, à vocation pédagogique ou d'accueil du public, ont été délimitées.

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

Le PADD affirme la vigilance nécessaire quant au développement de l'habitat en campagne, afin de préserver le potentiel productif des exploitations agricoles. Des dispositions réglementaires sont prises pour assurer la pérennité des bâtiments d'exploitation en activité vis-à-vis des tiers. Le

règlement est mieux-disant que les périmètres sanitaires, puisque les changements de destination, les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi ne sont autorisés qu'en dehors d'un périmètre de réciprocité de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de trois ans (ou à condition de ne pas réduire l'interdistance dans le cas d'une distance existante de moins de 100 mètres). A noter aussi que leur désignation sur le règlement graphique ne présage pas de l'avis conforme qui sera donné par la CDPENAF ou CDNPS au moment de l'instruction des demandes, ce que rappelle le règlement écrit.

Enfin, le PADD restreint la création des logements de fonction agricoles pour limiter le mitage et les problèmes de voisinage à long terme : la réalisation d'un seul logement de fonction par site d'exploitation est encadrée : priorité à la reprise de bâtiments existants ; construction d'un logement neuf en l'absence d'alternative avérée (absence de bâtiment, de maîtrise foncière ou état de dégradation manifeste entraînant un surcoût de la rénovation). Celle-ci devra être attenante, située en densification des bâtiments existants sur l'unité foncière ou, en cas d'impossibilité justifiée à une distance maximale de 50 mètres.

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 »

L'ambition affichée dans le PADD de la Cdc, compétente en matière de création et de gestion des parcs d'activités, est de renforcer l'offre au niveau du seul parc d'activités structurant défini dans l'armature territoriale du PLUi. Il a vocation à encourager la sphère productive locale et à accueillir des entreprises/groupes d'envergure extérieurs au territoire, clés pour le tissu économique local. Vecteur central du développement économique de la Communauté de communes dans les années à venir, il est aussi d'intérêt départemental, voire régional. Desservi par l'A28 et l'A88, il se caractérise par une très forte accessibilité et par une offre foncière adaptée à des entreprises d'envergure. Le parc d'activités fait l'objet d'une zone d'aménagement concerté.

Une emprise de 51 Ha fait l'objet d'un zonage UEi, limitant les sous-destinations autorisées aux activités industrielles et de logistique. Une emprise de 15 Ha sur la frange Ouest de la zone le long de la RD438 fait l'objet d'un zonage UEa, ouvrant les sous-destinations autorisées à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore aux bureaux.

L'accueil d'activités commerciales destinées au « grand public » y est exclu.

Les besoins sur ce parc sont justifiés plus haut dans la partie « Méthodologie et choix retenus pour établir le projet de territoire ».

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

Le PADD affiche comme objectif de mener le développement de la zone à son terme sans envisager d'extension dans le futur. Elle doit pouvoir accueillir des activités diversifiées et a donc été classée en zone UEa.

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

La Cdc possède 9 zones d'activités de proximité, recensées en tant que tel dans l'armature territoriale du PLUi. Elles sont présentées plus haut dans la partie « Méthodologie et choix retenus pour établir le projet de territoire ».

Elles contribuent à offrir des services de proximité aux habitants et à pérenniser les entreprises locales sur le territoire. Elles ont vocation à accueillir des petites unités industrielles uniquement (hors zones UEac).

L'objectif retenu sur ces zones est de les maintenir mais en limitant fortement leur possibilité d'extension. Seules les zones d'activités d'Almenêches, de Boitron et d'Essay ont une possibilité d'extension avec un zonage 1AUea de 0,7 hectare et 2 extensions limitées en Uea de 0,7 hectare.

Ces choix forts résultent du constat que le parc d'activités de Sées n'a pas eu le résultat escompté. Les différents régimes d'urbanisme s'appliquant sur le territoire laissaient en effet encore de larges possibilités aux entreprises pour s'implanter en dehors des zones artisanales existantes. La Cdc espère ainsi concentrer la dynamique sur le parc d'activités de Sées.

Objectif 4 : Optimiser les parcs d'activités existants et les mettre en valeur

Le potentiel d'accueil de la zone industrielle « route de Carrouges » à Sées est estimé à 8,35 Ha. Celui des zones de proximité est plus limité (5,3 Ha), sachant que ces dernières devront faire

dans la majorité des cas l'objet de divisions parcellaires pour être mobilisées. Il s'agit en effet bien souvent de réserves foncières d'entreprises déjà implantées et qui souhaitent ou ont souhaité à un moment se laisser des possibilités d'agrandissement de leur activité.

Le PADD met en avant plusieurs actions à mettre en œuvre visant la cohérence entre l'objectif de préservation des terres agricoles et le développement des zones d'activités de la Communauté de communes.

L'optimisation des zones d'activités existantes doit être favorisée. Le règlement des zones UE est propice aux extensions au fil de l'eau des bâtiments compatibles avec la vocation de la zone (souplesse des règles d'emprise au sol, implantation possible en mitoyenneté). L'urbanisation des terrains atteignant une taille critique doit préserver les possibilités d'implanter ultérieurement de nouvelles constructions et la création d'un accès indépendant. Les règles relatives au stationnement permettent une souplesse de mise en œuvre en cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales et favorisent la mutualisation.

Le PADD vise aussi le respect de la trame verte et bleue dans l'aménagement des zones. Comme ailleurs sur le territoire, les linéaires bocagers, les zones humides et les cours d'eau sont identifiés et protégés dans le règlement et les OAP. A noter concernant le Parc d'activités du pays de Sées que l'OAP reprend les orientations retenues suite à l'étude Barnier qui est annexée au PLUi et en cohérence avec le dossier de réalisation de la ZAC. Enfin, le règlement encourage la gestion à la parcelle des déchets verts.

En cohérence avec le PADD, les règles du PLUi visent à concrétiser ces objectifs qualitatifs : traitement des façades, emploi brut de matériaux autorisé quand il concourt à la qualité architecturale, intégration des éléments techniques, des aires de dépôt et de stockage, limitation de l'imperméabilisation du sol, plantations des aires de stationnement, etc. Les OAP identifient les franges paysagères à qualifier, les liaisons douces à créer ou valoriser, les voies à créer, etc.

Objectif 5 : Soutenir l'activité en milieu rural

Par ailleurs, le PADD prévoit d'assurer les conditions de maintien et de développement de certaines activités disséminées en milieu rural. Cet objectif relève d'un choix politique de ne pas cantonner les perspectives de développement économique aux parcs d'activités et aux bourgs, compte-tenu du caractère rural du territoire. Il serait en effet injuste et contreproductif de « geler » les possibilités de développement des activités implantées depuis plusieurs années en campagne. Un travail d'inventaire des activités économiques existantes a donc été réalisé en concertation avec les élus. Les critères de sélection retenus sont présentés dans la partie « Justification du dispositif réglementaire ».

A ce titre, 27 STECAL ont été définis dans le PLUi et inscrits sur le plan de zonage en zone « Ae » (voir annexe du présent document). Leur vocation économique est affirmée : seules les constructions et installations nécessaires aux activités économiques existantes seront permises. L'objectif est double : ne pas figer les activités existantes en milieu rural et limiter leur développement de façon à assurer un impact nul sur l'activité agricole.

Enfin, un zonage « Nc » a été créé pour les carrières de Sées, Chailloué et Essay.

Orientation 6 : Préserver la vitalité commerciale de nos bourgs

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

Le PADD affiche comme objectif le renforcement de l'offre commerciale du bassin de vie, notamment du centre-ville de Sées. L'enjeu principal est d'éviter des situations de concurrence et de favoriser une complémentarité entre le centre urbain de Sées et les deux zones du territoire UEac en périphérie du centre de Sées qui peuvent accueillir des activités commerciales « grand format ».

Dans la zone UA de Sées, les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m² devront s'installer uniquement dans le périmètre de centralité. En dehors de ce périmètre, seule l'extension des bâtiments d'activités commerciales existants est permise.

La zone UEac des Vaux Beuves et de l'Avenue du 8 mai 1945 n'autorise que les commerces d'une surface de plancher supérieure à 300 m². Cette règle a pour but d'éviter l'évaporation des petites cellules commerciales vers ces secteurs de développement commercial périphérique et de conforter la vocation commerciale du centre-ville. Enfin, le PADD rend impossible la création d'une offre commerciale dans les autres parcs d'activités du territoire, à l'exception des showrooms.

Le PADD porte également l'ambition de ne plus laisser des cellules commerciales du centre-ville se transformer en logement avec la mise en place d'un linéaire commercial réglementaire.

La stratégie en matière d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration vise à conforter l'offre dans les bourgs ou à valoriser celle existante en secteur rural, en lien avec le développement d'un tourisme vert (certains secteurs « NL » ou « Ae ». Voir orientation 7). Seuls les hôtels sont autorisés dans les zones UEa.

Objectif 2 : Conforter les pôles de proximité secondaires

Le constat partagé par les élus est celui d'une offre traditionnelle de commerces de détail très variée d'une Commune à l'autre (existence parfois d'un seul commerce) et de signes de dévitalisation des centres-bourgs. L'enjeu retenu par le PADD n'est donc pas tant le développement d'une offre commerciale que la préservation de l'offre existante. Surtout, les élus ont souhaité que la stratégie commerciale dans les pôles de proximité puisse être adaptée aux contextes locaux.

Le pôle de bassin de Sées est principalement relayé par les pôles de proximité secondaires de Mortrée, Almenêches et Essay. Ces communes proposent une offre commerciale alimentaire relativement complète.

Sur ces trois Communes, le règlement du PLUi traduit la localisation préférentielle de commerce définie par l'OAP d'Aménagement Artisanal et Commercial. Des périmètres de centralités resserrés autour des commerces existants ont été délimités dans les trois centre-bourgs. Un linéaire commercial a également été défini sur les Communes de Mortrée et d'Almenêches.

Objectif 3 : Maintenir l'offre dans les communes « satellites »

Les bourgs sont principalement couverts par les zones UA et UB, qui permettent la construction de commerces lorsqu'aucun périmètre de centralité n'a été délimité, ainsi que de bureaux, d'équipements et services. Les règles relatives aux hauteurs et aux emprises au sol sont souples et permettent la réalisation de programmes mixtes et d'une variété de formes urbaines.

Dans les communes ne disposant que d'un ou de quelques commerces existants, une étoile ciblant les commerces et leur interdisant de changer de destination a été retenue afin de favoriser la reprise des locaux en cas de fermeture. 3 communes sont concernées : Essay, Chailloué et Tanville. Le caractère limité sur la durée vise à

éviter une vacance de longue durée néfaste à l'image des bourgs.

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

Objectif 1 : Accompagner les projets touristiques

Les élus souhaitent contribuer à l'animation d'une activité touristique en prise avec le caractère rural et « champêtre » du territoire. 12 STECAL « NL » ont été créés pour les équipements publics et activités privées à vocation de tourisme et de loisirs. Ils représentent une surface de 63 hectares, dont 28,6 Ha pour le projet de parc à thème « Rustik », 11,7 Ha pour le parc animalier d'Ecouves et 11,7 Ha pour le circuit de courses auto d'Essay. Ce zonage vise à permettre l'émergence de projets d'aménagements de loisirs, d'aires de camping et d'habitation légère de loisir dont la réalisation est prévue à court terme. Ces derniers ont été délimités en concertation avec les élus (voir annexe du présent document). A noter que sur les 63 hectares, 7,9 hectares n'ayant pas vocation à être imperméabilisés font l'objet d'un zonage NL1, qui diffère de la zone N uniquement en ce qu'il autorise les aménagements légers de loisirs et d'agrément de type aires de jeux, parcours sportifs, et l'habitation légère de loisir.

Les conditions de maintien et d'amélioration d'une offre en hébergement diversifiée en vue de favoriser la halte des visiteurs sont prévues par le PADD. Le développement des activités considérées comme dans le prolongement de l'activité agricole est rendu possible dans le PLUi (Voir objectif 3 de l'orientation 4). Le PLUi désigne 209 constructions susceptibles de changer de destination vers le logement et l'hébergement hôtelier et touristique. Ce repérage est le fruit d'un travail d'inventaire mené par les Communes

Objectif 2 : Favoriser la découverte du territoire

Le PADD présente les orientations d'aménagement d'un réseau de piste cyclables qui s'appuierait notamment sur la future voie verte prévue par le Conseil départemental, qui traversera le territoire du Nord vers le Sud.

Axe n°3. Placer l'environnement au cœur du projet de territoire

Les enjeux

La qualité de cadre de vie de la Communauté de communes des Sources de l'Orne est directement liée à la préservation et à la valorisation des espaces naturels et des paysages agricoles semi-ouverts, ainsi qu'à la présence d'une offre en équipements au niveau local.

Le territoire bénéficie d'un environnement physique et écologique varié et de qualité. Il est modelé par un relief mouvementé générant de multiples points de vue sur le lointain. Il est constitué de quatre unités paysagères : la forêt d'Écouves, les plaines agricoles d'Argentan et de Sées, l'ensemble paysager de Bourse et la plaine d'Alençon et la ceinture bocagère et herbagère de Boissei-la-Lande à Aunou-sur-Orne.

Hormis certains secteurs de mutations paysagères spécifiques (parc d'activités du pays de Sées et quelques lotissements plus ou moins récents), le territoire a conservé son paysage rural.

La trame verte et bleue est riche de plusieurs protections réglementaires et d'inventaires, enrichis des inventaires des zones humides et du bocage, réalisés à l'occasion de l'élaboration du PLUi.

Le patrimoine bâti situé dans le milieu rural contribue également à l'image du territoire. Permettre sa réhabilitation est un enjeu important non seulement pour sa pérennisation, mais aussi pour la variété de l'offre de logements.

La création ou la préservation d'espaces de nature ordinaire, d'interactions avec la matrice agricole sont à considérer comme des éléments à même de valoriser le cadre de vie rural. Dans cette démarche, l'aspect paysager de la

composition urbaine compte autant que l'aspect fonctionnel.

Les orientations retenues en matière de cadre de vie sont réparties en 4 grandes orientations :

- Limiter au strict nécessaire l'artificialisation des sols
- Viser l'autonomie énergétique
- Tendre vers une meilleure cohabitation avec l'environnement
- Protéger le patrimoine paysager et culturel

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

Le PADD se fixe pour objectif de réduire la consommation foncière, dans un souci de respect des espaces naturels et agricoles, et de préservation des paysages. Plusieurs dispositions du PLUi doivent concourir à produire des logements sans consommer d'espace, qu'il s'agisse de l'inventaire des potentiels en densification ou des objectifs de changements de destination et de remise sur le marché de logements vacants. Pour rappel, le projet est mis en regard avec la réceptivité du territoire dans la partie « les perspectives d'évolution de la population ».

En réponse à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, afin de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, le PADD fixe les objectifs chiffrés suivants :

- Tendre vers – 50% de consommation d'espaces pour l'habitat à l'horizon 2035. Et anticiper l'objectif de 0 artificialisation

nette des sols en 2050. Cela répond à la règle 21 du SRADDET qui vise à contribuer à l'objectif de division par deux au niveau régional de la consommation des espaces et anticipe l'inscription de l'objectif ZAN dans les PLU fixée au 22 août 2027. Cela représente une enveloppe maximale de zones à urbaniser d'environ 30 hectares pour l'habitat (26,3 Ha dans la traduction réglementaire). Pour atteindre cet objectif, le projet prévoit de construire 25% des constructions d'habitations en densification des enveloppes urbaines (renouvellement urbain, opérations en cours, comblement des dents creuses, des cœurs d'îlots et divisions parcellaires).

Le PADD fixe également comme objectifs de :

- Remettre sur le marché environ 10% des logements vacants, soit 65 logements sur 13 ans, soit 9% des objectifs de production de logements.
- Créer 5 logements par an par changement de destination, soit 65 logements sur 13 ans (objectif 4 de l'orientation 1), soit 9% de la production de logements.

Ces trois objectifs cumulés permettent d'envisager 43% de la production totale de logements.

- 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 ». Cela revient à consommer 675 m² par logement (voies et espaces publics inclus) quand on observait une moyenne de 1 160m² par logement (voies et espaces publics inclus) sur l'ensemble des derniers lotissements aménagés. Avec ce chiffre, il ne s'agit pas d'estimer la taille des futurs terrains à urbaniser. Il s'agit d'une donnée théorique permettant de visualiser l'effort de la collectivité pour réduire la part des

logements produits par consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers dans sa programmation. Ces densités sont ambitieuses au regard des densités mises en œuvre sur la période récente. Elles sont à même d'induire un changement sensible des modes d'habiter sur le territoire (voir partie « Les perspectives d'évolution de la population »). Les OAP indiquent sur ce point et au cas par cas que l'implantation des constructions devra permettre de répondre aux objectifs de densité qualitative (préservation de l'intimité, intégration paysagère, orientations favorables, ...).

- Le PLUi prévoit ainsi par an en moyenne la construction de 30 logements en zone AU et une consommation de 2 ha (hors densification mais en réalité très peu constatée), quand sur la période 2007-2019 ces mêmes chiffres sont en moyenne de 36 logements (données sitadel) et de 3,3 ha (densification incluse et période 2011-2021) et 4,3 ha (période 2010-2021 : Les constructions de logements ont été importantes sur l'année 2010).
- Ces objectifs permettent de diminuer les réserves foncières à vocation d'habitat de 81% par rapport aux documents en vigueur. Ce calcul est fait en excluant les Communes couvertes par le RNU. Dans les 7 communes, couvertes par un PLU ou par une carte communale, les surfaces « AU habitat ou constructible » sont passées 82,5 hectares à 15,5).

Concernant les activités économiques autres qu'agricoles, le PADD affiche l'objectif de limiter la consommation d'espaces par l'activité économique avec une enveloppe maximale de zones à urbaniser d'environ 2 hectares (0,7 Ha dans la traduction réglementaire). Le parc d'activités du pays de Sées était déjà classé en U dans l'ancien PLU. Il dispose encore d'un potentiel d'environ 50 Ha de constructibilité. De même pour la zone d'activités « route de Carrouges » qui dispose encore d'un potentiel d'environ 8 Ha. Pour le parc d'activités de Sées,

une étude d'impact préalable à la création du parc a été réalisée dans le cadre de la ZAC en 2006. Elle a permis de déterminer les effets du projet sur l'environnement et les mesures pour les éviter, réduire ou compenser.

À noter également que selon la base de données SITADEL, entre 2011 et 2020, 67% des 62 000 m² de bâtiments construits pour tout type d'activités, services publics inclus, l'étaient par l'activité agricole. Il est toutefois difficile d'indiquer des surfaces maximums pour les bâtiments agricoles car les besoins varient beaucoup en fonction du type d'exploitation et des besoins de modernisation qui suivent l'évolution des normes sanitaires.

Enfin pour les équipements publics structurants, le PADD privilégie la densification des zones urbaines existantes. Aucune zone AU n'est spécifique à des équipements publics. Le secteur d'équipements au sud de Sées dispose encore d'un potentiel d'accueil important et aucun projet majeur n'a été identifié. Les zones NL pourront toutefois accueillir des activités et équipements de loisirs et de tourisme plus légers.

Orientation 9 : Viser l'autonomie énergétique

La remise sur le marché de logements vacants ou encore le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles est nettement moins énergivore que la construction de nouvelles habitations. Cet objectif est inscrit dans le PADD.

Les élus souhaitent permettre le développement des énergies renouvelables sur le territoire. Il n'est pas fait obstacle à l'éolien ou aux unités de méthanisation. Les débats suscités par ces infrastructures, notamment lors des débats sur le PADD et en réunions publiques ont amené à rappeler les grands enjeux d'implantation, notamment dans le paysage, dans une OAP thématique. L'agrivoltaïsme est autorisé en zones agricole et naturelle.

Le PLUi permet aussi de valoriser la trame verte, pour son rôle dans la qualité de l'air, dans la régulation thermique mais aussi en tant que source d'énergie renouvelable. Les dispositifs de protection et de gestion des bois et des haies sont suffisamment souples pour permettre l'utilisation de ces ressources pour la production d'énergie et sont favorables à leur renouvellement. Le choix des végétaux n'étant pas sans incidence, l'emploi d'essences locales est encouragé.

Enfin, le PADD encourage l'implantation de solaire photovoltaïque sur les toitures, traduit dans le règlement par l'absence d'obstacle réglementaire et dans les OAP par des orientations d'implantation sur certains secteurs.

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

Objectif 1 : Préserver les réservoirs et les corridors de biodiversité

La Communauté de communes dispose d'espaces naturels riches du point de vue de la biodiversité et des habitats qu'ils proposent. On recense notamment trois sites Natura 2000, des sites inscrits ou classés, des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et des zones humides. Ces espaces sont imbriqués dans la matrice agricole du territoire.

Le PLUi, à travers le PADD et la traduction réglementaire, vise à préserver ces éléments sensibles d'un point de vue paysager et environnemental, en cohérence avec les enjeux d'un développement agricole durable.

Les réservoirs de biodiversité faisant l'objet d'une protection réglementaire ou inventoriés et les zones humides riveraines des cours d'eau ont été préservés par un zonage « N » réglementant strictement les constructions autorisées. En cohérence avec le PADD, la zone « N » permet les liaisons douces et équipements nécessaires à

la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.

Le PADD affirme aussi la volonté de prendre en compte la gestion durable des boisements. Les principaux espaces boisés font l'objet d'une intégration préférentielle en zone « N ». Y sont autorisés les aménagements liés à l'exploitation de la ressource forestière. Seuls quelques espaces boisés et arbres représentant un intérêt écologique ou paysager significatifs sont classés comme espaces boisés classés (EBC) afin d'en assurer la préservation.

Au total, le PLUi classe 19 536 hectares, soit 53 % du territoire, en zone N.

Par ailleurs, le PADD a pour objectif la protection des grands corridors écologiques du territoire, de la trame bleue constituée par les cours d'eau et les zones humides, et de la trame verte constituée du maillage bocager.

Les vallées de l'Orne, du Don, de La Vezone, de La Thouane, de La Sennevière, leurs affluents et les zones humides riveraines, sont protégés en zone « N ». Le règlement écrit définit en outre une bande inconstructible de 10 mètres aux abords des cours d'eau. Les zones humides inventoriées sont identifiées aux documents graphiques, associées à des prescriptions particulières du règlement écrit en vue d'en assurer la préservation. Elles sont issues de l'inventaire des zones humides réalisé entre 2021 et 2023. A noter que des inventaires détaillés ont été conduits sur les zones « à urbaniser », en vue de répondre strictement à la Loi sur l'Eau dans le cadre de l'aménagement du territoire.

Le PADD promeut une gestion adaptée du bocage en vue de sa pérennisation. Les services de la Cdc proposent un accompagnement technique de la profession agricole et des habitants pour sensibiliser aux enjeux de protection du maillage bocager et de soutenir la dynamique de replantation.

Le PLUi traduit cette stratégie par une protection souple. L'objectif des élus est non pas de figer le maillage bocager, mais de suivre son évolution et d'accompagner les projets de l'ensemble des pétitionnaires, qu'il s'agisse des agriculteurs, des

habitants ou des collectivités. Le régime de protection privilégié dans le PLUi est celui de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, afin de permettre une gestion des haies et des projets d'arrachage au cas par cas.

L'orientation thématique « Le bocage » s'attache à sensibiliser les porteurs de projet aux enjeux sous-jacents au bocage et à prévoir des compensations quantitatives et qualitatives (replantations ou non) graduées en fonction des enjeux environnementaux ou agricoles en présence.

Le PADD vise la protection de la nature « ordinaire » dans les espaces urbanisés. Ils jouent un rôle de maintien et de renforcement de la biodiversité et des continuités écologiques en confortant les échanges bourg-campagne. La valorisation de la nature en ville répond aux enjeux de régulation du climat, de lutte contre la formation d'îlots de chaleur et de maintien d'espaces paysagers récréatifs. Ces espaces jouent également un rôle paysager important dans le maintien du caractère rural des communes.

Trois grands leviers sont mobilisés à cette fin dans le PLUi. Des cœurs d'îlot arborés et des parcs paysagers ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Quelques espaces naturels traversant ou en limite de tissus urbanisés (abords de cours d'eau, d'étang, etc.) ont été protégées en zone « Nj » où peuvent être développés des projets d'appropriation des espaces naturels, d'agriculture ou de gestion des eaux pluviales.

Enfin, le PADD fixe l'objectif d'identifier les espaces pouvant potentiellement être restitués à l'état naturel (anciennes carrières, stationnements non utilisés, délaissés ferroviaires, bâtiments agricoles abandonnés, ...). 3 secteurs ont été identifiés dans le PLUi à titre indicatif dans le document graphique. Ce travail vise à anticiper l'entrée en vigueur de l'objectif ZAN à horizon 2050. Il reste toutefois à approfondir.

Objectif 2 : Gérer les risques et les ressources

Le territoire est soumis à plusieurs types de risques et de nuisances, notamment d'inondation. Le PADD vise à minimiser l'exposition des populations face à ces risques et nuisances par le principe de précaution et à limiter les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles.

Plusieurs dispositions du PLUi concrétisent cet objectif. Les risques naturels (inondation, mouvement de terrain, feu de forêts, météorologique, radon), technologiques (transport de matériaux dangereux, industriel), les pollutions (sites pollués ou susceptibles de l'être en activité ou dont l'activité a cessé, la pollution atmosphérique), les nuisances (installations classées pour l'environnement (ICPE), nuisances sonores) font l'objet d'une information dans le tome 1 du rapport de présentation.

La gestion des risques est également prise en compte par la transposition sur le document graphique des périmètres du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) applicables sur le territoire (bassins de l'Orne Amont). Le règlement renvoie au PPRI, qui est annexé au PLUi.

Les zones inondables issues des atlas des zones inondables, les risques de remontées de nappes, de chutes de blocs, de mouvement de terrain figurent eux sur une annexe « risques » à part entière. Des dispositions permettant de limiter les constructions dans ces secteurs sont transposées dans le chapitre 6 des dispositions générales du règlement écrit.

Concernant les nuisances, en zones UA et UB, le PLUi interdit l'implantation des installations incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation. Enfin, les périmètres de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (classement sonores) sont reportés en annexe.

Plus largement, le PLUi intègre la sécurisation des voies départementales. Dans les opérations d'habitat, les OAP limitent la création de

nouveaux accès ou encouragent la sécurisation des carrefours existants. Elles mettent l'accent sur le maillage communal, en présentant les principales portions de voiries à requalifier. Ces orientations sont aussi concrétisées par la création d'emplacements réservés.

Afin de limiter les risques de ruissellement, le règlement vise un aménagement limitant l'imperméabilisation du sol et favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Le réseau des eaux pluviales est annexé au PLUi.

Enfin, le territoire est concerné par 5 périmètres de protection de captages d'alimentation en eau potable. Garantir leur protection est une priorité pour la collectivité et cet objectif a été indiqué dans le PADD. Les périmètres et les arrêts correspondant sont annexés au PLUi.

Orientation 11 : Protéger le patrimoine paysager et culturel

Objectif 1 : Protéger le paysage agricole et naturel

Le PADD vise l'accompagnement du développement urbain, dans une logique de souplesse dans la conception architecturale et d'attention au contexte paysager. Les règles de la zone UA, notamment en termes d'implantation et de hauteur, visent à prendre en compte le contexte urbain alentour, tout en laissant place à la création architecturale. Les zones UB laissent libre cours à des implantations et des formes urbaines variées. Les constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural telles que définies dans le PLUi sont, elles soumises à permis de démolir. Les travaux les concernant sont soumis au respect de règles spécifiques visant à ne pas dénaturer la conception d'origine.

Les sites classés et inscrits ont été classés préférentiellement en zone N pour assurer leur protection.

L'amélioration des entrées de bourg a été recherchée. Les OAP identifient les nouvelles franges urbaines à soigner en entrée de bourg, les points de vue à préserver depuis les liaisons

structurantes, ainsi que les voies et carrefours à requalifier. Cet objectif vise à créer de nouvelles franges urbaines de qualité, que ce soit pour le cadre de vie des habitants que pour l'intégration paysagère des futures opérations d'urbanisation. Les OAP, mises en place sur l'ensemble des secteurs « à urbaniser » et sur les secteurs stratégiques dans les zones U, sont volontairement souples de manière à laisser une marge de manœuvre aux futurs aménageurs. Elles sont complétées par d'autres dispositions du PLUi. La prise en compte des potentielles nuisances entre habitat et activité agricole est intégrée dans les OAP des secteurs situés en extension urbaine (création de lisières plantées, etc.). La création d'espaces tampons est aussi traduite dans le règlement par la création de secteurs Nj en frange urbaine, où peuvent être développés des projets d'appropriation des espaces naturels, d'agriculture ou de gestion des eaux pluviales. La préservation des linéaires bocagers et les nouvelles plantations sont également encouragées dans le règlement et dans l'OAP « Le bocage ». Le règlement encourage l'utilisation d'essences locales, sans pour autant désigner des essences spécifiques.

L'un des principaux enjeux en termes d'intégration paysagère est celui des futurs bâtiments agricoles qui peuvent s'implanter n'importe où en zone A, soit 43% du territoire et représente 67% des 62 000 m² de bâtiments construits pour tout type d'activités, services publics inclus entre 2011 et 2020. Le PADD met l'accent sur l'insertion paysagère de ces bâtiments. Des orientations concernant l'adaptation des constructions à la topographie, le traitement des façades et des toitures vont dans ce sens dans l'OAP « Intégration paysagère des constructions ».

L'intégration paysagère des zones d'activités, et notamment du parc d'activités du pays de Sées qui concentre de fait le principal enjeu sur le territoire, est prévu dans l'OAP du parc. Cette dernière reprend les orientations de l'étude dite « loi Barnier » qui est annexée au PLUi.

Objectif 2 : Sauvegarder et entretenir le patrimoine bâti dans l'espace rural

La possibilité pour les ménages de s'installer hors des bourgs, motivée par la volonté de favoriser l'arrivée d'une population attirée par la qualité de vie et le caractère rural du territoire a été concrétisée en priorité par la mobilisation de l'existant (Voir objectif 4 de l'orientation 1 concernant le caractère exceptionnel des STECAL habitat). Le PLUi désigne 209 constructions susceptibles de changer de destination vers le logement et l'hébergement hôtelier et touristique. Ce repérage est le fruit d'un travail d'inventaire mené par les Communes qui s'est appuyé sur la reconnaissance de la valeur patrimoniale des constructions et la proximité des réseaux existants. Les critères cumulatifs retenus pour réaliser cet inventaire sont présentés dans la partie « Justification des dispositions réglementaires ».

Le PADD met l'accent sur la valorisation du patrimoine vernaculaire, qui participe à l'identité du territoire. Des dispositions réglementaires sont prises pour protéger le petit patrimoine (mise en place d'un permis de démolir, interdiction du changement de destination) et les murs en pierre.

Justification du dispositif réglementaire

Cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec le PADD

Dans le respect des orientations définies dans le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi se décline en deux volets :

- Des OAP thématiques ;
- Des OAP par bourg.

1. Méthodologie de définition des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation s'appuient sur les besoins recensés et exprimés à travers le PADD :

En matière de logements

- Quantitativement : 690 logements à horizon 2035. Pour assurer que le dispositif réglementaire du PLUi permette de porter cette ambition dans des conditions respectueuses des autres orientations du PADD (notamment la limitation de la consommation foncière par un développement équilibré s'appuyant essentiellement sur les bourgs), le potentiel d'intensification urbaine est chiffré et organisé par les OAP. Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, exprime pour chaque commune la capacité constructible et la programmation résidentielle attendue sur la base des secteurs stratégiques et des STECAL couverts par une OAP.
- Qualitativement : formes d'aménagement respectueuses des identités du territoire, une moindre consommation d'espace, une bonne insertion paysagère, des connexions avec les équipements, commerces et services et les tissus urbains limitrophes.

En matière d'équipements et de services

- Principalement améliorer l'utilisation des équipements existants (facilité d'accès, de stationnement, agrandissements voire création) et de compléter le maillage territorial.

En matière de développement économique

- Favoriser une offre complémentaire entre les bourgs et les secteurs périphériques, en particulier le Parc d'activités du Pays de Sées.
- Assurer la bonne intégration paysagère et fonctionnelle des parcs d'activités.

En matière de protection de la trame verte et bleue

- Prendre en compte les grandes composantes naturelles, garantes de la diversité des paysages.
- Préserver les continuités écologiques en déclinant sur l'ensemble du territoire des dispositions réglementaires spécifiques destinées à la protection des cours d'eau, des zones humides, des principaux boisements et du maillage bocager.

2. Les OAP thématiques

Elles définissent et précisent les actions à mettre en œuvre. La vocation de ces OAP est de constituer un outil complémentaire aux OAP spatialisées et au règlement écrit. Il s'agit de principes argumentés énonçant les objectifs soutenus par la collectivité, sur des thèmes choisis au regard des enjeux du PADD. Elles peuvent également proposer une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou

quantitatifs, ainsi que des orientations et des recommandations en termes d'aménagement.

2.1 L'OAP thématique « Trame verte et bleue »

Le PADD a exprimé comme ambition de préserver les continuités écologiques en tant qu'éléments structurants du paysage qui font le caractère et l'identité du territoire et en tant que supports de la biodiversité locale. Cette OAP thématique a pour objectif d'informer et de sensibiliser les propriétaires et les porteurs de projet. Elle rappelle en premier lieu les enjeux du territoire en matière de biodiversité, et notamment des deux sites Natura 2000 couvrant le territoire. Y sont ensuite présentées les fonctionnalités des cours d'eau et du bocage et les mesures découlant de leur protection dans le PLUi.

L'OAP a été rédigée dans l'optique de concilier prise en compte de la trame verte et bleue avec l'aménagement du territoire et les activités humaines, en particulier l'agriculture, composante clé des paysages du territoire. Elle vise une protection pragmatique et graduée en fonction des enjeux environnementaux en lien avec l'appui technique de la Communauté de communes.

2.2 L'OAP thématique « Intégration paysagère des constructions »

Hormis certains secteurs pavillonnaires et d'activités, le territoire a conservé une identité patrimoniale et paysagère très forte. L'OAP a pour objectif de rappeler les orientations visant à préserver le caractère rural des petits bourgs, les entrées de ville et les franges agricoles. Comme évoqué dans la partie précédente, l'OAP souligne également l'importance d'assurer l'intégration paysagère des constructions agricoles qui se feront sur près de la moitié du territoire.

2.3 L'OAP thématique « Patrimoine bâti »

Dans le prolongement de l'OAP « Intégration paysagère des constructions », le territoire dispose d'un important patrimoine bâti remarquable et parfois plus ordinaire. L'OAP vise à sensibiliser les élus, le service instructeur, et les porteurs de projet aux enjeux de construction et d'aménagement aux abords des bâtiments remarquable et la réhabilitation de bâtis patrimoniaux plus ordinaires.

2.4 L'OAP thématique « Les énergies renouvelables et le paysage »

La Cdc des Sources de l'Orne a entamé une dynamique de transition énergétique au travers des différentes actions portées aux cours des dernières années. L'intercommunalité réaffirme, dans le cadre du PLUi, son ambition de répondre aux objectifs fixés tant à l'échelle nationale que locale pour la réduction des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de production d'énergies renouvelables.

Des réponses ont déjà été apportées à ces grands objectifs sur le territoire. L'OAP « Les énergies renouvelables et le paysage » vise à orienter l'intégration paysagère des éoliennes et des unités de méthanisation, en rapport avec les objectifs que la Cdc s'est fixés.

2.5 L'OAP thématique « L'équipement commercial, artisanal et logistique »

Les PLUi élaborés sur un territoire non couvert par un SCoT opposable doivent comporter des OAP qui comprennent des orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique.

Une OAP thématique prévoit donc les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques et détermine les localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie.

3. Les OAP par bourg

Pour chaque secteur AU et dans certains secteurs stratégiques de densification (U), et STECAL (Ah), une OAP vise à expliciter et décliner les objectifs exprimés dans le PADD.

La majeure partie du document relatif aux OAP par bourg présente les principes d'aménagement à mettre en œuvre sur chaque site ou quartier identifié. Les OAP concernent les secteurs à enjeux, tant en zones urbaines qu'à urbaniser, tant à vocation d'habitat, d'équipements que d'activités, de loisirs, etc. Elles comprennent des dispositions écrites et graphiques concernant l'aménagement et la prise en compte des paysages, de l'environnement et de l'agriculture.

Elles proposent également une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs. L'échéancier prévisionnel à l'urbanisation définit la densité et le nombre de logements attendus par secteur.

Afin d'en faciliter leur compréhension, des schémas traduisent spatialement les conditions d'urbanisation : insertion dans le tissu urbain existant, formes urbaines, organisation de la desserte et des accès, cheminements doux, mise en valeur du paysage. Il est précisé que ces schémas ont une valeur indicative. Une présentation détaillée de chaque site en zone AU faisant l'objet d'une OAP sectorielle est présentée dans le tome 3 du rapport de présentation.

Délimitation des zones et justification des règles retenues

1. Les principes généraux appliqués pour établir le règlement

L'article R. 151-9 du code de l'urbanisme précise que « le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9 ».

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les principes des OAP, le règlement graphique du PLUi délimite, sur l'ensemble du territoire :

1. Des zones urbaines dites « U »
2. Des zones à urbaniser dites « AU »
3. Des zones agricoles dites « A »
4. Des zones naturelles dites « N »

Chaque zone réunit des ensembles relativement homogènes, pour lesquels un projet commun d'évolution et de protection a été adopté. Les spécificités des espaces sont restituées par la déclinaison de sous-secteurs (UA, UB, UL, UE...). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le règlement littéral.

De nombreuses évolutions ont été apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants sur le territoire qui ont été élaborés dans un contexte législatif très différent situé entre la loi LOADDT ou « Loi Voynet » de 1999 et la loi ALUR ou « Loi Duflo » de 2014.

La délimitation des zones urbaines s'est en partie appuyée sur celle existante, notamment pour les communes de Sées et d'Almenêches, mais les zones AU ont été très largement réduites (-81% des surfaces). De même, dans le milieu rural, la

trame d'ensemble est parfois très éloignée de celle des documents d'urbanisme existants. Les évolutions apportées résultent de l'intégration des zones Natura 2000 à la zone N, de la prise en compte des inventaires environnementaux (cours d'eau, zones humides, bocage...) et des dernières évolutions législatives (suppression du pastillage Nh notamment).

L'élaboration du PLUi a également été l'occasion de questionner les règles applicables sur les différentes communes du territoire. Certaines règles ont ainsi été supprimées, d'autres ont été simplifiées, tandis que d'autres ont été maintenues. De manière générale, il a été recherché une harmonisation et une clarification des règles de façon à rendre plus explicite la compréhension du règlement écrit par les pétitionnaires.

2. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La délimitation des zones U a dans un premier temps consisté en l'identification des « secteurs déjà urbanisés » ou « espaces bâtis » sur la base d'un repérage sur fond cadastral et photo aérienne. La faisabilité de l'urbanisation a été évaluée par des relevés de terrain (topographie du site, accessibilité...) et les enjeux agricoles ont été pris en compte (périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles).

Les communes ont identifié le « futur engagé », c'est à dire les autorisations d'urbanisme (PC, PA, CU) non réalisées, délivrées ou en cours d'instruction à prendre en compte dans l'« enveloppe bâtie ».

Enfin, la desserte par les réseaux a été confirmée par la collectivité. Les communes ont vérifié que les réseaux d'eau potable et d'électricité sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins des futures constructions. Les terrains sont, soit raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif, soit aptes à l'assainissement individuel. Certains très petits bourgs ou anciens bourgs ont été classés en U quand un zonage Ah aurait pu suffire mais la présence d'une église et d'une mairie ou ancienne mairie a été retenue comme éléments caractérisant une zone U (Bursard, Belfonds, La Bellière, Boissei la Lande, Le Bouillon, Le Cercueil, Neuville près Sées et St Hilaire la Gérard).

L'ensemble de ces critères a permis de délimiter les zones U puis de les distinguer en fonction de leurs caractéristiques (habitat, activités, loisirs). Les zones urbaines sont composées de :

- La zone UA, zone à caractère central qui correspond aux « centres anciens ». Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. La « sous-zone » UA_{zp} correspond au centre ancien d'Essay qui est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- La zone UB, zone correspondant à de l'habitat diffus ou des lotissements. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- La zone UL, zone à vocation de loisirs et d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- La zone UE_a, zone correspondant aux zones d'activités de proximité, destinés principalement à accueillir de petites unités industrielles. Sont classés en zone UE_{ac} les secteurs de l'avenue du 8 mai 1945 et des Vaux Beuves où les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées sous conditions.
- La zone UE_i, zone qui correspond aux secteurs à dominante industrielle et

logistique isolés (Parc d'activités du pays de Sées).

2.1 Les principales zones à vocation d'habitat : zones UA et UB

Seuls les 5 polarités ont fait l'objet d'un double zonage en UA et en UB. Le volume des constructions, leur mode d'implantation, les techniques utilisées, marquent une rupture d'identité entre les deux zones pour ces 5 communes. Pour les autres communes, il a été considéré que l'habitat était trop diffus et sans assez de cohérence d'implantation pour distinguer une zone UA. Un unique zonage UB a donc été retenu. La vocation mixte de ces deux zones regroupe logements, équipements, services et commerces dans le respect des périmètres de centralité.

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

La distinction entre zone UA et zone UB existe d'ores et déjà dans les 4 PLU en vigueur de Sées, Mortrée, Chailloué et Almenêches. Pour ces communes, la délimitation des zones UA s'est donc appuyée sur les délimitations des zones urbaines PLU existants tout en affinant le périmètre sur certains secteurs. Pour la commune d'Essay, la délimitation du secteur UA repose sur le périmètre de la partie urbanisée de la ZPPAUP afin de conserver une cohérence avec l'application de cette servitude.

Les zones UB ont parfois été largement réduites à leur périphérie, après vérifications de terrain, afin de limiter l'impact de l'urbanisation vers les espaces agricoles, de prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers et lorsque les secteurs étaient peu propices à l'urbanisation (absence de réseaux calibrés, topographie trop contraignante, faible accessibilité...).

Le règlement écrit

Le règlement écrit concernant les zones UA et UB ne diffère pas sur les destinations et sous-destinations admises au sein de ces zones mais les distingue en matière d'implantation des constructions et de hauteur de bâti. Contrairement à la zone UA où une plus forte diversification des formes urbaines est favorisée,

la collectivité envisage prioritairement la construction de logements individuels en zone UB, bien que des hauteurs plus élevées soient envisageables pour certains projets d'habitat collectifs, notamment à Sées (ex du secteur de la Mare aux Chiens).

Pour la zone UA_{zp}, en sus des dispositions du règlement de la zone UA, le règlement renvoie aux règles urbaines, architecturales et paysagères de la ZPPAUP, tout en rappelant que la règle la plus contraignante s'impose au projet.

2.2 Les installations de loisirs et les principaux équipements d'intérêt collectif et de services publics situés en zone urbaine : zone UL

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Les zones UL sont réparties en plusieurs endroits sur chaque commune, en continuité des espaces urbanisés ou à l'intérieur des enveloppes urbaines. Il s'agit en grande partie d'espaces d'ores et déjà « artificialisés » qui comprennent :

- Des installations, constructions et aménagements d'intérêt collectif et de services publics.
- Des installations, constructions et aménagements ayant une vocation de loisirs.

La zone UL reprend certains zonages des PLU existants, notamment à Sées. L'harmonisation du classement en zone UL présente l'intérêt d'un affichage clair des espaces qui n'ont pas vocation à se transformer en zone d'habitat dans les centres urbains. Cela répond à l'objectif du PADD pour les communes de « Privilégier la densification des zones urbaines pour les équipements ». Là encore les communes concernées sont les polarités excepté Mortrée, dont les équipements ne sont pas concentrés au même endroit au sein de la zone urbaine.

Le règlement écrit

Le règlement écrit de la zone UL se distingue principalement des zones UA et UB par les destinations et sous-destinations autorisées. Y

est notamment interdit la construction neuve d'habitation, hormis pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire.

Au regard des destinations autorisées, il a été décidé de ne pas fixer de règles d'implantation ni de hauteurs maximales pour les constructions. Les terrains concernés étant quasi exclusivement des propriétés communales ou intercommunales, il est estimé non nécessaire d'appliquer une contrainte particulière sur ce point puisque les projets seront portés par l'intérêt général et feront logiquement l'objet d'une étude architecturale et d'une concertation avec les habitants.

2.4 Les principales zones à vocation économique : zones UE_a, UE_{ac} et UE_i

Les zones UE_a correspondent aux zones d'activités de proximité existantes sur le territoire, arrivées à maturité ou en cours de commercialisation. Il s'agit de : La partie Ouest du parc d'activités du pays de Sées, « La zone industrielle et artisanale Route de Carrouges » à Sées, « Les Vaux » à Essay, « La Croix Clairon » et « L'Ardrier » à Mortrée, « La Brousse » à Almenêches, la zone artisanale de Chailloué et la zone artisanale de Boitron.

Sont classés en zone UE_{ac} les secteurs de « l'avenue du 8 mai 1945 » et des « Vaux Beuves » à Sées où les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées sous conditions.

La zone UE_i correspond au Parc d'activités du pays de Sées qui a vocation à accueillir des activités à dominante industrielle et logistique de grande envergure.

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Le périmètre des zones UE_a, UE_{ac} et UE_i reprend globalement le parcellaire construit où sont établies les activités. Plusieurs zones des PLU en vigueur ont été supprimées ou fortement réduites (zone 2AU_z de « l'Omelée » à Mortrée, zone 1AU_e de Chailloué, zone Uz « La Brousse » à Almenêches).

La zone UE_i du parc d'activités du pays de Sées reprend le zonage Uz de l'ancien PLU en

excluant les parties couvrant l'autoroute et l'échangeur qui ne nécessitent pas nécessairement un zonage « urbain ». La division en deux sous-secteurs du parc d'activités du pays de Sées a vocation à renforcer le regroupement des activités ayant les mêmes types de besoins et selon les nuisances qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

Le règlement écrit

Le règlement écrit relatif aux zones UEa, UEac et UEi diffère principalement sur les destinations et sous-destinations autorisées.

Les zones UEa, considérées d'intérêt local, présentent des possibilités plus limitées. Elles ont principalement vocation à accueillir les activités économiques dites « artisanales » (petites unités industrielles) dont l'implantation n'est pas possible dans les zones à vocation d'habitation et dont le rayonnement est limité.

Une attention particulière est par ailleurs donnée aux possibilités offertes concernant les sous-destinations « artisanat et commerce de détail ». L'objectif principal est d'éviter le développement de petites surfaces commerciales en dehors des bourgs, afin de maintenir, voire de renforcer leur dynamisme commercial. La zone UEac diffère uniquement de la zone UEa en ce qu'elle permet l'implantation d'établissements de type « artisanat et commerce de détail » de plus de 300 m² de surface de plancher. Le règlement de la zone UEa ne permet pas l'implantation de nouveaux commerces. Seules les extensions des commerces existants y sont autorisées. Il s'agit de conforter le caractère commercial des secteurs de « l'avenue du 8 mai 1945 » et des « Vaux Beuves » à Sées en évitant un éparpillement de l'offre commerciale sur d'autres secteurs. Ceux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m² devant s'installer au sein des périmètres de centralités lorsqu'ils sont identifiés dans les bourgs.

La zone UEi est destinée à l'accueil d'activités industrielle, de stockage, de grossiste et de logistique. Le règlement n'y permet pas l'implantation de nouveaux commerces. Les hauteurs autorisées sont exceptionnellement élevées pour cette zone et certaines règles d'implantation y sont spécifiques. Elles

reprennent en grande partie les orientations issues de l'étude « loi Barnier » relativement poussée annexée au PLUi. Des modifications mineures ont toutefois été apportées. La marge d'implantation parallèle à la RD 448 a été décalée de 50m à 70m. Les porteurs de projets ont avancé un linéaire de voirie trop important à réaliser depuis la voie D de desserte interne à la zone. De même, la règle de l'article 5 du PLU de Sées d'un seuil de 3 500m² a été supprimée en cohérence avec le décalage de la marge d'implantation.

3 Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des OAP et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi comportant notamment les OAP de la zone.

Sur la base du scénario démographique retenu, de la répartition de la production de logements retenue au PADD et des objectifs de maîtrise de la consommation d'espace (voir justification dans la partie « Choix retenus pour établir le PADD »), des « enveloppes à bâtir » ont été identifiées et déclinées.

Les critères qui ont mené à délimiter les potentielles zones AU sont principalement :

- Le resserrement du développement dans les bourgs pour favoriser les économies en termes de desserte par les réseaux, faciliter l'accès aux services et aux équipements...
- La continuité immédiate des « secteurs déjà urbanisés » afin de maîtriser la consommation d'espace et de renforcer les centralités.
- La dureté foncière pour assurer la faisabilité des opérations à court et moyen terme.
- L'absence de contraintes agricoles et environnementales défavorables à un aménagement cohérent et respectueux des continuités écologiques ou des éléments de paysage identifiés.

A ce dernier titre, chaque secteur de projet potentiel en zone AU a fait l'objet d'une expertise permettant de tester leur sensibilité environnementale. Le détail de cette expertise est présenté dans le tome 3 du rapport de présentation.

En cas de sensibilité forte, il a été décidé dans la grande majorité des cas de ne pas retenir le secteur afin d'éviter ou de devoir compenser toute incidence du projet sur l'environnement. En cas de sensibilité environnementale faible ou compatible avec la possibilité de composer avec ou autour de cette sensibilité, il a été décidé de retenir le secteur, à condition de proposer un aménagement cohérent dans les OAP.

L'ensemble de ces critères a permis de délimiter les zones AU puis de les distinguer en fonction de leurs caractéristiques (habitat et activités). Les zones à urbaniser à court / moyen terme sont composées de :

- La zone 1AUB, à vocation principale d'habitat.
- La zones 1AUE, destinée à l'extension de zones d'activités économiques.

Les zones à urbaniser à moyen / long terme sont composées de :

- La zone 2AUb, à vocation principale d'habitat.

3.1 Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat : zones 1AUB, 2AUB

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

De nombreuses zones « à urbaniser » des documents d'urbanisme existants ont été déclassées, soit parce qu'elles ont été urbanisées depuis (très peu de cas), soit pour calibrer le PLUi au plus près des besoins identifiés.

Sur les 23 communes de la Cdc, seules 14 bénéficient d'une ou plusieurs zones AU à vocation principale d'habitat.

Au total, conformément aux perspectives de développement du PLUi, les zones d'urbanisation dédiées à l'habitat représentent environ 22,7 hectares pour les zones 1AU et 3,7 hectares pour les zones 2AU, représentant au total 26,3 hectares. Il est rappelé que le calcul théorique des besoins présenté dans le PADD est de 30 hectares.

Il est important de souligner que le projet porté reste dans une proportion raisonnable au regard de la superficie globale du territoire : environ 0,07 % de la surface de la Cdc est concerné par une zone 1AU ou 2AU à vocation principale d'habitat.

Il faut aussi souligner que le présent PLUi matérialise beaucoup moins de zones constructibles à vocation d'habitat que les documents d'urbanisme existants. Le PLUi, sur les 7 Communes qui possèdent un PLU ou une carte communale en vigueur, reclasse en zone agricole ou naturelle environ 67 ha anciennement situés en zone « à urbaniser » à vocation d'habitat ou constructible (15,5 ha de zones AU contre 82,5 ha dans les documents en vigueur).

Le règlement écrit

Le règlement écrit de la zone 1AUB se rapproche fortement de celui de la zone UB : il renvoie aux règles de la zone UB pour les articles 1AUB 1 et 1AUB 4 à 1AUB 9. Seul le principe d'une urbanisation via une ou des opérations d'ensemble, diffère réellement de la zone UB.

La zone 2AUB interdit pour sa part toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, hormis les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de ne pas remettre en cause l'OAP associée au secteur concerné (avec un rapport de compatibilité). De la sorte, quasiment aucune prescription réglementaire n'est fixée sachant que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra nécessairement passer par une procédure d'évolution du PLUi.

3.2 Les zones à urbaniser destinées à l'extension des zones d'activités : zone 1AUE

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

L'ambition démographique et la volonté d'impulser une dynamique de création d'emplois conduit à réserver des terrains pour anticiper les besoins en activité économique. Le projet a toutefois pour objectif de prioriser les possibilités d'implantation sur le parc d'activités du Pays de Sées (classé en UEa et UEi), tout en maintenant un équilibre de l'offre du territoire et de non-concurrence avec ce dernier (voir justification dans le chapitre « Choix retenus pour établir le PADD »).

C'est pourquoi, seuls 2 secteurs 1AUe ont été retenus. L'extension de la zone artisanale « Les Brousses » à Almenêches (0,3 Ha) et l'extension de la zone artisanale Sud de Boitron (0,4 Ha). Ces 2 extensions sont classées en zones 1AUE.

La zone d'extension artisanale « Les Brousses » était classée en Uz dans l'ancien PLU d'Almenêches, pour une superficie de 2,7 Ha. Elle a donc été réduite de 1,9 Ha. À noter également, qu'une zone 1AUe de 4,32 Ha dans le PLU de Chailloué et une zone 2AUe de 6,55 Ha dans le PLU de Mortrée ont été reclassées en zone agricole.

Outre, le maintien des zones UEa pour leur densification et réhabilitation, ces zones 1AUe répondent à l'orientation du PADD d'« Équilibrer la répartition des emplois en maintenant des zones artisanales de proximité ». Rappelons que le PADD prévoyait une enveloppe maximale de

zones à urbaniser d'environ 2 hectares pour l'activité économique.

Le règlement écrit

Le règlement écrit de la zone 1AUE se rapproche fortement de celui de la zone UEa : il renvoie aux règles de la zone UEa pour les articles 1AUE 1 et 1AUE 4 à 1AUE 9. Seul le principe d'une urbanisation par une ou des opérations d'ensemble et l'application d'OAP spécifiques à chaque secteur, diffère réellement de la zone UEa.

4 Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la Communauté de communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le diagnostic agricole réalisé dans le cadre du PLUi a permis d'identifier l'ensemble des bâtiments d'exploitation. Ainsi la délimitation des zones A a consisté en l'identification des secteurs dédiés aux terres et exploitations agricoles en cohérence et en articulation avec le maintien des continuités écologiques. Excepté 2 exploitations qui sont implantées dans un vaste espace pouvant être considéré comme naturel, l'ensemble des autres exploitations sont situés en zone A. Pour certaines situées notamment à proximité de cours d'eau ou de zones humides, les possibilités de construction offertes sont éloignées de ces secteurs. Le découpage de la zone « A » a pris en compte l'ensemble des installations liées à l'activité agricole (fosse, accès, silos, etc.).

Au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions (...). Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques

du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

La collectivité a retenu cette possibilité réglementaire. Plusieurs STECAL ont ainsi été identifiés à titre exceptionnel en zone agricole.

4.1 La zone agricole « banale » : zone A

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Au total, les zones agricoles (hors STECAL) couvrent 15 940 hectares, soit 43 % de la superficie du territoire.

Il peut y avoir de fortes disparités entre les zones agricoles existantes et celles du PLUi. La non (ou mauvaise) prise en compte du site Natura 2000 dans la délimitation des zones N des PLU existants et l'absence d'inventaire de zones humides à cette époque en explique une bonne part (voir ci-après "Les zones naturelles"). Les 3 sites Natura 2000 couvrent en effet 20,5% du territoire et les zones humides 18,4 % du territoire. Il est précisé que ces évolutions ne modifient pas l'usage des parcelles concernées mais uniquement les possibilités d'y construire des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

La suppression des pastillages (Nh), la réduction de nombreux secteurs AU et le recalibrage des zones urbaines pour prendre en compte les enjeux de limitation de la consommation des espaces agricoles ont quant eux eu tendance à augmenter la surface agricole.

Le règlement écrit

La zone A est l'outil privilégié pour assurer la protection des terres agricoles et permettre la pérennité des outils de production. Y sont principalement admis les bâtiments nécessaires à l'agriculture, ainsi que les logements de fonction des exploitants. Ces dispositions visent essentiellement à enrayer le phénomène de "mitage", c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice des activités agricoles, mais également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

Il est précisé qu'il existe en zone A des constructions isolées appartenant à des tiers à l'agriculture. À ce titre, et conformément à l'article L. 151-11 et à l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme, l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants est autorisée, la création d'annexes et les changements de destination des bâtiments répertoriés comme bâtiment d'intérêt sont également autorisés, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Concernant les extensions des bâtiments d'habitation existants, le règlement du PLUi prévoit, soit une surface de plancher proportionnelle à celle du bâtiment principal (30%), soit 50m² supplémentaires selon la disposition la plus avantageuse pour le pétitionnaire. Cette règle respecte la doctrine de la CDPENAF de l'Orne. Le règlement précise aussi que la création d'extensions par changement de destination de constructions contiguës existantes de moins de 60 m², non désignées sur le règlement graphique, est autorisée.

La zone agricole reprend certaines règles communes à l'ensemble des zones, à savoir celles définissant le gabarit et la qualité du bâti (Section A2 du règlement écrit). Outre les règles spécifiques liées aux bâtiments agricoles (implantation et emprise au sol des logements de fonction et constructions liées à la création de locaux de vente directe, hauteur des constructions, ...), les principales différences par rapport à la zone urbaine relèvent de la mise en place de règles plus contraignantes en matière d'emprise au sol (annexes, extensions) et de distance des annexes par rapport aux constructions principales.

4.2 Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : zones Ah, Ae

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Les STECAL sont présentés en annexe du présent document.

STECAL « Ah »

Sur la base du scénario démographique et de la répartition de la production de logements retenus

au PADD et des objectifs de maîtrise de la consommation d'espace, 25 STECAL destinés à accueillir de nouvelles habitations uniquement en densification (zone Ah), ont été retenus sur la base des critères suivants :

- Le nombre de logements existants dans le hameau (minimum de 10 logements).
- Les potentialités d'accueil de nouveaux logements en densification (minimum 1 potentiel de densification identifié) ;
- Un impact nul sur l'activité et les terres agricoles (exclusion systématique des hameaux ou parties d'hameaux accueillant un siège et/ou bâtiment agricole). La présence de quelques « vieilles granges » de stockage de foin ou de vieux matériels agricoles a toutefois été permise ;
- Un impact très limité sur l'environnement et le paysage ;
- La présence de réseaux (eau potable, électricité (hors assainissement collectif) ;
- L'absence de risque ou de nuisance.

Les STECAL « Ah » représentent un potentiel de nouvelles constructions estimé à environ 95 logements. Les périmètres ont en effet été dimensionnés au plus juste pour permettre la densification de quelques dents creuses, mais leur potentiel d'évolution reste relativement limité.

Le PLUi amorce une réduction significative des possibilités de construction d'habitation en milieu rural par rapport aux anciens documents d'urbanisme qui totalisaient 37 hameaux constructibles, pour seulement 7 communes et sur les centaines de hameaux répertoriés sur le territoire. Ces 37 hameaux constructibles couvraient une superficie de 161,8 Ha (dont de nombreuses extensions), contre 84,4 pour les 25 nouveaux STECAL. 27 de ces 37 hameaux constructibles ont été supprimés. De ce point de vue, ces STECAL répondent bien au caractère exceptionnel de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme.

STECAL « Ae »

Le développement historique du territoire a engendré l'implantation de plusieurs dizaines d'entreprises en milieu rural.

La collectivité porte le choix politique de maintenir de manière modérée et organisée les perspectives d'évolution des entreprises autres qu'agricoles situées en milieu rural. Partant de cette volonté, les entreprises présentes sur le territoire ont été répertoriées suivant cette méthode :

- Transmission aux élus d'une grille d'enquête à remplir par activité (localisation, type d'activité, besoin de construction, ...)
- Recherche complémentaire du bureau d'études (répertoire des entreprises croisé à une géolocalisation) ;
- Exclusion des activités non susceptibles d'avoir besoin de constructions nouvelles (siège social sans production, travailleurs indépendant et/ou ambulants...).

Parmi les entreprises retenues, une analyse complémentaire a été réalisée pour examiner l'intérêt du classement en fonction de la présence de contrainte environnementale et/ou d'enjeu agricole fort. Une analyse par photo-interprétation a permis de resserrer les périmètres des STECAL autour des constructions existantes afin de ne pas impacter les terres agricoles et de limiter l'impact sur le paysage. De plus, les nouvelles constructions liées à ces activités sont soumises au respect des périmètres de réciprocités vis-à-vis des exploitations agricoles.

Au total, 27 STECAL AE à vocation économique, représentant une surface totale de 18,5 hectares ont été retenus.

Le PLUi amorce une réduction significative des possibilités de construction des activités économiques autres qu'agricoles en milieu rural par rapport aux anciens documents d'urbanisme qui autorisaient dans la majorité des cas de nouvelles constructions sans que ces activités ne soient clairement délimitées dans le plan de zonage. Au regard des 719 entreprises répertoriées au 31 décembre 2020 sur le territoire par l'Insee (activités marchandes hors

agriculture), ces STECAL répondent bien au caractère exceptionnel de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme.

Du simple point de vue de la limitation de la consommation des espaces, permettre un développement maîtrisé de ces activités sont autant d'hectares en moins à ouvrir à l'urbanisation pour de nouvelles zones d'activités.

Le règlement écrit

Les zones précitées reprennent largement les règles fixées dans la zone agricole, notamment celles définissant le gabarit et la qualité du bâti (Section A2 du règlement écrit). Des dispositions particulières sont prises afin de prendre en compte les spécificités des destinations autorisées dans les différents STECAL. Les règles visent notamment à maîtriser le développement exceptionnellement autorisé de ces secteurs et à assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions autorisées. Enfin, concernant les STECAL « Ae », il est précisé que l'absence de règle relative à l'emprise au sol (hors sous-destination « artisanat et commerce de détail ») a été déterminée au regard de la diversité des typologies des activités et bâtiments recensés, qui présentent pour certains une emprise au sol élevée, et des besoins potentiels liés à leur destination.

Les nouvelles constructions sont limitées par les périmètres délimités autour des constructions existantes, qui visent à inciter les entreprises à s'implanter en zone d'activités au-delà d'une certaine taille critique.

4.3 La zone agricole « équipement d'intérêt collectif » : zone Aet

Plusieurs équipements d'intérêt collectif et de services publics sont situés en zone agricole. Si le règlement autorise en zones agricoles ces équipements, il a semblé intéressant de les identifier afin de leur donner une visibilité dans l'aménagement du territoire à horizon 2035. Ces structures sont inventoriées dans la zone Aet. Il s'agit des 11 stations d'épuration du territoire, de l'aire de repos de la RD438 à St Gervais du Perron et de la centrale solaire de Surdon. Ces zones n'ont toutefois pas à être considérées comme des STECAL. Ce zonage se justifie par l'usage réel de ces secteurs, qui est incompatible

avec une vocation agricole. Au total, 13 zones « Aet » représentant une surface de 32,6 hectares ont été identifiées.

5 Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le diagnostic environnemental réalisé dans l'état initial de l'environnement a permis d'identifier l'ensemble des sites, milieux et espaces naturels et paysagers d'intérêt, ainsi que des éléments constitutifs des continuités écologiques. Comme évoqué ci-avant, la délimitation des zones N a consisté en l'identification des secteurs à protéger en cohérence et en articulation avec le maintien de l'activité agricole.

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions (...). Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La collectivité ayant retenu cette possibilité réglementaire, la délimitation des STECAL a consisté en l'identification des lieux-dits à même de porter, une part modérée du projet de développement. Le projet de PLUi prévoit 2 types de STECAL en zone naturelle.

5.1 Les zones naturelles « banales » : zone N

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Au total, les zones naturelles « banales » (hors STECAL) couvrent 19 536 hectares, soit 53 % de la superficie du territoire.

Les zones naturelles existantes dans les PLU ont en partie été reprises dans le projet de PLUi mais cela ne concerne que 5 communes et d'importantes modifications ont été apportées.

La méthode employée pour délimiter la zone N repose sur l'inclusion :

- Des forêts. Les forêts domaniales ou couvertes par un document de gestion durable couvrent 17,3% du territoire, dont 7% pour la seule forêt domaniale d'Ecouves.
- Des sites protégés et inventoriés. Les 3 sites Natura 2000 couvrent notamment 20,5% du territoire. Les ZNIEFF de type 1, les Espaces Naturels Sensibles, les sites de protection de biotope et les sites classés et inscrits ont été intégrés à la zone N. La ZNIEFF de type 2 du Massif forestier d'Ecouves et ses marges n'a pas été retenue car il a été considéré qu'elle couvrirait des zones agricoles trop importantes, notamment sur les communes de Montmerrei, Francheville, La Bellière et Le Cercueil.
- Les cours d'eau et leurs abords (zones humides, prairies, espaces boisés,...). La cartographie progressive des cours d'eau ornais a été retenue comme base. Pour les bassins versants du Don, de l'Orne, de la Thouane et de La Sennevière, le périmètre de la zone N s'est appuyé sur la délimitation du site Natura 2000 « Vallée de l'Orne et ses affluents ». Pour les affluents de La Vezone. La délimitation s'est opérée sur la même logique avec une délimitation à la parcelle et l'inclusion des ensembles de prairies riveraines des cours d'eau. Cette épaisseur permet d'intégrer les zones humides riveraines des cours d'eau mises en évidence par les inventaires et, par principe de précaution, toute zone humide qui n'aurait pas été inventoriée. Elle participe en outre à l'objectif de bon état écologique et chimique des masses d'eau.
- Les zones humides inventoriées et qui ne sont pas incluses dans le site Natura 2000 « Vallée de l'Orne et ses affluents »,

lorsqu'elles sont dans la continuité des corridors. Au total, 96,2% des zones humides sont incluses en zone N.

Quelques zones humides inventoriées n'ont toutefois pas été intégrées à la zone N car elles ont été considérées comme isolées au sein d'espaces agricoles importants (256 ha, soit 3,8% des zones humides).

- Les zones à risques du PPRI de l'Orne.
- Les zones inondables de l'atlas des zones inondables.
- Les zones d'expansion de crues inventoriées.

En résumé, la superficie importante de la zone naturelle s'explique notamment par la superficie des 3 sites Natura 2000, des forêts domaniales ou privées couvertes par un document de gestion ainsi qu'à l'inclusion préférentielle des zones humides inventoriées.

La zone « N » a été croisée avec le recensement des bâtiments agricoles et découpée afin de ne pas bloquer les projets de construction des exploitations sur les sites existants. Ces délimitations ont toutefois été opérées afin de favoriser les constructions « à l'opposé » des fonds de vallée et des cours d'eau. Il est également rappelé que la zone N n'exclue pas l'usage agricole des terres : seules les constructions agricoles ex nihilo sont interdites, en vue de se prémunir de nouvelles pollutions (fuites de fosses, etc.), notamment à proximité des cours d'eau, et d'afficher clairement les secteurs à enjeu écologique lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

A l'inverse, la zone naturelle a été réduite à certains endroits pour mieux adapter le zonage au regard des différents types d'occupation des sols sur le territoire intercommunal. Cette évolution permet notamment de révéler avec plus de précision les éléments structurants de la trame verte et bleue.

Le règlement écrit

Les zones naturelles obéissent globalement aux mêmes règles que celles définies pour la zone agricole, puisqu'elles ont toutes deux pour objectif de garantir la protection de ces espaces

sensibles qui n'ont pas vocation à être urbanisés. La principale différence réside donc dans les destinations autorisées.

Des dispositions plus strictes sont prises concernant les constructions autorisées dans la zone N afin de protéger au maximum les réservoirs de biodiversité. Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles sont interdites en zone N. L'extension des bâtiments existants est toutefois possible en zone « N » afin de ne pas bloquer certaines situations. En zone N, sont également autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières.

Il est précisé qu'il existe en zone « N », à l'instar de la zone « A », des constructions isolées appartenant à des tiers à l'agriculture. À ce titre, et conformément à l'article L. 151-11 et à l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme, l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants est autorisée, la création d'annexes et les changements de destination des bâtiments répertoriés comme bâtiment d'intérêt sont également autorisés, dans les mêmes conditions que celles fixées en zone A.

5.2 Les secteurs de frange urbaine : zones Nj

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Les zones Nj correspondent à des secteurs de frange urbaine ou à des secteurs ménagés dans les bourgs pour la promenade et l'agrément. Leur délimitation correspond à des espaces potagers, paysagers et de gestion des eaux pluviales. Au total, les zones Nj couvrent 23,4 hectares.

Les zones Nj existantes dans le PLU de Sées ont été reprises en grande partie dans le projet de PLUi. Elles englobent des secteurs de contact à forts enjeux paysagers entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels. Les zones Nj délimitées dans le bourg de Mortrée reprennent le projet communal établi dans l'étude de revitalisation du bourg avec l'idée de mettre en valeur une coupure verte Nord-Sud pour couper la linéarité bâtie du bourg Est-Ouest.

Le règlement écrit

Les zones précitées reprennent largement les règles fixées dans la zone naturelle. Des dispositions particulières sont prises afin de permettre les constructions et installations nécessaires au développement d'une agriculture de proximité.

5.4 Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : zones NL et Nc

Le zonage et les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Les STECAL sont présentés en annexe du présent document.

STECAL « NL »

Les STECAL NL correspondent à des secteurs destinés à pérenniser ou accueillir des activités ou équipements de loisirs et de tourisme.

21 STECAL ont été retenus afin de valoriser le potentiel de ces sites en leur assurant des possibilités d'évolution et de concrétisation de projets dont la réalisation est prévue à court terme.

12 STECAL ont une vocation touristique et de loisirs « d'intérêt privé ». 6 STECAL, représentant une surface de 55,4 ha, concernent des activités et équipements existants, dont le parc d'immersion Rustik pour 28,6 Ha, le circuit des Ducs pour 11,6 Ha et le parc animalier d'Ecouves pour 11,7 Ha. 6 STECAL correspondent à des projets et représentent une surface de 8,9 ha. Il s'agit dans le cas du Manoir de Logis de réhabiliter un bâtiment d'intérêt patrimoniale. Il s'agit dans les 4 autres cas de permettre l'émergence d'habitations légères de loisirs ou la création d'aires naturelles de camping s'intégrant dans une démarche de développement écotouristique, dont la réalisation est prévue sur de petites emprises. La délimitation de ces périmètres est issue de la demande des porteurs de projet.

Par ailleurs, 9 STECAL NL couvrent des zones d'équipements sportifs publics ou des aires publiques de loisirs existantes situées non loin des bourgs. 3 projets d'aires publiques de loisirs sont également identifiés. Ces périmètres couvrent 17,8 Ha.

STECAL « Nc »

Trois carrières sont identifiées sur le territoire à Chailloué, Sées et Boitron. Une évolution est apportée par rapport au périmètre de la zone Nc du PLU de Chailloué pour prendre en compte le projet d'extension au nord du site sur environ 15,5 Ha. A noter que les terrains concernés n'appartiennent pas encore à la société exploitant le gisement et qu'une demande d'extension de l'autorisation d'exploiter auprès de la Préfecture sera à prévoir. Le périmètre correspondant à la carrière de Boitron couvrant également une partie de la commune d'Essay n'apparaissait pas car ces deux communes ne disposaient pas de documents d'urbanisme. Ces trois secteurs représentent une superficie de 225 ha.

Le règlement écrit

Les zones précitées reprennent largement les règles fixées dans la zone naturelle, notamment celles définissant le gabarit et la qualité du bâti (Section N2 du règlement écrit). Des dispositions particulières sont prises afin de prendre en compte la spécificité des destinations autorisées dans les différents STECAL, à savoir les hébergements hôteliers et touristiques, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public pour les secteurs « NL » et « industrie » pour les secteurs « Nc ».

6 Bilan des surfaces des différentes zones

	Zone	ha
Zones urbaines	Ua	92,7
	Uazp	17,4
	Ub	359,3
	UI	51,0
	Uea	72,1
	Ueac	6,9
	Uei	51,0
Zones à urbaniser	1AUb	22,6
	1AUe	0,7
	2AUb	3,7
Zones agricoles	A	15 939,4
	Ae	18,5
	Aet	32,6
	Ah	84,4
Zones naturelles	N	19 536,0
	Nc	225,0
	Nj	23,5
	NI	73,6
	NI1	7,9
Territoire		36 617,5

7. Les autres règles découlant des inscriptions graphiques

7.1. Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et les éléments de paysage

En application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Le règlement peut également localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Le PLUi prévoit le classement au titre de cet article, ainsi que des articles L. 113-1 et L. 113-29 du code de l'urbanisme, des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communautaire, par le biais :

- D'un linéaire se superposant au zonage de l'ensemble des linéaires bocagers identifiés dans le cadre de l'inventaire réalisé sur le territoire et présenté dans l'état initial de l'environnement.
- D'un linéaire se superposant au zonage des cours d'eau, représenté à titre indicatif et issu de la cartographie progressive des cours d'eau produite par les services de l'Etat de l'Orne.
- D'une trame « terrains cultivés et espaces non bâtis en zone urbaine à protéger » se superposant au zonage urbain. Outre le maintien et le renforcement de la biodiversité et des continuités écologiques en confortant les échanges bourg-campagne, la valorisation de la nature dans les bourgs répond aux enjeux de régulation du climat, de lutte contre la formation d'îlots de chaleur et de maintien d'espaces paysagers récréatifs, favorables à la production d'aliments

locaux, aux activités physiques, aux déplacements doux... Ces espaces incluent des réservoirs et corridors écologiques « urbains » ainsi que des parcs et jardins. Ils jouent également un rôle paysager important dans le maintien du caractère rural des communes. Il est précisé que cet inventaire a été réalisé au cas par cas, à l'échelle parcellaire et en association avec les Communes. Des visites de terrain des sites concernés ont été effectuées pour confirmer l'intérêt de ce classement. Ces secteurs concernent principalement le centre-ville de Sées, notamment pour remplacer certains zonages Nj de l'ancien PLU jugés non pertinents, et le bourg d'Essay pour reprendre les enjeux de protection de la ZPPAUP.

- D'une trame d'Espaces Boisés Classés (EBC) se superposant au zonage, de boisements et arbres représentant un intérêt écologique ou paysager significatif.
- D'une trame des zones humides se superposant au zonage, de l'ensemble des espaces identifiés dans le cadre de l'inventaire réalisé sur le territoire et présenté dans l'état initial de l'environnement.
- D'une trame de secteurs potentiels de renaturation représentés à titre indicatif se superposant au zonage.

Linéaires bocagers à protéger	2 098,7 km
Linéaires bocagers à planter	1,09 km
Linéaires de cours d'eau (issus de la cartographie progressive)	359,8 km (confirmé) 135,9 km (en attente d'expertise)
Terrains cultivés et espaces non bâtis	6,7 ha
Espaces boisés classés	1,9 ha
Zones humides	6 738 ha
Secteurs potentiel de renaturation	16,8 ha

7.2. Le risque inondation

▪ Les plans de prévention du risque inondation

Les périmètres des secteurs couverts par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'Orne sont reportés sur le règlement graphique. Ils correspondent aux zones naturelles protégées dans lesquelles les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément au règlement du PPRI annexé au PLUi.

▪ Les zones d'expansion de crues

Le règlement graphique identifie également les zones d'expansion de crues issues de l'inventaire réalisé en 2021. En compatibilité avec les Plans de Gestion des Risques (PGR) des Bassins Loire-Bretagne et Seine-Normandie, l'article 7 du règlement du SAGE Sarthe-Amont s'applique.

7.3. Le patrimoine bâti

En application de l'article R. 151-35 du code de l'urbanisme, dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

Le PLUi identifie 209 bâtiments à caractère patrimonial pouvant changer de destination pour le logement, l'hébergement hôtelier et touristique, et la diversification agricole. La synthèse de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination figure en annexe du règlement.

Les critères cumulatifs retenus pour réaliser cet inventaire qui justifient cette désignation sont :

- Un caractère patrimonial, avec des murs tout ou en partie en pierres, terre ou mixte des deux ;
- Un bâtiment pouvant être considéré en bon état (4 murs) ;
- Une absence de risque, notamment d'inondation, ou de nuisances ;

- Une emprise au sol suffisante pour accueillir un logement, soit supérieure ou égale à 60 m² ;
- La présence de réseaux (électricité, eau potable, ...) à proximité (hors assainissement collectif).
- Une localisation à proximité d'habitations existantes, en vue d'un moindre impact sur les périmètres d'épandage.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sont des éléments patrimoniaux et architecturaux de qualité. Le règlement écrit institue le permis de démolir et une déclaration préalable pour toute modification de leur aspect extérieur ou de leur volume.

7.4. Les règles graphiques d'implantation

En application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express et des déviations ; et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Ces données sont reportées sur le règlement graphique. Sur le territoire, les routes suivantes appartiennent au réseau des routes concerné par ces dispositions : A 28 et A 88 et RD 438 et RD 958.

Les possibilités de dérogation offerte par l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme sont retenues pour le parc d'activités du pays de Sées. Dans ce cas, le règlement graphique indique la marge de recul retenue par l'étude spécifique menée au titre de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme. L'étude correspondante est annexée au PLUi.

7.5. Les emplacements réservés et les servitudes de projet

En application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; dans les zones

urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

L'élaboration du PLUi a permis, de mettre à jour les emplacements réservés existants dans les 5 communes disposant d'un PLU en fonction des acquisitions déjà effectuées, et d'en établir de nouveaux en fonction des nouveaux besoins identifiés par chaque Commune ou de propositions du bureau d'études. Les 24 emplacements réservés définis sont positionnés sur le plan de zonage et identifiés par un numéro. Ils sont destinés à :

- L'aménagement d'accès véhicules, piétons et cycles ;
- L'aménagement de stationnements publics ;
- L'aménagement paysager ou d'espace public ;
- L'extension de cimetières ;
- La mise en valeur de prairies humides ;
- L'aménagement d'une installation d'intérêt général.

Le tableau des emplacements réservés est annexé au règlements écrits et graphiques. Il détaille leur superficie et leur destination.

Deux secteurs de servitudes de projet sont également délimités sur la commune de Sées. Un dans le cadre du projet de requalification urbaine du site de l'ancienne usine SEPA au Sud de la ville, l'autre sur un site rue de l'enclos des Cordeliers.

La friche de la SEPA est un secteur stratégique pour la Commune à plusieurs titres : localisation à proximité de la gare, du centre-ville et des commerces ; valeur patrimoniale et architecturale d'un bâtiment. Le site rue de l'enclos est intéressant par sa localisation à proximité du centre-ville et des commerces.

Sur ces secteurs, conformément à l'article L. 151-41-5 du Code de l'urbanisme et pour une durée de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toute nouvelle construction ou installation de plus de 20 m² de surface de plancher est interdite.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes est autorisée.

Cette possibilité d'opposer, dans l'attente d'études plus précises, un sursis à statuer aux demandes de permis de construire à l'intérieur du périmètre ainsi délimité est justifiée par la nécessité de ne pas compromettre ou de ne pas rendre plus onéreuse la réalisation du-dit projet.

7.6. Les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Le règlement graphique délimité au titre de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme dans lesquels s'applique une Orientation d'aménagement et de programmation (pièce 3a. OAP par bourg) s'applique, dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

7.7. La diversité commerciale

En application de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

▪ Les périmètres de centralité

Sur la base du diagnostic socio-économique et d'une étude réalisée par la CCI, des périmètres de centralité ont été délimités à l'échelle de la parcelle dans les bourgs de Sées, Mortrée, Essay et Almenêches. Dans ces 4 Communes, les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m² de surface de plancher devront s'implanter uniquement au sein de ce périmètre. Ces derniers recouvrent en majorité la zone UA (correspondant aux centres anciens) et est élargi au cas par cas à des terrains favorables à l'accueil de nouveaux locaux commerciaux (proximité des équipements, logique de déplacements piétons).

Pour les 19 autres Communes rurales. Il a été choisi de ne pas indiquer de périmètre en raison

de l'absence d'enjeu quant à la concentration de l'offre (quasi-absence de commerces) et dans une volonté de ne pas décourager les potentielles initiatives d'installation. Les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m² de surface de plancher pour s'implanter partout en zone UA comme UB.

- **Les linéaires commerciaux et les interdictions de changement de destination**

Sur la même base du diagnostic socio-économique et de l'étude réalisée par la CCI, le PLUi a retenu plusieurs axes commerciaux stratégiques reportés dans les documents graphiques en tant que linéaires commerciaux. Ils concernent Sées, Mortrée et Almenêches.

Des commerces « isolés » ont également été identifiés de manière plus ponctuelle. Ils sont étoilés sur les documents graphiques.

Il s'agit de limiter les transformations des rez-de-chaussée commerciaux en logement et de maintenir, voire conforter, le dynamisme commercial de ces centres-bourgs en cohérence avec l'orientation 6 du PADD « Préserver la vitalité commerciale de nos bourgs ».

Le long des voies repérées et pour les commerces étoilés, le changement de destination des commerces est interdit pendant une durée de cinq ans, comptée à partir de la vacance du local commercial. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire ou l'étoile.

Nécessité des dispositions du règlement pour la mise en œuvre du PADD

Principales dispositions générales		Orientations et objectifs du PADD
Chapitre 6 : Règles figurant aux documents graphiques de l'annexe « risques » du PLUi qui s'appliquent en complément des zones		
Dispositions générales	<p>Règles spécifiques aux secteurs soumis aux risques d'inondation par débordements des cours d'eau et par remontées de nappes</p> <p>Règles spécifiques aux secteurs soumis aux risques de mouvement de terrain</p> <p>Règles spécifiques aux secteurs soumis aux risques liés aux cavités souterraines</p> <p>Règles spécifiques aux secteurs soumis aux chutes de blocs rocheux</p>	<p>Limiter les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles selon le principe de précaution. À ce titre, le PLUi traduira la stratégie de la CdC en matière de gestion du risque d'inondation très présent sur le territoire</p>

Principales dispositions du règlement applicables à l'ensemble des zones		Orientations et objectifs du PADD
Chapitre 1 : Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant		
Ensemble des zones	<p>Règles générales de prise en compte du milieu environnant et du bâti existant</p> <p>Règles générales pour la maîtrise de la consommation énergétique des constructions</p> <p>Règles concernant les façades (murs en pierre, ...)</p> <p>Règles concernant les toitures (ardoise, zinc, aspect similaire)</p> <p>Règles concernant les annexes (harmonie avec le bâti principal)</p>	<p>Rechercher l'amélioration de l'ambiance urbaine</p> <p>Mettre en place des dispositions réglementaires pour assurer un traitement paysager soigné et une qualité architecturale du bâti des parcs d'activités</p> <p>Rechercher l'intégration des nouvelles constructions dans les bourgs</p> <p>Assurer une bonne intégration paysagère et une image qualitative des zones d'activités et des exploitations agricoles</p>

	<p>Règles concernant les éléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables (bonne intégration au bâti)</p> <p>Renvoi aux règles de la ZPPAUP pour la zone UAzp d'Essay</p>	<p>Privilégier des formes urbaines favorables à l'implantation de solaire photovoltaïque</p>
Chapitre 2 : Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural		
Ensemble des zones	<p>Règles visant à maintenir l'intérêt patrimonial des bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural</p> <p>Renvoi aux règles de la ZPPAUP pour la zone UAzp d'Essay</p> <p>Interdiction du changement de destination du petit patrimoine et permis de démolir</p>	<p>Rechercher l'intégration des nouvelles constructions dans les bourgs</p> <p>Sauvegarder et entretenir le patrimoine bâti dans l'espace rural</p> <p>Valoriser le petit patrimoine présent sur le territoire (puits, fontaines, calvaires, ...)</p>
Chapitre 3 : Performances énergétiques et environnementales renforcées		
Ensemble des zones	<p>Règles d'exception pour l'isolation extérieure</p>	<p>Viser l'autonomie énergétique</p>
Chapitre 4 : Densité		
Ensemble des zones	<p>Règles visant à assurer la densification future des parcelles d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m²</p>	<p>Définir des règles d'urbanisme favorisant l'optimisation des parcelles</p> <p>Économiser du foncier en favorisant l'optimisation des zones d'activités existantes (redécoupages parcellaires, opérations mixtes, extension des bâtiments existants, ...)</p> <p>Privilégier la densification des zones urbaines pour les équipements</p>
Chapitre 5 : Imperméabilisation et végétalisation		
Ensemble des zones	<p>Règles pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration des eaux pluviales</p> <p>Règles favorisant la valorisation de la végétation existante et l'emploi d'essences locales</p> <p>Renvoi aux règles de la ZPPAUP pour la zone UAzp d'Essay</p>	<p>Engager une démarche de gestion des eaux pluviales à l'échelle intercommunale</p>

Chapitre 6 : Clôtures		
Ensemble des zones	<p>Règles concernant les clôtures</p> <p>Renvoi aux règles de la ZPPAUP pour la zone UAzp d'Essay</p>	<p>Rechercher l'amélioration de l'ambiance urbaine</p> <p>Rechercher l'intégration des nouvelles constructions dans les bourgs</p> <p>Assurer une bonne intégration paysagère et une image qualitative des zones d'activités et des exploitations agricoles</p>
Chapitre 7 : Stationnement		
Ensemble des zones	<p>Règle générale pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</p> <p>Règles générales pour la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat</p> <p>Règles générales destinée aux deux-roues non motorisés,</p> <p>Règle générale selon les besoins des constructions et installations pour des projets importants</p> <p>Règle générale pour la mutualisation des stationnements</p> <p>Règle générale incitant à un traitement du sol favorisant l'infiltration des eaux pluviales</p> <p>Règles minimales de stationnement selon les destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Logement : 1 pl./logt en UA ; 2 pl./logt en UB et 1AUB et 1 pl./logt pour les autres zones U et AU ▪ Règles communes à l'ensemble des zones pour les autre destinations 	<p>Créer des pôles multimodaux au niveau des gares de Surdon et Sées (amélioration des stationnements existants, création de stationnements vélos et de voies cyclables d'accès sécurisées)</p> <p>Mettre en place des dispositions réglementaires pour assurer (...) une bonne organisation des espaces (...) de stationnement mutualisés</p>
Chapitre 8 / Equipements et réseaux : Article 1 Accès et voirie		
Ensemble des zones	<p>Création d'accès conditionnées aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile</p>	<p>Créer un réseau de pistes cyclables qui puisse servir quotidiennement (déplacement pour le travail, les courses, etc.)</p>

	<p>Obligation d'aménager les accès de façon à apporter le moins de gêne pour la circulation</p> <p>Pour l'ensemble des zones, dans les opérations d'ensemble, règles obligeant à intégrer les modes doux aux voies nouvelles</p> <p>En zones UA, UB, UL et 1AUb, dans les opérations d'ensemble, règles favorisant les voies traversantes</p> <p>En zones UEA, UEi et 1AUe aménagement permettant le demi-tour des poids lourds</p>	<p>Réfléchir à un schéma de déplacements global en y intégrant (...) les cheminements cyclables</p> <p>Favoriser la connexion avec les réseaux adaptés aux besoins des entreprises : réseaux routiers, liaisons douces, réseaux de communication...</p>
--	---	---

Chapitre 8 / Equipements et réseaux : Article 1 Desserte par les réseaux

Ensemble des zones	<p>Règles générales favorisant l'enterrement des lignes et réseaux ainsi que la dissimulation des coffrets et branchements</p> <p>Règles concernant le raccordement et le traitement des eaux potables (règles spécifiques pour les constructions à usage agricole), eaux usées (règles spécifiques pour les opérations d'ensemble en zones UA, UB, UL et 1AUb et les activités économiques en zones UEA, UEi et AE), eaux pluviales et réseaux divers</p> <p>Règles pour la gestion des déchets dans les opérations d'ensemble, incitation à la gestion à la parcelle des déchets verts</p>	<p>Rechercher l'amélioration de l'ambiance urbaine</p> <p>Assurer une bonne intégration paysagère et une image qualitative des zones d'activités et des exploitations agricoles</p> <p>Favoriser la connexion avec les réseaux adaptés aux besoins des entreprises : réseaux routiers, liaisons douces, réseaux de communication...</p> <p>Garantir la protection et l'alimentation de la ressource en eau potable</p> <p>Engager une démarche de gestion des eaux pluviales à l'échelle intercommunale</p> <p>La collectivité entend poursuivre les actions entreprises visant une gestion adaptée des déchets</p>
---------------------------	--	---

Principales dispositions du règlement par zone		Orientations et objectifs du PADD
Article 1 Destinations et sous-destinations		
UA, UB, 1AUB	Zones à la mixité fonctionnelle affirmée	<p>Organiser l'armature territoriale</p> <p>Préserver la vitalité commerciale de nos bourgs</p>
UL	Secteurs destinés à des destinations spécifiques, d'intérêt collectif, en lien avec l'existant	Maintenir l'ensemble des écoles du territoire

		<p>Privilégier la création des équipements structurants à Sées et les mutualiser avec les autres communes</p> <p>Privilégier la densification des zones urbaines pour les équipements</p>
UEa, UEac, UEi, 1AUE	<p>Différenciation des sous-destinations autorisées dans les zones d'activités selon l'armature économique du territoire (parc d'activités du pays de Sées, zones d'activités de proximité) et selon les potentialités des sites existants</p> <p>Accueil d'activités d'artisanat et de commerce de détail de + de 300 m² de SDP limité aux 2 zones UEac</p> <p>Différenciation de deux sous-secteurs dans le parc du pays de Sées offrant une mixité fonctionnelle</p>	<p>Asseoir le potentiel économique du parc d'activités du « Pays de Sées »</p> <p>Conforter la zone industrielle « route de Carrouges » à Sées</p> <p>Équilibrer la répartition des emplois en maintenant des zones artisanales de proximité</p>
A	<p>Zone prioritairement destinée à l'activité agricole</p> <p>Autorisation d'une mixité uniquement par changement de destination</p>	<p>Préserver le patrimoine agronomique des sols</p> <p>Favoriser le développement des hébergements touristiques, en ciblant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en gîtes</p> <p>Proposer une offre complémentaire en campagne : Créer 5 logements par an par changement de destination</p> <p>Développer des services et lieux d'échanges et de loisirs conviviaux (...) par changement de destination par exemple</p>
Ah	<p>Hameau constructible pour l'habitat et les destinations compatibles avec l'habitat</p>	<p>Proposer une offre complémentaire en campagne : Permettre l'accueil de nouvelles constructions d'habitation dans les enveloppes urbaines existantes des principaux hameaux</p>
Aet, Ae, Nc	<p>Secteurs destinés à des destinations spécifiques, en lien avec l'existant</p>	<p>Soutenir l'activité en milieu rural : Assurer les conditions de maintien et de développement de certaines activités</p>
N, Nj	<p>Zone prioritairement destinée à la protection des espaces naturels et autorisation des exploitations forestières</p> <p>En secteur Nj, autorisation des exploitations agricoles sous conditions</p>	<p>Préserver les réservoirs et les corridors de biodiversité</p> <p>Améliorer la connaissance des zones humides et des cours d'eau et les protéger de manière effective</p>

		<p>Restaurer les continuités écologiques au sein des espaces urbanisés</p> <p>Permettre l'implantation d'infrastructures liées à l'exploitation du bois</p> <p>Faire du bois local, une source d'énergie renouvelable</p>
NL	Secteurs destinés à des activités et équipements à vocation de loisirs et touristique, en lien avec l'existant ou des projets dont la réalisation est prévue à court terme	<p>Affirmer le tourisme comme pilier de l'économie</p> <p>Accompagner les projets touristiques : Permettre le développement des projets structurants et favoriser le développement des hébergements touristiques</p> <p>Soutenir l'activité en milieu rural : Assurer les conditions de maintien et de développement de certaines activités</p>
Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites		
UA, UB et 1AUB	<p>Interdiction des constructions ou installations incompatibles avec la salubrité et la sécurité d'un quartier d'habitation</p> <p>Renvoi aux règles de la ZPPAUP d'Essay pour la zone UAzp</p>	<p>Rechercher l'amélioration de l'ambiance urbaine</p> <p>Protéger les sites classés et inscrits</p>
UA, UB, UL, 1AUB	Interdiction de constructions et de changements de destination à usage non agricole dans un périmètre de réciprocity	Permettre un habitat en campagne respectueux de l'activité agricole
UA, UB, UL, 1AUB, UEa, UEi, 1AUe	<p>Interdiction de stationnement de caravanes et de camping-cars isolés</p> <p>Interdiction des affouillements et exhaussements de sols hors objectifs de la zone</p>	<p>Rechercher l'amélioration de l'ambiance urbaine</p> <p>Limiter au strict nécessaire l'artificialisation des sols</p>
N, NL, Nc	L'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit hormis ceux autorisés à l'article 3	<p>Préserver les réservoirs et les corridors de biodiversité</p> <p>Limiter au strict nécessaire l'artificialisation des sols</p>
Article 3 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à conditions particulières		
UA, UB, 1AUB	ICPE admises sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux destinations autorisées dans la zone	<p>Rechercher l'amélioration de l'ambiance urbaine</p> <p>Rechercher l'intégration des nouvelles constructions dans les bourgs</p>

	<p>Extensions mesurées des constructions à usage de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt existantes à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles</p> <p>Implantation des constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m² dans les périmètres de centralité lorsqu'ils sont délimités</p> <p>En zone 1AUb, urbanisation de l'ensemble de la zone uniquement via une ou des opérations d'ensemble, et en respectant l'OAP</p> <p>Renvoi aux règles de la ZPPAUP d'Essay pour la zone UAzp</p>	<p>Organiser l'armature territoriale</p> <p>Préserver la vitalité commerciale de nos bourgs</p> <p>Protéger les sites classés et inscrits</p>
UL	<p>ICPE admises sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux destinations autorisées dans la zone</p> <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés</p> <p>Hébergement hôtelier touristique de plein air autorisé</p> <p>Restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle admis, dès lors qu'ils ne constituent pas l'activité principale</p>	<p>Rechercher l'amélioration de l'ambiance urbaine</p> <p>Favoriser le développement des hébergements touristiques</p> <p>Privilégier la création des équipements structurants à Sées et les mutualiser avec les autres communes</p> <p>Privilégier la densification des zones urbaines pour les équipements</p>
UEa, UEac, UEi, 1AUE	<p>Conditions strictes concernant les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et la création de logements de fonction</p> <p>Autorisation des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 300 m² uniquement dans les secteurs UEac</p> <p>Autorisation d'extensions mesurées des constructions à usage d'artisanat et commerce de détail dans les zones UEa</p> <p>Showrooms, constructions à usage de restauration et de bureau autorisés quand ils sont accessoires dans les zones UEi</p>	<p>Organiser l'armature territoriale</p> <p>Préserver la vitalité commerciale de nos bourgs</p> <p>Équilibrer la répartition des emplois en maintenant des zones artisanales de proximité</p> <p>Pour le parc d'activités du « Pays de Sées » :</p> <p>Permettre l'accueil des activités industrielles, logistiques, artisanales, et commerciales spécialisées.</p> <p>Exclure l'accueil d'activités commerciales destinées au « grand public ».</p>

	En zone 1AUe, urbanisation de l'ensemble de la zone uniquement via une ou des opérations d'ensemble, et en respectant l'OAP	
A	<p>Pour les tiers : extensions limitées des habitations, annexes des bâtiments d'habitation existants, changement de destination et abris pour animaux (en dehors des périmètres de réciprocité)</p> <p>Pour les exploitants agricoles : constructions et changements de destination nécessaires à l'activité agricole, dont diversification, et logement de fonction si une présence permanente est justifiée</p>	<p>Délimiter des zones agricoles afin d'assurer le bon fonctionnement et le développement des activités agricoles</p> <p>Encadrer les possibilités d'évolution du bâti en campagne</p>
Ah, Aet, Ae, Nc	<p>En zones Ah et Ae, extensions limitées des habitations, annexes et abris pour animaux (en dehors des périmètres de réciprocité)</p> <p>En zones Aet, Ae, Nc, constructions ou installations non liées à des équipements ou à des activités existantes interdites</p>	<p>Assurer les conditions de maintien et de développement de certaines activités</p> <p>Encadrer ces possibilités d'évolution</p>
N, Nj	<p>Extensions des bâtiments agricoles quand elles sont impossibles en zone A</p> <p>Extensions limitées des habitations, annexes des bâtiments d'habitation existants, changement de destination et abris pour animaux (en dehors des périmètres de réciprocité)</p> <p>Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune</p> <p>En secteur Nj, autorisation des installations liées à une agriculture de proximité et des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales</p>	<p>Préserver les réservoirs et les corridors de biodiversité</p> <p>Protéger ces sites sans figer l'existant</p> <p>Encadrer les possibilités d'évolution du bâti en campagne</p>
NL, NL1	Extensions limitées des habitations, annexes des bâtiments d'habitation existants, changement de destination et abris pour animaux (en dehors des périmètres de réciprocité)	<p>Favoriser le développement des hébergements touristiques</p> <p>Développer des services et lieux d'échanges et de loisirs conviviaux</p>

	Constructions ou installations non liées à la vocation de la zone interdites En zones NL1, seules les habitations légères de loisirs sont autorisées	
Article 4 Mixité fonctionnelle et sociale		
UA, UB	Protection de commerces ponctuellement, de linéaires commerciaux et de périmètres de centralité	Préserver la vitalité commerciale de nos bourgs
Article 5 Implantation par rapport aux voies publiques et privée et emprises publiques		
UA, UB, 1AUB	Définition d'une règle « qualitative » en cas d'homogénéité du tissu urbain en zone UA et d'une règle « quantitative » dans les autres cas (zones UA, UB) ; dispositions particulières pour les constructions en cœur d'îlot et en second rang notamment Renvoi aux règles de la ZPPAUP d'Essay pour la zone UAzp	Rechercher l'intégration des nouvelles constructions dans les bourgs Définir des règles d'urbanisme favorisant l'optimisation des parcelles Protéger les sites classés et inscrits
UL	Non réglementé	Privilégier la densification des zones urbaines pour les équipements Définir des règles d'urbanisme favorisant l'optimisation des parcelles
UEa, UEac, UEi, 1AUE	Règles renvoyant aux indications portées sur le règlement graphique (prise en compte de la localisation du secteur et du type de voie) ou à défaut règle « quantitative »	Rechercher l'intégration des nouvelles constructions dans les bourgs Soigner les entrées de bourg et les franges urbaines Assurer une bonne intégration paysagère et une image qualitative des zones d'activités
A	Règles renvoyant aux indications portées sur le règlement graphique (prise en compte de la localisation du secteur et du type de voie) ou à défaut règle « quantitative »	Encadrer les possibilités d'évolution du bâti en campagne
Ah, Ae, Aet, N, Nj, NL	Règles renvoyant aux indications portées sur le règlement graphique (prise en compte de la localisation du secteur et du type de voie) ; à défaut règle « quantitative » ou « qualitative » en cas d'homogénéité du tissu urbain	Encadrer les possibilités d'évolution du bâti en campagne

Article 6 Implantation par rapport aux limites séparatives		
UA, UB, 1AUB	Règle quantitative permettant la mitoyenneté Renvoi aux règles de la ZPPAUP d'Essay pour la zone UAzp	Rechercher l'intégration des nouvelles constructions dans les bourgs Définir des règles d'urbanisme favorisant l'optimisation des parcelles Protéger les sites classés et inscrits
UL	Non réglementé	Privilégier la densification des zones urbaines pour les équipements Définir des règles d'urbanisme favorisant l'optimisation des parcelles
UEa, UEi, 1AUe	Règle « quantitative » et règle spécifique en cas de proximité avec une unité foncière à vocation d'habitat	Rechercher l'intégration des nouvelles constructions dans les bourgs Soigner les entrées de bourg et les franges urbaines Assurer une bonne intégration paysagère et une image qualitative des zones d'activités
A	Règle « quantitative »	Encadrer les possibilités d'évolution du bâti en campagne
Ah, Ae, Aet, N, Nj, NL	Règle « quantitative » en zones Ah et N ; règle spécifique en cas de proximité avec une unité foncière à vocation d'habitat en zones Ae, Aet, NC. Dispositions particulières pour les constructions en cœur d'îlot et en second rang en zone Ah	Encadrer les possibilités d'évolution du bâti en campagne
Article 7 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété		
UAzp	Renvoi aux règles de la ZPPAUP d'Essay	Protéger les sites classés et inscrits Rechercher l'intégration des nouvelles constructions dans les bourgs
UA, UB, 1AUB	Non réglementé	Définir des règles d'urbanisme favorisant l'optimisation des parcelles
UL	Non réglementé	Définir des règles d'urbanisme favorisant l'optimisation des parcelles Privilégier la densification des zones urbaines pour les équipements

UEa, UEi, 1AUe	Non réglementé	Économiser du foncier en favorisant l'optimisation des zones d'activités existantes Définir des règles d'urbanisme favorisant l'optimisation des parcelles
A	Règle spécifique pour la localisation des annexes, le logement de fonction, les constructions liées à la transformation et à la vente directe	Encadrer les possibilités d'évolution du bâti en campagne
Ah, Ae, Aet, N, Nj, NL	Règle spécifique pour la localisation des annexes (à l'exception de la zone Aet)	Encadrer les possibilités d'évolution du bâti en campagne
Article 8 Emprise au sol		
UA, UB, 1AUB	Emprise au sol : limitation des extensions des constructions existantes à usage de commerce de gros, d'industrie, d'entrepôt et des commerces situés hors périmètre de centralité lorsqu'ils sont identifiés Renvoi aux règles de la ZPPAUP d'Essay pour la zone UAzp	Préserver la vitalité commerciale de nos bourgs Rechercher l'intégration des nouvelles constructions dans les bourgs Protéger les sites classés et inscrits
UL	Non réglementé	Définir des règles d'urbanisme favorisant l'optimisation des parcelles Privilégier la densification des zones urbaines pour les équipements
UEa, UEi, 1AUe	Limitation des extensions des constructions existantes à usage de commerces en zone UEa Non réglementé en zone UEi	Préserver la vitalité commerciale de nos bourgs Économiser du foncier en favorisant l'optimisation des zones d'activités existantes Définir des règles d'urbanisme favorisant l'optimisation des parcelles
A	Définition d'une emprise maximale pour les extensions des habitations existantes, les annexes et les abris pour animaux, le logement de fonction et les constructions liées à la vente directe	Encadrer les possibilités d'évolution du bâti en campagne
Ah, Ae, Aet, N, Nj, NL, NC	Définition d'une emprise maximale pour les extensions des habitations existantes, les annexes et les piscines (à l'exception des zones Aet et NC) ; en	Encadrer les possibilités d'évolution du bâti en campagne

	secteur Nj, pour les installations liées à une agriculture de proximité Définition d'une emprise au sol maximale de 4% de la surface totale du STECAL pour les secteurs NL	
Article 9 Règles de hauteur		
UA, UB, 1AUB	Définition d'une règle « qualitative » selon l'environnement bâti et « quantitative » pour assurer une hauteur maximale (plus haute en zone UA que UB). Règles de hauteur spécifiques pour les terrains en pente Exception pour les projets d'habitat collectif en zone UB Renvoi aux règles de la ZPPAUP d'Essay pour la zone UAzp	Rechercher l'intégration des nouvelles constructions dans les bourgs Protéger les sites classés et inscrits
UL	Non réglementé	Définir des règles d'urbanisme favorisant l'optimisation des parcelles Privilégier la densification des zones urbaines pour les équipements
UEa, UEi, 1AUe	Différenciation entre le parc d'activités du Pays de Sées (UEi) et les zones d'activités de proximité Exceptions pour les ouvrages et éléments techniques	Assurer une bonne intégration paysagère et une image qualitative des zones d'activités Soigner les entrées de bourg et les franges urbaines
A	Règle de hauteur pour les constructions à usage d'habitation, les annexes et les constructions à usage agricole Exceptions pour les ouvrages et éléments techniques	Assurer une bonne intégration paysagère et une image qualitative des exploitations agricoles
Ah, Ae, Aet, N, Nj, NL	Règle de hauteur « quantitative » et « qualitative » pour les constructions à usage d'habitation et pour les annexes ; uniquement « qualitative » pour les nouvelles constructions en zones Aet, NC ; uniquement « quantitative » pour les constructions à usage agricole et forestier Exceptions pour les ouvrages et éléments techniques	Assurer une bonne intégration paysagère et une image qualitative des exploitations agricoles

Complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP

Principales dispositions générales du règlement	Complémentarité des OAP
<p>Chapitre 3 : Règles figurant aux documents graphiques du PLUi qui s'appliquent en complément des zones</p> <p>Le règlement écrit fait référence aux dispositions s'appliquant aux secteurs contribuant aux continuités écologiques et aux éléments de paysage (zone humide, haies, cours d'eau, patrimoine bâti...) délimités au règlement graphique.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires du chapitre 3 par la déclinaison locale d'objectifs qualitatifs en matière d'insertion des projets dans le paysage et de prise en compte des enjeux environnementaux. Elles précisent le règlement en identifiant les linéaires de haie, les zones humides, les boisements à préserver et, sur certains sites, des secteurs à dominante non bâtie prioritairement destinés à la gestion de l'eau, à un aménagement paysager, etc.</p> <p>L'OAP thématique « Le bocage » est également complémentaire par la définition de préconisations qualitatives visant à améliorer la connectivité des secteurs contribuant aux continuités écologiques et aux éléments de paysage.</p>
Principales dispositions du règlement applicables à l'ensemble des zones	Complémentarité des OAP
<p>Chapitre 1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant</p> <p>Le règlement écrit définit les conditions d'intégration des constructions dans leur environnement, en termes de qualité architecturale et paysagère.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires du chapitre 1 par la définition d'objectifs qualitatifs en matière de paysage et de patrimoine bâti (transition avec les constructions existantes, maintien de points de vue notamment).</p> <p>L'OAP thématique « Intégration paysagère des constructions » est complémentaire par la déclinaison d'orientations et de recommandations qualitatives qui explicitent et complètent les intentions de la collectivité en matière de préservation des paysages.</p>
<p>Chapitre 2 : Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural</p> <p>Le règlement écrit définit les conditions de protection des bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural.</p>	<p>L'OAP thématique « Le patrimoine bâti » est complémentaire par la déclinaison d'orientations et de recommandations qualitatives qui explicitent et complètent les intentions de la collectivité en matière de protection du patrimoine.</p>

<p>Chapitre 3 : Performances énergétiques et environnementales renforcées</p> <p>Le règlement écrit définit les conditions de performances énergétiques et environnementales des constructions.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires du chapitre 3 par la définition d'objectifs qualitatifs en matière de performance énergétique (implantation et orientation des constructions notamment).</p>
<p>Chapitre 4 : Densité</p> <p>Le règlement écrit définit les conditions d'urbanisation des terrains de plus de 1000 m² en vue d'une densification ultérieure.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires du chapitre 4 par la déclinaison sur chaque site d'un objectif à atteindre en matière de densité (nombre de logements à produire).</p>
<p>Chapitre 5 : Imperméabilisation et végétalisation</p> <p>Le règlement écrit définit les règles de traitement des espaces non-bâties pour satisfaire à une bonne gestion des espaces libres et valorise la végétation existante et les essences locales.</p>	<p>Les OAP sectorielles précisent le règlement en identifiant les linéaires de haie et les boisements à préserver.</p> <p>L'OAP thématique « Le bocage » est également complémentaire par la définition de préconisations qualitatives visant à améliorer la connectivité des secteurs contribuant aux continuités écologiques et aux éléments de paysage.</p>
<p>Chapitre 6 : Clôtures</p> <p>Le chapitre 6 définit les conditions quantitatives et qualitatives pour l'installation de clôtures.</p>	<p>L'OAP thématique « Le bocage » est complémentaire par la définition de préconisations qualitatives visant à améliorer l'intégration des constructions dans le paysage.</p>
<p>Chapitre 7 : Stationnement</p> <p>Le chapitre 7 définit les conditions quantitatives et qualitatives de création de stationnement selon les destinations autorisées dans chaque zone.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires par un rappel de prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins de l'opération.</p>
<p>Chapitre 8 : Equipements et réseaux</p> <p>Le chapitre 8 indique les conditions de création des accès et des voiries ainsi que les conditions de raccordement au réseau d'eau potable, d'assainissement collectif ou individuel, d'eaux pluviales, de communications électroniques, d'énergie, d'électricité et de gestion des déchets.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires par la spatialisation des principes de continuités viaires et piétonnes à créer avec les quartiers contigus, l'identification des voies et des carrefours à requalifier.</p> <p>Les OAP sectorielles sont complémentaires par la définition sur certains sites à enjeux d'objectifs de gestion des eaux pluviales.</p>

Principales dispositions du règlement par zone	Complémentarité des OAP
<p>Article 1 Destinations et sous-destinations</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires de l'article 1 par une déclinaison locale des principes</p>

<p>Le règlement graphique délimite les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions du règlement.</p> <p>L'article 1 liste les destinations et sous-destinations des constructions autorisées dans chaque zone.</p>	<p>de programmation de l'aménagement, en termes quantitatifs et qualitatifs.</p>
<p>Articles 2 et 3 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites ou soumises à conditions particulières</p> <p>Le règlement graphique délimite les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions du règlement, les périmètres de centralité et les périmètres dans lesquels une OAP s'applique.</p> <p>L'article 3 précise les destinations, sous-destinations de constructions ou types d'activités autorisées sous conditions dans chaque zone, et notamment les conditions d'implantation des commerces de moins de 300 m² de surface de plancher.</p> <p>En zone UA, UB, et dans l'ensemble des zones AU, l'article 3 précise aussi les conditions d'urbanisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires de l'article 3 par une déclinaison locale des principes de programmation de l'aménagement, en termes quantitatifs et qualitatifs.</p>
<p>Article 4 Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Le règlement graphique identifie les périmètres de centralité, les linéaires commerciaux et les commerces à préserver.</p> <p>L'article 4 précise les conditions de maintien des commerces, des linéaires commerciaux et des périmètres de centralité.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires de l'article 4 par la définition d'objectifs de diversification des formes urbaines.</p>
<p>Articles 5, 6, 7, 8 et 9 Implantation des constructions, emprise au sol et règles de hauteur</p> <p>Le règlement écrit définit le gabarit bâti maximum autorisé via les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires de ces articles par la déclinaison locale d'objectifs qualitatifs en matière d'insertion des projets dans le paysage, notamment d'implantation des constructions dans la pente et de formes urbaines à privilégier.</p> <p>L'OAP thématique « Intégration paysagère des constructions » est complémentaire par la déclinaison d'orientations et de recommandations qualitatives qui explicitent et complètent les intentions de la collectivité en matière de préservation des paysages.</p>