



Sources de l'Orne
communauté de communes

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES
SOURCES DE L'ORNE

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 3 / ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

SOMMAIRE

Expertise environnementale et agricole / 3

Incidences notables probables du document sur l'environnement et mesures pour les éviter, réduire, compenser / 4

Evaluation des incidences Natura 2000 / 34

Impacts sur le foncier agricole dans les choix de développement / 40

Incidences notables probables à l'échelle des bourgs et des zones « AU » et mesures pour les éviter, réduire, compenser / 44

Incidences notables probables à l'échelle des principaux STECAL et mesures pour les éviter, réduire, compenser / 91

Modalité d'évaluation / 95

Résumé non technique / 98

Expertise environnementale et agricole

Incidences notables probables du document sur l'environnement et mesures pour les éviter, réduire, compenser

Le PLUi porté par la Communauté de communes des Sources de l'Orne, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définit un certain nombre d'orientations. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par les élus. Elles confortent ou modifient l'état initial du territoire des 23 communes tel qu'il est analysé dans le diagnostic du rapport de présentation. L'évaluation des orientations, au regard de l'environnement, vise à anticiper ces transformations.

Le PLUi de la Cdc, par un parti d'aménagement équilibré, affiche la volonté de préserver un environnement et un cadre de vie de qualité. Cette volonté se traduit dans différents domaines qui concourent à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement, tant dans ses dimensions urbaines (nuisances, déplacements...) que naturelles (paysages, qualité de l'eau, risque d'inondations, espaces de loisirs...).

Conformément à l'article L.104-4 du Code de l'urbanisme, ce chapitre présente l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Il expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, notamment les zones Natura 2000. Il présente également les mesures envisagées pour éviter, réduire et, s'il y a lieu, compenser, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Il expose également les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement,

parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

L'analyse des incidences s'organise autour de trois principaux axes : la gestion économe et qualitative de l'espace ; le patrimoine et le cadre de vie ; la limitation des risques, des pollutions, des nuisances et la prise en compte de la santé publique.

La gestion économe et qualitative de l'espace

1. La consommation des espaces

Les sols sont une richesse et une ressource, pour leur productivité biologique et économique.

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel situé dans les limites des enveloppes urbaines et la réglementation mise en œuvre pour assurer la maîtrise de l'urbanisation dans le milieu rural constituent les mesures les plus fortes en faveur de la conservation des sols.

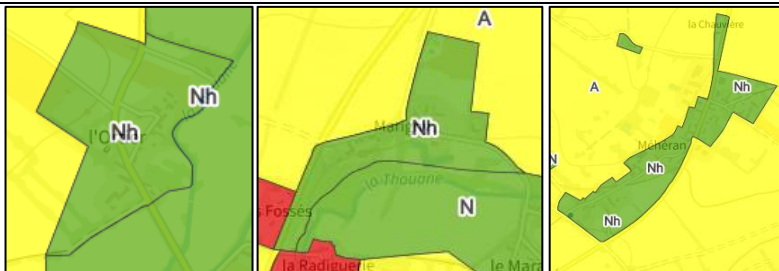


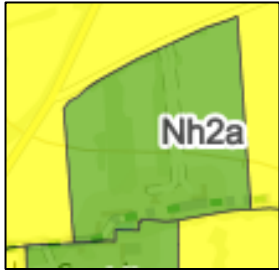
La mise en œuvre du projet se traduira inévitablement par une consommation d'espaces. Cette « artificialisation » signifie en pratique que des terrains, qui correspondent en partie à des espaces cultivés ou des prairies seront soustraits à l'agriculture. Leur aménagement générera des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...). Le projet vise à limiter la consommation des espaces agricoles et naturels. 2 hectares pourront ainsi être consommés en moyenne par an sur la durée de vie du PLUi pour l'habitat et 4 hectares pour l'activités économique. Il est précisé que le chiffre de 2 ha pour l'habitat vise la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (uniquement zones AU habitat) et non les espaces d'ores-et-déjà artificialisés en densification (zone U). Cela respecte l'objectif du PADD de « 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 ». La consommation liée aux activités économiques inclue la zone U du parc d'activités de Sées dont environ 50 hectares ne sont pas encore construits. La superficie du parc d'activités de Sées ne permet pas de réduire la consommation des espaces liée aux activités économiques. Le tableau ci-dessous montre, au-delà de cette donnée brute, les principaux efforts de la Collectivité en matière de modération de la consommation des espaces par rapport à la période passée.

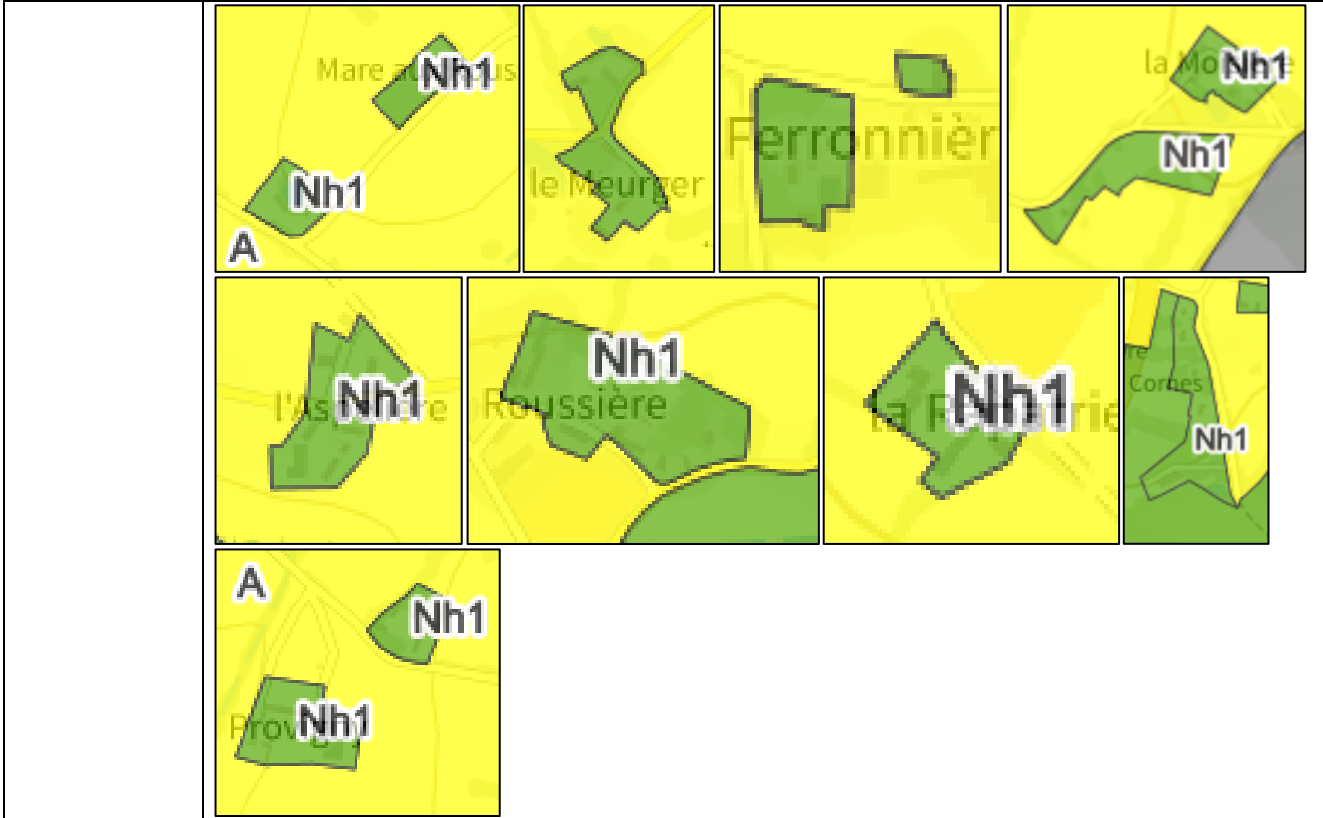
Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement	
<p>42 hectares consommés entre 2011 et 2020 inclue</p> <ul style="list-style-type: none"> - 33 ha dévolus à l'habitat, soit 3,3 ha/an - 6 ha dévolus aux activités économiques (hors activité agricole), soit 0,6 ha/an - 3 ha dévolus à d'autres destinations (non renseignée), soit 0,3 ha/an - 4 ha dévolus à l'activité agricole (données SITADEL), soit 0,4 ha/an - 1 ha dévolu aux équipements publics (données SITADEL), soit 0,1 ha/an 	
<p>Les 2/3 de la consommation liée à l'habitat sont constatés dans 6 communes Sées (8,5), Mortrée (7,6), Montmerrei (3,4), Aunou sur Orne (3,4 Ha), Almenêches (3,3) et Chailloué (2)</p>	
<p>Environ ¼ des constructions d'habitation s'opère encore de manière diffuse en zone agricole et naturelle</p>	
<p>Des densités oscillantes entre 7 et 12 logements/ha selon les communes dans les opérations d'ensemble commercialisées ces 10 dernières années</p>	
<p>Des documents d'urbanisme très surdimensionnés. Concernant l'habitat, seulement 10% des zones d'extension ont été construites, pour l'activité économique, seulement 4% (hors voiries et bassins de rétention du parc d'activités de Sées) et pour les équipements, 1/3. Les zones d'extension des documents d'urbanisme (AU et extension CC) n'ont accueilli qu'un tiers des habitations neuves sur le territoire</p>	
Incidences du projet de PLUi	
Effets	
Positifs	Frein à l'urbanisation diffuse dans les hameaux et recentrement de l'urbanisation au niveau des bourgs
	Dans les communes couvertes par un PLU ou une carte communale, retour de 28 ha à une vocation agro-naturelle des zones "à urbaniser" destinés aux activités économiques et 67 ha à de l'habitat, soit 95 Ha. La réduction des zones U à vocation principal d'habitat et d'équipement est également significative avec 59 ha restitués à une vocation agro-naturelle. La restitution est notamment très importante pour les PLU de Chailloué (- 30,5 ha), Mortrée (- 15,9 ha) et la carte communale de St Gervais du Perron (-14,7 ha (hors extension)). Ce calcul inclut les hameaux constructibles anciennement classés en U.
	Augmentation de la densité des opérations d'habitat (densité de 13 logements par ha pour les petits bourgs, de 15 logements par ha pour les 4 pôles secondaires (Mortrée, Almenêches, Essay et Chailloué) et de 18 logements par ha pour le pôle de bassin Sées)
	Une nette diminution des espaces naturels et agricoles consommés par l'habitat (voir tome 2 du rapport de présentation, partie « Choix retenus pour établir le PADD)
	Aucune zone AU destinée à des équipements
	Une protection de nouvelles constructions agricoles (hors extension de bâtiment existant) de 53% du territoire classés en zone naturelle
Négatifs	Un potentiel de 27,1 hectares en zone AU pouvant être consommés entre 2023 et 2035 - 26,4 ha dévolus à l'habitat, soit 2 ha/an - 0,7 ha dévolu à l'activité économique (hors agriculture et activités économiques autres qu'agricoles en zone rurale) - 75 STECAL, en zones agricoles et naturelles
	Un parc d'activités qui dispose d'une importante surface de constructibilité (environ 50 hectares), qui ne permet pas d'envisager une réduction de la consommation des espaces liée aux activités économiques

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	<p><i>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.</i></p> <p><i>Limiter la consommation d'espaces par l'activité économique, soit une enveloppe maximale de zones à urbaniser d'environ 2 hectares.</i></p> <p><i>Privilégier la densification des zones urbaines pour les équipements.</i></p> <p><i>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 ».</i></p> <p><i>Remettre sur le marché environ 10% des logements vacants, soit 65 logements sur 13 ans.</i></p> <p><i>Accentuer le caractère urbain des pôles, avec un objectif minimum de 30 % de la production de logements en renouvellement urbain et densification.</i></p> <p><i>Permettre l'accueil de nouvelles constructions d'habitation dans les enveloppes urbaines existantes des principaux hameaux.</i></p> <p><i>Économiser du foncier en favorisant l'optimisation des zones d'activités existantes (redécoupages parcellaires, opérations mixtes, extension des bâtiments existants, ...).</i></p>
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression du caractère constructible de 27 hameaux (habitat ou habitat et activité), soit un retour à une vocation agro-naturelle de 91,5 ha - Suppression du caractère constructible de 29 hameaux (activité), soit un retour à une vocation agro-naturelle de 20,5 ha - Délimitation des périmètres de 25 STECAL « AH » permettant uniquement la densification - Ajustement des périmètres au plus près des besoins de 27 STECAL « AE » et 21 STECAL « NL » - Ajustement des enveloppes urbaines. Suppression de 59 hectares de zones U à vocation habitat et équipement existantes - Réduction de 95 ha de zones d'extension (AU + extension CC), soit 81% des zones « AU » des PLU et CC en vigueur <p>Rapport de présentation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification des gisements en densification des zones UA, UB, et AH de plus de 400 logements + objectifs de 65 sorties de vacance et de 65 changements de destination, soit 20% des besoins estimés en logements - Identification des réserves foncières en densification des zones UE de 13,65 ha (hors parc d'activités de Sées)
Mesures de réduction	<p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chapitre 4 Densité : dispositions favorables à une optimisation des terrains constructibles - Emprise au sol maximale des constructions limitée à 4% de la surface totale du STECAL NL <p>OAP par secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objectif de densité moyenne dans les zones AU à vocation d'habitat - Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation
Mesures de compensation	<p>Règlement graphique</p> <p>Délimitation à titre indicatif de 3 secteurs de renaturation (16,8 hectares)</p>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation foncière par l'habitat, les activités, les équipements - Densité moyenne des opérations d'ensemble. - Etat de la capacité de densification répertoriée dans le PLUi. <p>Sources et références : Communauté de communes, communes, études complémentaires à mener</p>

Zoom sur la suppression du caractère constructible de 27 hameaux (habitat ou habitat et activité) / 91,5 Ha

<p>Sées</p>	<p>8 hameaux constructibles supprimés (11,57 Ha de Ub et Uh)</p>
<p>Chailloüé</p>	<p>6 hameaux constructibles supprimés (28,02 Ha de Ua, Uc, Nh et Nhn)</p>
<p>Neuville près Sées</p>	<p>4 hameaux constructibles supprimés (10,83 Ha de Nh1 et Nh1a)</p>

Mortrée	<p>3 hameaux constructibles supprimés (30,7 Ha de Nh)</p> 
Le Bouillon	<p>3 hameaux constructibles supprimés (4,05 Ha)</p> 
Saint Gervais du Perron	<p>3 hameaux constructibles supprimés (6,32 Ha)</p> 
<p>Zoom sur la suppression du caractère constructible de 29 hameaux (uniquement activité) / 20,5 Ha</p>	
Neuille près Sées	<p>1 hameau constructible supprimé (4,93 Ha de Nh2a)</p> 
Neauphe sous Essai	<p>28 hameaux constructibles supprimés (15,55 Ha de Nh1) (seuls les principaux hameaux Nh1 sont représentés ci-dessous)</p>



2. La qualité des sols

Le PLUi encadre les exhaussements et les affouillements et contribue à ce titre à protéger les sols. Il assure les conditions de pérennité des 3 exploitations de carrières existantes, dont les extensions se feront selon le principe « Eviter, réduire compenser » conformément à la réglementation en vigueur et indépendamment du PLUi.

Le PLUi contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des linéaires bocagers, qui ne peuvent qu'avoir des incidences positives sur la protection des sols. À titre d'exemple, les zones humides et la bocage permettent de filtrer les eaux de pluies (limitation des transferts de phosphore, de nitrates, de pesticides... vers le réseau hydrographique), de lutter contre les ruissellements et de conserver les sols par leur rôle antiérosif.

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement	
6 738 hectares de zones humides inventoriées	
2 099 km de haies inventoriées	
3 carrières à Chailloué, Boitron et Sées	
12 sites d'intérêt patrimonial géologique sont recensés sur le territoire	
4 sites ex-BASOL et 41 sites CASIAS répertoriés sur le territoire	
Incidences du projet de PLUi	
Effets	
Positifs	Protection du maillage bocager et des zones humides, dont l'incidence est positive sur la protection des sols : filtration des eaux pluviales (limitation des transferts de phosphore, de nitrates, de pesticides... vers le réseau hydrographique) ; lutte contre les ruissellements et l'érosion
	Protection du site de la carrière des Vaux à Mortrée et du site des ampélites siluriennes sur la commune de la Ferrière Béchet
	Délimitation à titre indicatif de 3 secteurs de renaturation
Négatifs	Pression liée à l'artificialisation des zones AU (aménagements pouvant générer des impacts sur les sols adjacents tels que l'érosion ou la sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...)
	Impact sur les sols difficilement réversible par le développement de l'activité d'extraction (3 STECAL NC d'une superficie totale de 225 ha). Le STECAL NC de la carrière de Chailloué a été étendu d'environ 15,5 hectares sur sa partie Nord, impactant une forêt fermée de feuillus purs en îlots d'environ 11 hectares sachant que ce secteur ne fait pas encore l'objet d'une autorisation d'exploitation de la Préfecture

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	Limitier au strict nécessaire l'artificialisation des sols cultivés ou potentiellement cultivables
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique - Localisation du maillage bocager et des zones humides et protection par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</p> <p>Règlement écrit - Article 2 des zones A et N : « Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme exclusivement liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation, à la restauration des continuités écologiques, sous réserve de leur intégration dans le site. » - Article 2 des zones U : « Sont interdits : (...) : les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone »</p>
Mesures de réduction	Exploitation carrière : Hors PLUi dans le cadre de la réglementation en vigueur : Étude d'impact menée conformément à l'article L.122-1 du Code de l'environnement
Mesures de compensation	<p>Règlement graphique Délimitation à titre indicatif de 3 secteurs de renaturation (16,8 hectares) dont 1 sur la partie Est du site de l'ilot paléozoïque de Boitron et 1 sur le site pollué de l'ancienne Station-service de la Chapelle près Sées</p> <p>Exploitation carrière : Hors PLUi dans le cadre de la réglementation en vigueur : Étude d'impact menée conformément à l'article L.122-1 du Code de l'environnement + Exploitation carrière : Remise en état des sites avec réalisation d'un mémoire de réhabilitation (article R512-39 et suivants Code de l'environnement)</p>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Surfaces exploitées par les carrières - Projets de remise en état des sites de carrière - Nombre de sites pollués réhabilités ou renaturés <p>Sources et références : DREAL, Préfecture, Communauté de communes</p>

3. Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la Cdc est un élément structurant du territoire et le paysage qui en découle est très diversifié : vallées de l'Orne, du Don, de la Thouane, de la Sennevière et de la Vezone.

L'existence d'inventaires locaux permet de porter à connaissance et de protéger via le PLUi les zones humides, les zones d'expansion de crues et les linéaires bocagers du territoire. Le report à titre indicatif de l'inventaire progressif des cours d'eau sur le zonage permet de sensibiliser les porteurs de projet à leur présence.

Bien que le territoire ne dispose pas encore de schéma directeur de gestion des eaux pluviales ou de volet « eaux pluviales » dans les zonages d'assainissement des communes, le PLUi définit des principes de gestion des eaux pluviales opposables lors des demandes d'autorisation d'urbanisme, favorables tant pour la prévention du risque inondation par ruissellement pluvial que pour la préservation des milieux naturels.

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement	
Un territoire en prise avec les SAGE « Orne Amont » et « Sarthe Amont » Une compétence GEMAPI gérée par la Cdc	
6 738 hectares de zones humides inventoriées	
46 zones d'expansion de crues inventoriées dont 13 considérées comme fonctionnelles en l'état actuel et 22 présentant des caractéristiques favorables et un intérêt notable à des aménagements	
Une cartographie des cours d'eau à l'échelle de l'Orne sur la base des données DDTM : « complète » ou « progressive » selon l'état d'avancement des inventaires	
Inventaire des haies ayant permis d'identifier 2 099 km de linéaires de haies	
Identification de 1 223 mares	
Absence de Schéma directeur de gestion des eaux pluviales ou de zonage eaux pluviales	
Incidences du projet de PLUi	
Effets	
Positifs	Protection de la totalité des zones humides inventoriées par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et classement préférentiel en zone naturelle (96,2% en zone N) Prise en compte des zones humides inventoriées dans la sélection et la délimitation des zones "à urbaniser" et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : 0 hectare de zones humides comprises dans les zones « à urbaniser » dans le projet de PLUi finalisé, contre 1,1 hectare dans les zones « à urbaniser potentielles »
	Protection des abords des cours d'eau
	Protection des haies (Voir partie "Les haies et boisements")
	Incitation à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à une gestion alternative des eaux pluviales
Négatifs	Pression sur l'intégrité écologique et physico-chimique des habitats naturels aquatiques et humides et aux espèces inféodées liée aux projets urbains (augmentation du ruissellement des eaux pluviales et de la pollution en raison de l'imperméabilisation des sols liée à la densification du tissu urbain et à l'artificialisation des zones AU) Il est précisé que cette ouverture à l'urbanisation reste toutefois contenue (les zones AU et la zone U (non aménagées) du parc d'activités de Sées représentent environ 0,2% de la superficie du territoire)

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	<p><i>Les zones humides et les cours d'eau jouent un rôle majeur pour l'écosystème en général.</i></p> <p>« Améliorer la connaissance de ces milieux et les protéger de manière effective »</p> <p>« Restaurer les continuités écologiques au sein des espaces urbanisés »</p> <p>« Engager une démarche de gestion des eaux pluviales à l'échelle intercommunale »</p> <p>« Protéger les espaces ayant un rôle hydraulique »</p>
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définition d'une zone N « stricte » de part et d'autre des cours d'eau, où seules les extensions des bâtiments agricoles sont autorisées (53% du territoire) - Bande inconstructible le long des cours d'eau d'une largeur de 10 m - Inclusion préférentielle des zones humides situées à proximité des corridors écologiques en zone N - Localisation préférentielle des zones AU en dehors de l'emprise des cours d'eau et des zones humides inventoriées <p>Orientations d'aménagement et de Programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP thématique sur les cours d'eau et leur entretien - Recommandations sur l'implantation du bâti et la desserte des futures opérations par rapport à la pente
Mesures de réduction	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification avec un tramage spécifique des zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme - Indication des cours d'eau (pointillé pour données « progressives » et continu pour données « complètes ») <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions communes aux zones pour la gestion des eaux pluviales (libre écoulement des eaux, dispositifs d'écoulement vers le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe, traitement du sol des aires de stationnement, des aménagements extérieurs des constructions ...) - Dispositions générales assurant la protection des zones humides "dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. - Dispositions générales assurant la protection des haies, ripisylves et alignements d'arbres (Voir partie "Les haies et boisements") - Dispositions générales assurant la protection des cours d'eau (corridor de 10 mètres sur chaque rive). Sont admis uniquement dans ces corridors : <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue ; - Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol initiale. - L'extension des constructions existantes est autorisée dans cette bande, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et ce cours d'eau. <p>OAP par secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification des cours d'eau, des points d'eau et des zones humides et indication d'espaces tampons (aménagement paysager à créer ou conserver) sur certains secteurs
Mesures de compensation	<p>Règlement écrit</p> <p>Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires seront proposées selon les dispositions des SDAGE et des SAGE et des dispositions du Code de l'Environnement</p> <p>Orientations d'aménagement et de programmation « bocage »</p> <p>Mesures compensatoires en cas de destruction de linéaire bocager ou d'arasement de talus gradués. Compensations différenciées en fonction des enjeux environnementaux en présence, à la fois quantitative et qualitative (sur le plan fonctionnel – en rupture de pente, en bordure de cours d'eau, etc.)</p>

Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Etat écologique et chimique des cours d'eau - Evolution des zones humides inventoriées depuis l'approbation du PLUi - Nombre de projets mettant en œuvre des techniques de gestion alternative des eaux pluviales <p>Sources et références : Communauté de communes, Agences de l'eau, Organismes d'animation des SAGE, Etudes complémentaires à mener</p>
-----------------------------	--

4. Les haies et boisements

L'ensemble du document met l'accent sur la nécessité de préserver les continuités naturelles qui favorisent la libre circulation de la faune nécessaire à son maintien, voire à son développement. Le PLUi protège notamment les haies du territoire, en cohérence avec les enjeux d'une agriculture durable et d'exploitation de la ressource sylvicole. L'un des objectifs du projet est aussi de valoriser leur présence dans les futurs projets urbains.

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement	
7 500 hectares de surfaces boisées dont 2 000 hectares de forêt domaniale d'Ecouves	
Inventaire des haies ayant permis d'identifier 2 099 km de linéaires de haies	
Incidences du projet de PLUi	
Effets	
Positifs	Protection des haies - non stricte (en cohérence avec les enjeux d'une agriculture durable) permettant une gestion au cas par cas
	Classement préférentiel des boisements en zone naturelle
Négatifs	Un seul espace boisé classé identifié. Déclassement de certains boisements en cohérence avec les enjeux d'exploitation de la ressource forestière. A noter que le classement des bois et forêts est recommandé à titre exceptionnel car le Code forestier et l'arrêté préfectoral de décembre 2016 protègent de fait les boisements supérieurs à 4 ha pour le massif et 1 hectare pour la coupe. Certaines haies ou arbres remarquables auraient toutefois pu faire l'objet d'un classement pour motif écologique et/ou paysager

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	<p>« Faire du bois local, une source d'énergie renouvelable tout en veillant à une bonne gestion de la ressource (encouragement à son utilisation pour les constructions et rénovations de bâtiments publics, soutien aux infrastructures liées à l'exploitation du bois, ...). »</p> <p>« Les réservoirs de biodiversité feront l'objet d'une attention particulière. Le territoire des Sources de l'Orne a la particularité d'être concerné (...), ainsi que par la forêt d'Écouves qui constitue également un réservoir majeur. »</p> <p>« Protéger ces sites sans figer l'existant. »</p> <p>« Protéger les linéaires inventoriés de manière souple et disposer d'un droit de regard en cas de destruction pour permettre une évolution raisonnée du bocage. »</p> <p>« Restaurer le bocage dans la plaine agricole. »</p>
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inclusion préférentielle des boisements au sein de la zone N (53% du territoire) - Classement d'un Espace Boisé Classé ayant un enjeu paysager significatif (1,9 Ha)
	<p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone N « stricte », où seules les constructions, installations et aménagements strictement liés et nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers ainsi que les extensions des bâtiments agricoles sont autorisés
Mesures de réduction	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification avec un figuré spécifique des 2 099 km de haies et protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme - Identification d'un espace boisé classé au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions générales assurant la protection des haies, ripisylves, talus et alignements d'arbres : « Les travaux ayant pour effet de (les) détruire ou de (leur) porter atteinte (...) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte » - Chapitre 5 des dispositions communes aux zones : « La valorisation de la végétation existante, en particulier des arbres à haute tige, sera recherchée » et « Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragées » <p>Orientations d'aménagement et de programmation par secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification des haies bocagères existantes à conserver ou à remplacer en cas d'arasement - Traitement des contacts et interfaces entre les espaces naturels ou agricoles et les zones de projet urbain
Mesures de compensation	<p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions générales assurant la protection des haies, ripisylves, talus et alignement d'arbres : En cas d'arrachage (arasement ou défrichement) ou de destruction, des mesures compensatoires seront à réaliser, en accord avec le/la technicien(ne) et l'élu référent de la CdC des Sources de l'Orne et des principes présentés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Les haies ». <p>OAP thématique « Les haies »</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compensations des linéaires en cas de travaux d'arrachage et de destruction - Recommandations pour les nouvelles plantations (structure des haies, implantation dans la topographie, orientation) - Recommandations d'essences végétales à privilégier en fonction du contexte paysager
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution des linéaires de haies inventoriés depuis l'approbation du PLUi - Linéaires concernés par la suppression d'un talus / l'arrachage d'une haie - Linéaires compensatoires - Nombre d'autorisations de défrichements - Evolution des surfaces des boisements couverts par un document de gestion durable <p>Sources et références : Communauté de communes, Centre Régional de la Propriété Forestière, DDT</p>

5. Les milieux naturels, faune – flore, les continuités écologiques

Le PLUi met en œuvre des mesures de protection de la trame verte et bleue compatibles avec le SRCE. Les nombreux réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques, qu'ils s'agissent des corridors principaux ou linéaires, ont reçu une traduction réglementaire graduée en fonction des enjeux environnementaux en présence. Les secteurs AU ont été évalués au regard de leur sensibilité environnementale.

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement	
3 sites Natura 2000 (ZSC) Le site « Haute Vallée de l'Orne et ses affluents ». Son périmètre intègre l'ensemble des affluents, à l'exception de l'Ure et la Cance, couvertes respectivement par les sites Natura 2000 « Bocages et vergers du sud pays d'Auge » (au nord) et « Ecouves » (au sud)	
1 Espace Naturel Sensible (ENS) : « L'étang de Saint-Gervais-du-Perron »	
Présence de 14 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, 5 ZNIEFF de type 2 révélatrices de la présence d'enjeux de protection de la biodiversité	
2 arrêtés de biotope : Rivière La Cance et ses affluents et rivière La Briante	
Des inventaires locaux permettant d'identifier des réservoirs de biodiversité (zones humides) et des corridors écologiques linéaires (haies) complémentaires (Voir parties "Le Réseau hydrographique" et "Les haies et boisements")	
Des espaces verts ayant une valeur paysagère ou écologique situés en milieu urbanisé (coulées vertes le long des cours d'eau, jardins publics, parcs paysagers, cœurs d'îlots arborés, jardins vivriers, etc.)	
Incidences du projet de PLUi	
Effets	
Positifs	Protection des réservoirs de biodiversité (sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, zones humides, boisements) graduée en fonction des enjeux écologiques et adaptée aux enjeux d'une agriculture durable et d'une exploitation de la ressource sylvicole
	Protection des corridors écologiques linéaires, les haies et les cours d'eau (Voir parties "Le réseau hydrographique" et "Les haies et boisements")
	Protection des espaces verts en milieu urbain pouvant accueillir des espèces animales ou végétales
	Prise en compte des périmètres et inventaires existants (Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, zones humides, haies) dans la sélection et l'ajustement des zones "à urbaniser"
Négatifs	Déclassement de certains boisements en cohérence avec les enjeux d'exploitation de la ressource forestière (Voir partie "Les haies et boisements")
	Pression potentiellement plus importante sur les milieux naturels et agricoles liée à l'artificialisation des sols causés par les projets urbains ou leur fréquentation après réalisation des projets

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	<p>« Les réservoirs de biodiversité feront l'objet d'une attention particulière. Le territoire des Sources de l'Orne a la particularité d'être concerné par 3 sites Natura 2000, dont la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Haute vallée de l'Orne et affluents » qui innerve l'ensemble du territoire (20% de sa superficie), ainsi que par la forêt d'Écouves qui constitue également un réservoir majeur »</p> <p>« Protéger ces sites sans figer l'existant. »</p> <p>« Protéger les linéaires inventoriés de manière souple et disposer d'un droit de regard en cas de destruction pour permettre une évolution raisonnée du bocage. »</p> <p>« Restaurer le bocage dans la plaine agricole. »</p> <p>« Améliorer la connaissance des milieux humides et des cours d'eau et les protéger de manière effective. »</p> <p>« Restaurer les continuités écologiques au sein des espaces urbanisés. »</p>
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduction significative des terrains classés en zone "à urbaniser" (81% par rapport aux PLU et CC existants) - 19 611 ha, soit 53% du territoire, situés en zone N stricte - Inclusion quasi exhaustive des 3 sites Natura 2000 en zone N (voir chapitre incidences Natura 2000) - Inclusion des ZNIEFF de type 1 et 2, des arrêtés de biotope, de l'ENS et des corridors écologiques principaux (de part de d'autres de l'ensemble des cours d'eau, inclusion préférentielle des bois et zones humides en zone N. Seule la ZNIEFF de type 2 du Massif forestier d'Écouves et ses marges, n'a pas été retenue car elle est trop étendue (couvre en totalité les communes de Francheville, de la Bellière et une bonne partie du Cercueil et de Montmerrei) - Identification avec un tramage spécifique de 6,7 ha de terrains cultivés et d'espaces non bâtis situés en zones urbaines au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définition de la zone N : « sont classés en zone N les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, 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. » - Dispositions générales assurant la protection des terrains cultivés et espaces non bâtis situés en zones urbaines « inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (en dehors des abris de jardin, des serres et des voiries et accès) »
Mesures de réduction	-
Mesures de compensation	-
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution des surfaces des milieux inventoriés et protégés - Artificialisation des zones naturelles et espaces non bâtis situés en zones urbaines inscrits au PLUi - Evolution des zones humides (surfaces artificialisées, restaurées et créées) <p>Sources et références : Communauté de communes, Associations, Etudes complémentaires à mener</p>

Le patrimoine et le cadre de vie

1. Les paysages et le patrimoine

Le paysage et le patrimoine sont abordés dans le PLUi comme supports d'un cadre de vie attractif. Il s'agit à la fois de conserver en l'état des paysages appréciés et caractéristiques, de permettre l'évolution des paysages, qui sont par nature en transformation permanente, et de produire de nouveaux paysages de qualité, en particulier dans le cadre des futurs projets d'aménagement.

Le paysage fait l'objet d'orientations spécifiques et de dispositions relevant de l'économie générale du PLUi mais à fortes incidences paysagères, comme les objectifs de réduction de consommation des espaces agricoles, de densification des enveloppes urbaines ou de préservation de la trame verte et bleue.

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement	
Un habitat dispersé, signature historique de « l'urbanisation agricole ». Des éléments paysagers qui participent toujours à l'identité rurale du territoire mais une urbanisation récente qui modifie les abords de certains bourgs et qui tendent à banaliser le paysage. Un bocage encore bien présent sur certaines parties du territoire à préserver. Le parc d'activités de Sées et les nouveaux bâtiments agricoles, principaux enjeux paysagers du territoire en matière de constructibilité	
2 sites et 35 monuments historiques classés ou inscrits	
Un remarquable patrimoine ordinaire et local reflet des savoir-faire anciens (maisons anciennes, chapelles, puits, lavoirs, etc.) Un patrimoine bâti en milieu rural avec un potentiel de reprise (208 anciens bâtiments agricoles inventoriés comme pouvant changer de destination)	
Incidences du projet de PLUi	
Effets	
Positifs	Protection des haies, des cours d'eau et des zones humides, de l'espace agricole, priorisation de l'urbanisation en densification ou en contact direct des espaces déjà urbanisés (Voir thématiques "le réseau hydrographique" et "les milieux naturels, faune et flore, continuités écologiques" précédentes)
	Protection de plus de la moitié du territoire (53%) de toute forme d'urbanisation nouvelle (uniquement extension de maisons et de bâtiments agricoles)
	Protection des vallées
Neutres	Modifications à des degrés divers du paysage local par les opérations d'urbanisation, dont les modalités d'intégration dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) sont étrangers au PLUi : écran végétal pertinent pour intégrer les constructions de faible qualité, projet soigné participant qualitativement au paysage...

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser	
Objectifs du PADD	<p>« Rechercher l'intégration des nouvelles constructions dans les bourgs. »</p> <p>« Protéger les sites classés et inscrits. »</p> <p>« Soigner les entrées de bourg et les franges urbaines (traitement paysager des limites entre espaces urbanisés et naturels ou agricoles). »</p> <p>« Préserver des parcelles à usage agricole (pâturage, verger, potager ...) au cœur des bourgs. »</p> <p>« Assurer une bonne intégration paysagère et une image qualitative des zones d'activités et des exploitations agricoles. »</p> <p>« Préserver les points de vue remarquables du territoire. »</p> <p>« Permettre la reprise d'anciens bâtiments agricoles pour l'habitat et le tourisme. »</p> <p>« Valoriser le petit patrimoine présent sur le territoire (puits, fontaines, calvaires, ...). »</p>
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduction significative des terrains classés en zone "à urbaniser" (81% par rapport aux PLU et CC existants), notamment pour des raisons d'intégration paysagère et de limitation de l'urbanisation linéaire. - Suppression du caractère constructible de 54 hameaux (habitat ou activité) - Délimitation des périmètres de 25 STECAL « AH » permettant uniquement la densification - Délimitation des zones U permettant uniquement la densification (réductions parfois très importantes, notamment dans les PLU de Chailloué et Mortrée) - Classement des sites classés et inscrits en zone N <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chapitre 2 des dispositions communes aux zones : Interdiction du changement de destination du "petit patrimoine" et toute destruction partielle ou totale d'un élément de petit patrimoine, d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural antérieur à 1949 doit faire l'objet d'un permis de démolir <p>Orientations d'aménagement et de programmation thématiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recommandations relatives aux OAP thématiques « Les haies » ; « Intégration paysagère des constructions » ; « Le patrimoine bâti » ; « Les énergies renouvelables et le paysage » <p>Orientations d'aménagement et de programmation par secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recommandations relatives à l'implantation du bâti par rapport à la pente, au découpage parcellaire, aux typologies, à la préservation du patrimoine bâti existant - Identification des points de vue à pérenniser, des formes du relief à valoriser, des transitions à soigner, recommandations relatives aux ambiances urbaines <p>Annexes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Report de la liste des entités archéologiques et des zones associées

<p>Mesures de réduction</p>	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification des haies avec un tramage spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme - Désignation de 208 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme - Identification d'éléments à valeur patrimoniale à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme - Intégration préférentielle des boisements et des fonds de vallée en zone N <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions générales permettant le changement de destination des bâtiments désignés au titre de l'article L.151-11 du Code l'urbanisme et rappel de la nécessité d'un avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme - Dispositions générales soumettant les projets de démolition affectant les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 au titre du Code de l'urbanisme à permis de démolir - Chapitres 1, 4 et 5 des dispositions communes aux zones relatif à la bonne insertion des projets de construction dans leur environnement immédiat (architecture, façade, toiture, annexes, dispositifs d'énergies renouvelables, végétalisation, clôtures) - Règles sur l'implantation des constructions, articles 5, 6 et 7 et sur les hauteurs (9) - Chapitre 2 des dispositions communes aux zones relatif aux protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural <p>Orientations d'aménagement et de programmation par secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification des interfaces agricoles devant faire l'objet d'un traitement paysager (plantations de haies, etc.) et de haies bocagères existantes à conserver ou à remplacer en cas d'arasement en vue de favoriser la création de nouvelles franges urbaines de qualité <p>Annexes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Report de la servitude AC1 relative aux Monuments Historiques - Etude loi Barnier du parc d'activités du pays de Sées
<p>Mesures de compensation</p>	<p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions générales assurant la protection des haies, ripisylves et alignement d'arbres (Voir partie "Les haies et boisements") <p>OAP thématique « Les haies »</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recommandations relatives aux nouvelles plantations de haies en cas d'arrachage ou de destruction (Voir partie "Les haies et boisements")
<p>Indicateurs de suivi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution des linéaires de haies inventoriés depuis l'approbation du PLUi - Nombre de changements de destination en zone A et N - Nombre de permis de démolir - Qualité de l'insertion paysagère des constructions <p>Sources et références : Communauté de communes</p>

2. Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables

Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables constituent un objectif du plan local d'urbanisme intercommunal. Le projet a pour ambition d'être en cohérence avec les enjeux de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES). Cela passe notamment par une réflexion sur la programmation de l'habitat, sur les modes de déplacement et sur la production d'énergies renouvelables.

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement	
L'objectif 51 du SRADDET vise à réduire les consommations d'énergie de 20% en 2030 et de 50% en 2050 par rapport à 2012	
Mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) : Permettre la rénovation énergétique de 105 logements Mise en place d'un espace France Rénov'	
Un projet de parc éolien participatif en cours de discussion (objectif de 5 MWh, soit environ 4 300 personnes (hors chauffage et eau chaude sanitaire))	
Une ferme solaire (Surdon au Château-d'Almenêches), mise en service en 2018, d'une superficie de 25 ha et d'une puissance de 6,3 MWc, qui alimente 3 150 foyers (hors chauffage)	
Plusieurs unités de méthanisation en fonctionnement ou en projet	
Un potentiel de bois buche important sur le territoire	
Incidences du projet de PLUi	
Effets	
Positifs	Diminution de la consommation énergétique et des gaz à effet de serre liés à l'habitat dans la construction neuve (densification allant dans le sens d'une plus grande compacité des formes et autorisation de dispositifs de production d'énergies renouvelables) et dans l'ancien (objectif de remise sur le marché de logements vacants dans le PADD et autorisation d'isolation thermique)
	Diminution de la consommation énergétique et des gaz à effet de serre liés aux déplacements (Voir partie "Les déplacements")
	Augmentation potentielle des énergies renouvelables (Voir notamment la partie "Les haies et boisements") liée à la quasi-absence de disposition pouvant freiner leur développement
Négatifs	Augmentation potentielle des besoins en énergie et des gaz à effet de serre liée à l'augmentation démographique
	Impact paysager des unités de méthanisation et du parc éolien

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	<p>« Se fixer des objectifs ambitieux de remise sur le marché de logements vacants »</p> <p>« Permettre le déploiement des infrastructures nécessaires à la production des énergies renouvelables (éolien, biomasse, photovoltaïque...) en limitant l'impact sur le voisinage, l'environnement et le paysage et en ne concurrençant pas l'usage agricole »</p> <p>« Favoriser les constructions et réhabilitations dans les bourgs qui disposent de réseaux énergétiques existants (gaz, réseau de chaleur) afin de les optimiser. »</p> <p>« Privilégier des formes urbaines favorables à l'implantation de solaire photovoltaïque (orientation et inclinaison de la toiture, absence de masque solaire) »</p> <p>« Faire du bois local, une source d'énergie renouvelable tout en veillant à une bonne gestion de la ressource »</p>
Mesures d'évitement	—
Mesures de réduction	<p>OAP thématique « Les énergies renouvelables et le paysage »</p> <p>- Orientations visant à limiter l'impact paysager des éoliennes et des unités de méthanisation</p> <p>Règlement écrit</p> <p>- Chapitre 1 des dispositions communes aux zones : « Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique. » ; « 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. »</p> <p>- Chapitre 3 des dispositions communes aux zones : « Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies aux articles 5, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public, ou sur un fond voisin privé, au cas par cas. »</p> <p>- Article 9 des zones UE et A : « les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables » ne rentrent pas en compte dans le calcul de la hauteur des constructions</p>
Mesures de compensation	—
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements rénovés via l'OPAH et l'espace France Rénov' (hors PLUi) - Nombre de demandes d'autorisation d'urbanisme concernant des "constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, environnementale ou qui sont à énergie positive" - Nombre d'implantations de parcs éoliens et d'unités de méthanisation - Nombre de projets comprenant des panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) <p>Sources et références : Communauté de communes</p>

3. La gestion de l'eau : eau potable et assainissement

Le PLUi vise à limiter les impacts du projet sur l'eau. L'évolution de la population envisagée, le développement du parc d'activités de Sées, de l'activité touristique et le maintien d'une agriculture majoritairement conventionnelle devrait logiquement entraîner une augmentation globale de la consommation d'eau, et ce malgré le caractère plus économe des nouvelles constructions ou pratiques agricoles. D'une manière analogue, le développement de l'urbanisation et de l'imperméabilisation des sols est synonyme d'une augmentation des volumes et des effluents à collecter et à traiter par le système d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales).

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement	
Eau potable 7 unités de gestion, via 9 unités de distribution 5 captages dont 3 AAC : La Luzerne, Les Ormeaux, Route de Rouen à Sées, Saint-Hippolyte à Almenêches et Le Gué à Essay Une consommation moyenne par abonnés entre 90 et 120 m ³ /an	
Assainissement 10 stations d'épuration sur le territoire, représentant un total de 14 200 EH en 2021 Rejets des stations d'épuration conformes en 2021, exceptés ceux de la station d'épuration d'Essay qui dépassent les seuils NGL et NTK. Cette dernière est conforme en 2022 Des zonages d'assainissement existants sur les 23 Communes mais obsolètes sur un certain nombre de communes. Lancement prochain d'un diagnostic des systèmes d'assainissement avec mise à jour des plans avec géolocalisation des affleurants des réseaux d'eaux usées et mise à jour du zonage assainissement sur certaines zones 13 communes uniquement en ANC. 2 900 installations d'assainissement non collectif pour 5 170 habitants estimés. Un taux de conformité de 75% lors des contrôles	
Incidences du projet de PLUi	
Effets	
Positifs	Prise en compte des 5 périmètres de protection des captages
	Prise en compte de la desserte par les réseaux EU dans le choix des secteurs "à urbaniser" qui engendrera une augmentation du taux de raccordement aux réseaux EU
	Obligation de raccordement des constructions nouvelles au réseau EU quand il existe ou, dans le cas contraire, assainissement suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le SPANC
	Obligation de justifier les capacités épuratoires de la station d'épuration pour les opérations d'ensemble, les activités économiques
	Autorisation d'extension sous réserve de la mise en conformité du dispositif d'assainissement individuel
Négatifs	Augmentation globale des volumes et des effluents à collecter et à traiter liée à l'implantation de nouvelles activités et à l'arrivée de nouveaux habitants : - + 625 EH à l'échelle des 10 communes disposant d'une STEP, induisant une charge future estimée à 14 825 EH (hors activités économiques) - 1 station d'épuration (Montmerrei) susceptible d'être saturée à long terme selon le scénario de développement retenu par le PLUi
	Augmentation de la consommation en eau potable liée à l'arrivée de nouveaux habitants et à l'implantation de nouvelles activités mais qui devrait restée limitée
	Pression liée aux prélèvements et rejets urbains (eaux pluviales et eaux usées), en particulier à l'étiage, sur l'intégrité écologique et physico-chimique des habitats naturels aquatiques et humides et aux espèces inféodées

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	<p>« Engager une démarche de gestion des eaux pluviales à l'échelle intercommunale »</p> <p>« Garantir la protection et l'alimentation de la ressource en eau potable »</p> <p>« Protéger les espaces ayant un rôle hydraulique »</p>
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Report des périmètres de protection des cinq captages d'eau - Plus de 84% des logements prévus en zones AU desservis par le réseau EU (seulement 60 logements prévus non desservis) <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions générales relatives aux périmètres de protection des captages d'eau : « Les dispositions réglementaires afférentes sont celles de l'arrêté correspondant et figurant dans l'annexe Servitudes d'Utilité Publique du PLUi. » <p>Annexes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Report de la servitude AS1 relative aux périmètres de protection autour des captages d'eau
Mesures de réduction	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonage Aet pour les stations d'épuration <p>Règlement écrit</p> <p>Chapitre 8 Equipements et réseaux des dispositions communes aux zones :</p> <p><u>Eau potable</u> : « Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur » (dont les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination pour les zones A et N).</p> <p><u>Eaux usées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) - Pour les zones U, 1AU et 2AU : La possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public doit être préservée. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire. - Pour les zones UA/UB/UL et 1AUb : Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le pétitionnaire doit justifier que le raccordement de l'opération à la station d'épuration respecte ses capacités épuratoires. - Pour les zones 2AU, A et N : Pour tout projet d'extension d'habitation ou d'activités économiques autres qu'agricoles, le dispositif d'assainissement non collectif doit préalablement être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). <p>Annexes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Évaluation des capacités d'accueil des stations d'épuration au regard du projet de développement du territoire dans l'annexe sanitaire - Report des réseaux AEP, EU et EP et des zonages d'assainissement des Communes en annexe du PLUi lorsqu'ils sont disponibles
Mesures de compensation	-
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation et prélèvement en eau potable - Qualité de l'eau potable - Conformité, charges organiques et hydrauliques des stations d'épuration - Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif - Nombre d'installations d'ANC conformes et non conformes, nombre de mise aux normes - Etat écologique et chimique des cours d'eau <p>Sources et références : Agence Régionale de Santé, SDE 61, Communauté de communes, Organismes d'animation des SAGE</p>

4. Les déplacements

Les objectifs en matière de déplacements s'inscrivent dans l'orientation plus transversale de développer le principe de proximité entre habitat, emploi, équipements, services et commerces. Il s'agit de promouvoir, en prenant en compte la thématique des déplacements, une cohérence de l'ensemble de l'urbanisation, de l'évolution de l'espace public, de l'efficacité des liaisons inter et intra-quartiers ou encore de la gestion des stationnements.

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement	
<p>Une forte connectivité routière entre Le Mans, Caen et Rouen avec l'A28 et l'A88 81% des actifs ayant un emploi résidant sur l'intercommunalité se rendent sur leur lieu de travail en voiture ; un enjeu important en termes d'émissions de GES en raison d'une part importante d'autosolisme La moitié des places de stationnement se trouvent assez logiquement à Sées qui concentre 35% de la population et 60% des emplois de la Cdc Une desserte par les réseaux de transports en commun existante mais limitée avec un potentiel de développement pour les déplacements domicile-travail (1,6% actuellement) : réseau Nomad et présence de 2 gares à Sées et Surdon Des aires de covoiturage en discussion (gares, parc d'activités du pays de Sées) Des liaisons douces utilisées principalement pour les loisirs</p>	
Incidences du projet de PLUi	
Effets	
Positifs	Intégration de la part modale des déplacements doux (piétons et vélos) dans les futurs aménagements
	Densification des bourgs et délimitation des zones AU favorables aux déplacements piétons et cyclables : 78% des nouvelles implantations d'habitation dans les zones AU situées en continuités des 5 pôles de services et de St Gervais du Perron et Montmerrei qui disposent chacune d'une école
	Très forte limitation des flux résidentiels en dehors des bourgs : Nouveaux flux uniquement liés à la vente de logements anciens vacants, au changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ou au comblement des dents creuses des 25 hameaux constructibles
	Report des flux liés aux activités économiques sur les axes routiers aménagés à cet effet : Concentration des nouvelles implantations au carrefour de l'A28 et de l'A88 dans le parc d'activités du pays de Sées et gèle des nouvelles implantations en campagne (hors cas exceptionnels type projet Rustik)
	Valorisation du réseau de liaisons douces
Négatifs	Augmentation potentielle du nombre de véhicules en circulation (+ 300 véhicules supplémentaires à horizon 2035 au prorata de l'augmentation de la population et du niveau de motorisation actuel)
	Augmentation des émissions de gaz à effet de serre et des consommations en énergie fossile liée au trafic routier

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	<p>« Créer un service de transport à la demande / navettes »</p> <p>« Créer des pôles multimodaux au niveau des gares de Surdon et Sées »</p> <p>« Créer des aires de covoiturage à proximité des échangeurs de Sées et de Mortrée et des gares de Sées et de Surdon »</p> <p>« Porter une réflexion sur la possibilité de mutualiser les transports scolaires existants. »</p> <p>« Réfléchir à un schéma de déplacements global »</p> <p>« Créer un réseau de pistes cyclables »</p>
Mesures d'évitement	–
Mesures de réduction	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emplacements réservés pour la création de pistes cyclables et de voies piétonnes - Emplacements réservés pour la création de places de stationnement et l'aménagement de voiries <p>Règlement écrit</p> <p>Chapitre 8 Equipements et réseaux des dispositions communes aux zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 (ex : voie de transit, voie de desserte, zone de rencontre). - Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées - Article 2 et 3 de la zone N : "L'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après : (...) Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres et les aires naturelles de stationnement lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces. » <p>Orientations d'aménagement et de programmation par secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Principe d'accès viaire et de liaison douce à l'échelle de chaque secteur AU - Maillage "piétons-vélos" existant et à compléter à l'échelle de chaque bourg en lien avec les pôles d'équipements et de services et les arrêts de transport en commun - Dispositions sur la diversification des espaces publics et notamment la hiérarchisation des voies (création de voies de desserte partagées, etc.) - 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 Nomad
Mesures de compensation	–
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées au transport - Part des ménages motorisés - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail - Nombre de navettes domicile-travail (flux) sur les principaux axes - Linéaire de liaisons douces créées - Nombre et taux d'utilisation des aires de covoiturage, pôles d'échanges intermodaux - Evolution de la desserte en transport en commun <p>Sources et références : INSEE, Région, Conseil Départemental, Communauté de communes, Communes, ORECAN</p>

Limitation des risques, pollutions, nuisances et santé publique

1. Les risques naturels et technologiques

Le risque d'inondation est le plus présent sur le territoire avec notamment le PPRI du bassin de l'Orne Amont. Le PLUi vise à protéger les biens et les personnes et à les anticiper suivant le principe de précaution. Le PLUi oriente en outre l'accueil d'activités susceptibles de générer des risques en dehors des bourgs et des zones d'habitat.

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement	
3 risques « naturels » majeurs (inondation par débordements de cours d'eau, crue éclair/rapide, remontée de nappe (Sées)) 1 Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du bassin de l'Orne Amont Une compétence GEMAPI gérée par la Cdc 1 risque de retrait gonflement des argiles 2 risques technologiques majeurs (transport de matière dangereuse (routier et canalisation de gaz naturel haute pression)) 1 ligne THT et 1 ligne HT traversant le territoire 20 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dont 5 agricoles	
Incidences du projet de PLUi	
Effets	
Positifs	Information de la population de l'existence de risques, notamment les acquéreurs
	Prise en compte de risques et nuisances dans le choix des zones "à urbaniser"
	Maîtrise de la gestion des eaux pluviales et protection des zones humides, des haies et des cours d'eau dans un double objectif de prévention contre les inondations et de réduction de l'impact sur les milieux récepteurs (Voir partie "Le réseau hydrographique")
	Limitation du développement des activités présentant des risques à proximité des secteurs résidentiels (Voir aussi partie "Les pollutions et nuisances")
Négatifs	Augmentation potentielle des risques naturels (imperméabilisation des sols) et technologiques (liés notamment au trafic et à l'arrivée de nouvelles activités potentiellement génératrices de risques)
	STECAL de Monthioux et Les Rues situés à environ 1,5 km d'un équipement incendie

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	« 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. »
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune zone U ou STECAL à proximité de la canalisation de gaz et des lignes THT et HT - Intégration de la totalité des ICPE en zones A, Ae, Aet, UEa et UEi - Identification du PPRI <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chapitre 6 des dispositions générales spécifique aux règles applicables aux documents graphiques de l'annexe « Risques » - Article 2 des zones urbaines (Ua et Ub) : « 1. Sont interdit(es) : Tout type de construction, d'installation au sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation. - Article 3 des zones urbaines (Ua, Ub et U) : « 1. Sont admis(es) : (...) - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux destinations autorisées dans la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté » - Article 3 des zones urbaines (Ua et Ub) : « 1. Sont admis(es) : Les extensions mesurées des constructions à usage de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt existantes ne seront autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles » <p>Annexes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Document graphique spécifique aux risques : zones inondables (PPRI + AZI), mouvement de terrain, remontée de nappe, chutes de blocs, cavités souterraines, retraits-gonflements des sols argileux, marnières - Report de la servitude PM1 relative aux plans de prévention des risques naturels prévisibles - Report de la servitude I3 relative aux canalisations de transport et de distribution de gaz - Report de la servitude I4 relative aux canalisations électriques - Report de la servitude T1 relative aux voies ferrées
Mesures de réduction	-
Mesures de compensation	-
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de personnes habitant une zone inondable - Nombre d'ICPE - Linéaire de voies et opérations d'urbanisme concernés par un risque TMD - Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par commune et par type d'aléa <p>Sources et références : Géorisques, Communauté de communes, DREAL</p>

2. Les pollutions et nuisances

De même que pour les risques, le PLUi anticipe les potentielles nuisances liées à l'accueil de nouvelles activités en prévoyant leur implantation en dehors des bourgs et des zones d'habitat.

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement	
<p>4 sites ex-BASOL 41 sites CASIAS dont 19 à Sées (principalement des garages, station-service et décharges) susceptibles d'engendrer une pollution sur l'environnement L'A28 et A88 classées en infrastructure sonore de catégorie 2 et 3 La RD438 et RD958 classées en infrastructure sonore de catégorie 3 et 4 Pas de station de mesure de la qualité de l'air sur le territoire</p>	
Incidences du projet de PLUi	
Effets	
Positifs	Information de la population de l'existence de nuisances, notamment les acquéreurs
	Limitation du développement des activités présentant des nuisances à proximité des secteurs résidentiels (Voir aussi partie "Les risques naturels et technologiques")
	Protection du bocage, ressource locale et renouvelable ayant un rôle positif dans le stockage du carbone (Voir partie "Les haies et boisements") et réduction des émissions polluantes liées au secteur résidentiel (Voir partie "Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables")
Négatifs	Une augmentation potentielle des sources émettrices de polluants atmosphériques dans tous les secteurs liés à l'activité humaine (domestique, industrie, transport, agriculture, etc.)
	Une augmentation potentielle des problèmes de gestion des bruits de voisinage liée à la densification des zones urbaines impulsée dans le PLUi

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	« 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. »
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification des marges de recul le long des voies express et des routes classées à grande circulation en dehors des espaces urbanisés au titre des articles L.111-6 et L.111-8 du Code de l'urbanisme <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 2 des zones urbaines (Ua et Ub) : « 1. Sont interdit(es) : Tout type de construction, d'installation au sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation. - Article 3 des zones urbaines (Ua, Ub et Uj) : « 1. Sont admis(es) : (...) - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux destinations autorisées dans la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté » - Article 3 des zones urbaines (Ua et Ub) : « 1. Sont admis(es) : Les extensions mesurées des constructions à usage de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt existantes ne seront autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles » - Article 5 en dehors des zones urbaines : « Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant. » <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Détail des règles qui s'appliquent dans les marges de recul au titre des articles L.111-6 à L.110 du Code de l'urbanisme. <p>Annexes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification des périmètres de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (classement sonore) au titre de l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme
Mesures de réduction	<p>Orientations d'aménagement et de programmation par secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions sur l'orientation de l'habitation sur la parcelle
Mesures de compensation	—
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'ICPE - Nombre de sites susceptibles d'engendrer une pollution sur l'environnement - Nombre de sites et sols pollués ou potentiellement pollués - Dépôts de plaintes liées à des problèmes de voisinage <p>Sources et références : DREAL, CASIAS, Ex-BASOL, Communes</p>

3. Les déchets

Rappels de l'Etat Initial de l'Environnement	
<p>La Cdc exerce la compétence « Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés » au titre de ses compétences obligatoires, depuis le 1er janvier 2022. Présence de 3 déchetteries publiques à Sées, Montmerrei et Essay Présence d'une plateforme de valorisation privée dans la ZI route de Carrouges Peu de données disponibles à l'échelle de la Cdc</p>	
Incidences du projet de PLUi	
Effets	
Positifs	Prise en compte de la gestion des déchets dès la conception des projets
	Prise en compte des équipements de collecte en leur permettant de se développer sur site
	Resserrement des nouvelles habitations dans les bourgs ce qui facilitera l'organisation du ramassage des déchets
Négatifs	Augmentation potentielle des volumes de déchets à collecter et à traiter à horizon 2035

Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs du PADD	<p>« Mettre en place des dispositions réglementaires pour assurer (...) la valorisation des déchets et les économies d'énergie. » « Permettre le maintien des équipements nécessaires à leur traitement, voire leur renforcement ou l'aménagement de nouveaux sites pour assurer un maillage équilibré du territoire et répondre aux besoins des habitants ou aux évolutions réglementaires. »</p>
Mesures d'évitement	—
Mesures de réduction	<p>Règlement graphique - Intégration des déchetteries en zone Aet ou UE</p> <p>Règlement écrit - Chapitre 8 : Equipements et réseaux des dispositions communes aux zones : Pour l'ensemble des zones : - Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le traitement des voiries et le choix du mode de collecte devra être pris en compte dès le début de l'étude et validé par l'organisme en charge de la collecte et du traitement des déchets. - Tout projet devra disposer des capacités suffisantes de stockage des déchets, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public ou ne soient visibles depuis celui-ci. - Un local à déchet pourra être exigé pour certains projets, selon leur importance et la configuration des lieux. - Des aménagements permettant la gestion à la parcelle des déchets verts (broyage, mulching, compostage, etc.) sont encouragés.</p>
Mesures de compensation	—
Indicateurs de suivi	<p>- Volumes de déchets annuels collectés en déchetterie (part de déchets recyclables et non recyclables) - Volumes d'ordures ménagères annuels collectés et ratio par habitant Sources et références : Communauté de communes</p>

Évaluation des incidences Natura 2000

L'évaluation des incidences porte sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation :

- De la Zone Spéciale de Conservation (ZSC FR2500099) « Haute vallée de l'Orne et affluents » qui recouvre 6 752 ha, soit 18,5% du territoire. Le document d'objectif (DOCOB) de ce site Natura 2000, a été adopté le 17 février 2012.
- De la Zone Spéciale de Conservation (ZSC FR502014) « Bocages et vergers du sud Pays d'Auge » qui recouvre 49 ha, soit 0,1% du territoire. Le document d'objectif (DOCOB) de ce site Natura 2000, a été adopté le 16 février 2012.
- De la Zone Spéciale de Conservation (ZSC FR2500100) « Sites d'Ecouvès » qui recouvre 670 ha, soit 1,8% du territoire. Le second document d'objectif (DOCOB) de ce site Natura 2000, a été adopté le 17 octobre 2018.

La description de ces sites est présentée dans l'état initial de l'environnement. A partir de ces données, il est possible d'évaluer les incidences du PLUi sur la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

Leur protection a fait l'objet d'une traduction réglementaire dans le PLUi, afin de prendre en compte leur sensibilité écologique propre. Les évaluations des incidences sont présentées ci-après.

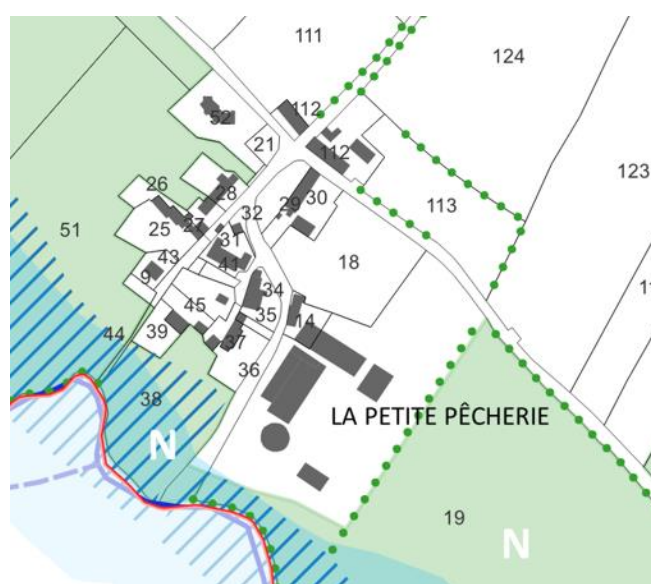
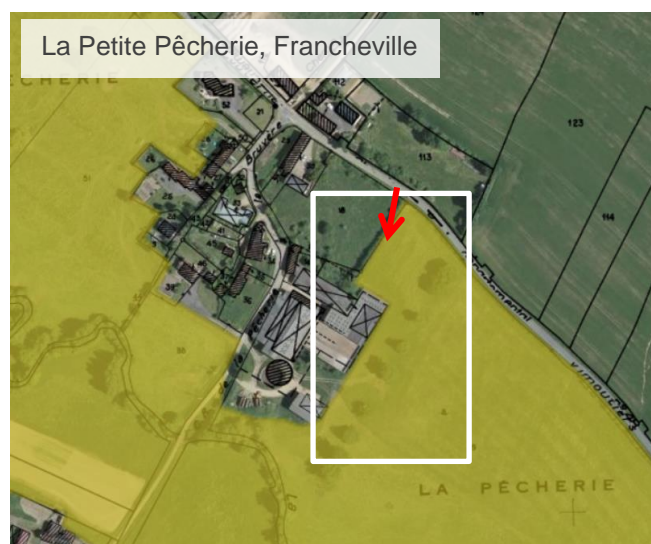
Ces 3 sites couvrent une superficie très importante du territoire, 7 471 hectares, soit 20,5%.

Analyse du zonage

La quasi totalité du territoire couvert par les 3 ZSC est incluse dans la zone N, soit 7267 hectares (97,3% des 3 sites Natura 2000).

La principale différence qui n'est pas incluse en zone N s'explique par le fait que lors de la limitation des périmètres Natura 2000 et notamment celui de la Haute vallée de l'Orne, les sièges d'exploitations agricoles avaient été détournés mais parfois de

manière « serrée ». La délimitation de la zone « N » a été de nouveau croisée avec le recensement des bâtiments agricoles et de nouveau détournée de manière un peu plus large sur certaines exploitations afin de ne pas bloquer les projets de construction 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. Cela explique que 178 hectares de zone Natura 2000 se situent en zone A dans le PLUi (2,4% des sites Natura 2000). Ci-après l'exemple d'une exploitation située dans le hameau de la Petite Pêcherie à Francheville.





La différence s'explique également par l'urbanisation de quelques secteurs Natura 2000 situés à proximité immédiate de bourgs. 6 hectares de sites Natura 2000 se retrouvent donc en zones U.

Par exemples, sur les 4 secteurs présentés ci-après, à Sées, Almenêches, Montmerrei et Tanville, un bâtiment commercial et des habitations ont été construits dans les périmètres ZSC depuis qu'ils existent. Un classement en zone N de ces constructions relativement récentes situées en continuité de bourg n'était pas cohérent quand bien même le périmètre ZSC reste le même.





Par ailleurs, certaines stations d'épuration se situent en site Natura 2000 (7,3 ha en Aet) et 4,3 ha sont localisés au sein d'un secteur Nc, notamment la frange ouest du site Le Pont à Chailloué.

Enfin, le détour cartographique des ZSC ne prend pas nécessairement appui sur les limites parcellaires. La délimitation de la zone N prend elle, appui sur ces limites dans la mesure du possible afin d'avoir une cohérence de zonage d'ensemble. Ce détail « technique » entraîne également des différences de surface bien que modérée.

Analyse du règlement

Dans les articles N 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, il est précisé au premier article que « *Toute construction, installation, travaux, aménagement ou ouvrage couvert par un site Natura 2000 et rentrant dans le cadre de l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur le site Natura 2000.* »

En outre, les constructions, installations et travaux divers prévus ci-après sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux et la qualité paysagère du site (se référer au règlement pour le détail des règles) :

- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux repérés sur les documents graphiques comme pouvant changer de destination et les éléments de petit patrimoine.
- Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres et les aires naturelles de stationnement lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- Les affouillements et exhaussements du sol ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme exclusivement liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation, à la restauration des continuités écologiques, sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif. Toutefois, les

centrales solaires au sol qui ne s'implantent pas sur des terrains artificialisés des sites dégradés (friches industrielles, sites et sols pollués, anciens centres de stockage de déchets, carrières en fin d'exploitation) ou ne rentrent pas dans la définition de l'agrovoltaïsme sont interdites.

- Les constructions, installations et aménagements strictement liés et nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers (hangar pour matériel forestier et autres petites constructions, desserte, place de dépôt et de stockage de bois, etc.).
- Les abris pour animaux au titre de l'article L. 214-1 du Code rural, en matériaux réversibles.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Le changement de destination des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural repérées aux documents graphiques.
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.
- Les extensions des bâtiments agricoles.

Le zonage et le règlement qui s'y applique, sans empêcher une gestion agricole de ces espaces, permettent donc une protection du site Natura 2000 par des dispositions très restrictives.

Il faut rappeler que plus de la moitié du territoire (53%) est couvert par ces règles. Au regard de cette superficie importante, le nombre de constructions existantes (habitations ou bâtiments agricoles) est très faible. A titre d'exemple, seule 2 sièges d'exploitations agricoles sont incluses en zone N. Le nombre potentiel d'extensions de bâtiments agricoles en zone N sera donc limité. Ces quelques projets devront toutefois faire l'objet d'une vigilance particulière en vue de se prémunir de nouvelles pollutions (fuites de fosses, etc.), notamment à proximité des cours d'eau.

De même, les projets d'extension ou d'annexe aux habitations existantes seront limitées.

Enfin, une augmentation éventuelle des nuisances induites par la fréquentation touristique et de loisirs (marche, vélo, cheval, chasse...) des sites pourrait être constatée. Les organismes en charge des sites Natura 2000 devront être vigilants sur ce point.

Hormis ces potentiels impacts limités, aucun effet négatif significatif sur les espèces et les habitats n'est à prévoir en termes de construction, d'aménagement et d'installation par rapport à la situation actuelle. À contrario, le PLUi permet d'éviter les quelques projets observés ci-avant sur le territoire, qui n'ont peut-être d'ailleurs même pas fait l'objet d'une étude d'incidence.

Localisation des secteurs de projet

Aucune zone de projet (1AU ou 2AU) n'est comprise dans un site Natura 2000.

Un seul STECAL Ah est compris en totalité dans un site Natura 2000 (1,4 ha). Il s'agit du hameau de l'Être Bouley à La Bellière. Une seule construction potentielle a toutefois été identifiée sur la parcelle ZD87 en limite de voirie.

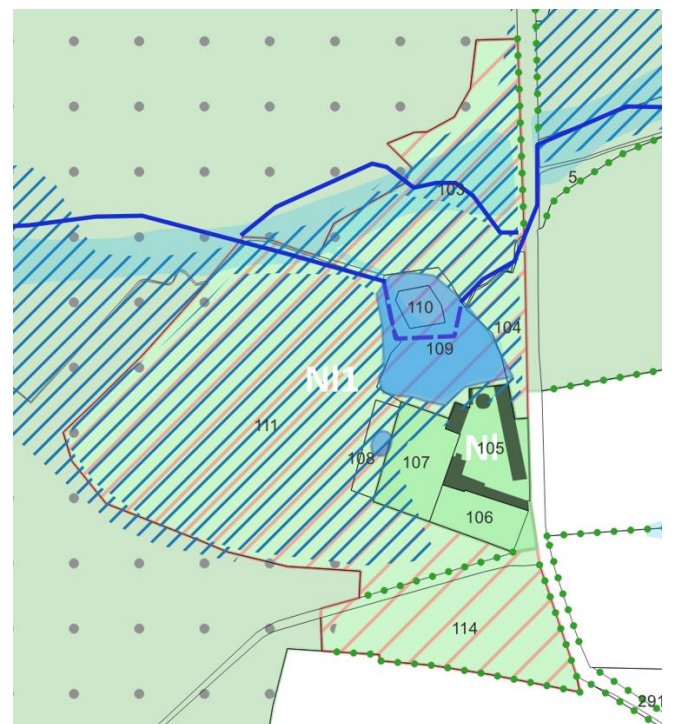
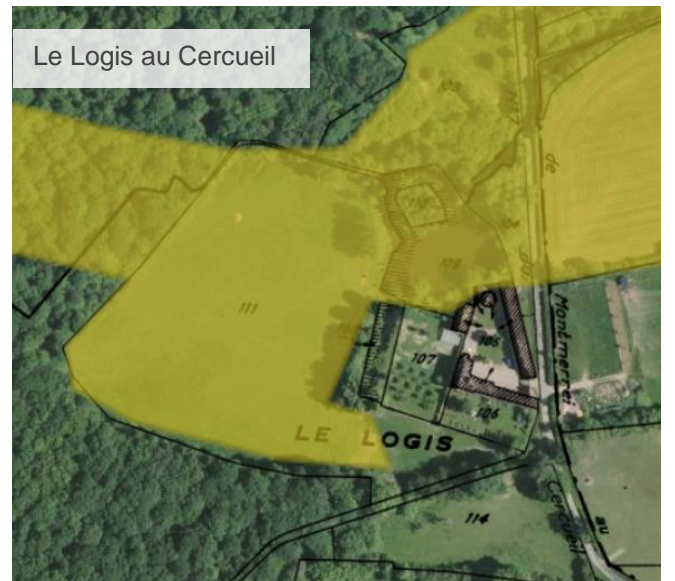
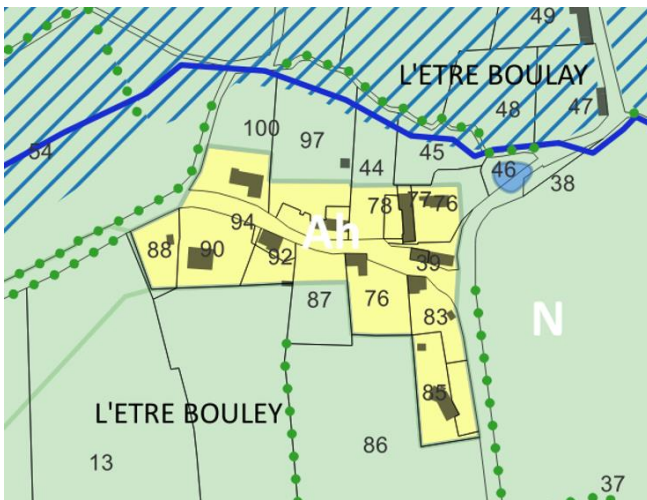
Un seul STECAL Ae est compris en totalité dans un site Natura 2000 (0,9 ha). Il s'agit d'un paysagiste (activité existante) situé au sud du bourg d'Aunour sur Orne.

Enfin, un seul STECAL NI (NI1) est compris en grande partie dans un site Natura 2000. Il s'agit du manoir du logis situé au Cercueil (3,6 ha). La partie incluse dans le site a toutefois été classée en NL1 (uniquement habitations légères de loisirs : constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs).

A noter qu'à l'instar des exemples indiqués ci-dessus pour les bourgs et exploitations agricoles, certains STECAL se situent en limite des sites Natura 2000 et certaines parties de ces STECAL peuvent être incluses dans les périmètres ZSC. Il s'agit toutefois à chaque fois d'adaptation des périmètres des STECAL à la réalité du terrain (partie déjà aménagée ou construite).

L'annexe n°1 au rapport de présentation_tome 2 fait apparaître les périmètres Natura 2000 sur chaque STECAL.

Ces quelques secteurs de projet ne semblent pas significatifs au regard des objectifs de conservation des trois sites Natura 2000.



Analyse des incidences indirectes potentielles

Les périmètres des 3 sites Natura 2000, et notamment celui de la Haute vallée de l'Orne et affluents traversent ou affleurent de nombreux bourgs du territoire : Mortrée, Montmerrei, Almenêches, Aunou sur Orne, Tanville, Francheville, Sées, Belfonds et La Ferrière Béchet. Il y a donc un risque de pression sur l'intégrité écologique et physico-chimique des habitats naturels aquatiques et humides et aux espèces inféodées liée aux projets urbains en densification du tissu urbain (augmentation du ruissellement des eaux pluviales et de la pollution en raison de l'imperméabilisation des sols).

Afin d'éviter ces incidences potentielles, le PLUi indique dans le chapitre 5 des dispositions communes aux zones, que l'aménagement extérieur des constructions doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale.

En dehors des bourgs, toute atteinte au réseau hydrographique, aux zones humides riveraines et plus généralement au fonctionnement hydraulique des bassins versants (régime d'écoulement des eaux superficielles ou souterraines) peut avoir une incidence directe sur l'état de conservation de certains habitats et espèces d'intérêt communautaire liés aux milieux aquatiques ayant conduit à la désignation du site Natura 2000.

Le PLUi participe à la protection du réseau hydrographique directement ou indirectement. Les vallées, les cours d'eau et les zones humides riveraines sont protégées en zone « N » stricte (voir ci-avant). Le règlement définit en outre aux abords des cours d'eau une bande inconstructible de 10 mètres. Le PLUi protège les zones humides et linéaires bocagers, et incite à une gestion alternative des eaux pluviales.

Enfin, le PLUi déconseille fortement (ne peut pas interdire) les espèces invasives listées en annexe 1 du règlement.

Au final, la préservation des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire sont indirectement favorables aux habitats et aux espèces des sites Natura 2000.

En définitive, le PLUi ne présente pas d'incidence avérée directe ou indirecte sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 « Haute vallée de l'Orne et

affluents » ; « Bocages et vergers du sud Pays d'Auge » et « Sites d'Ecouves ».

Impacts sur le foncier agricole dans les choix de développement

La prise en compte de l'agriculture a été permanente durant l'élaboration du PLUi. La mobilisation des élus et de référents agricoles par commune a permis de réaliser un diagnostic agricole sur le territoire avec un géoréférencement des exploitations agricoles. Les élus des communes ont également été invités à prendre en compte la sensibilité agricole au regard des projets de développement à vocation résidentielle et économique. Leur mobilisation participe pleinement à la qualité et à la complétude des informations disponibles, tout autant qu'à l'appropriation des enjeux du foncier agricole dans le temps.

Le diagnostic agricole rassemble comme principaux éléments :

- La localisation des bâtiments agricoles en activité, à vocation d'élevage ou de matériels/stockage sans animaux ;
- Le nom, l'adresse, les productions, la SAU, l'UTH, l'âge des exploitants ;
- Les perspectives d'une reprise/transmission et inversement, d'un arrêt d'activité ;
- Les démarches qualités, les activités complémentaires et les contraintes ;
- La destination du sol au regard du Registre Parcellaire Graphique (RPG) actualisable chaque année (année de référence en 2020), défini à partir des déclarations PAC

des parcelles agricoles effectuées par les agriculteurs, soit les terres exploitées.

Le bilan des terres agricoles exploitées

D'une manière globale à l'échelle de la Cdc, l'analyse des impacts sur le foncier agricole dans les choix de développement inscrits dans le PLUi relève d'un potentiel réalisable sur l'horizon de temps du document d'urbanisme, à savoir un « prélèvement théorique » de foncier agricole à horizon 2035.

Pour autant, l'impact effectif d'une opération d'aménagement sur l'agriculture se vérifie lors de sa réalisation, ce qui demande en phase opérationnelle à mobiliser ces informations pour mieux les actualiser dans l'objectif d'établir, le cas échéant, le principe Eviter-Réduire-Compenser.

Au total, 56 hectares de terres exploitées sont situés en zones constructibles ou aménageables du PLUi. À noter que 132 hectares de SAU étaient inclus en zone constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur. Le PLUi permet donc de baisser l'impact sur les terres exploitées de 58%.

L'évaluation à l'échelle des exploitations concernées

L'analyse détaillée du niveau de « prélèvement théorique » de foncier agricole au regard du projet

Total des terres exploitées (RPG)	Nombre d'hectares en 2020	Pourcentage
Sur le territoire	23 209 ha	<i>Soit 64% de la superficie du territoire de la Cdc</i>
Dans les zones urbaine (U) et à urbaniser (AU) activités économiques	30,6 ha	<i>Soit 0,13% des terres exploitées</i>
Dans les STECAL activités économiques (AE, NL et NC)	13,7 ha	<i>Soit 0,06% des terres exploitées</i>
Dans les zones à urbaniser (AU) habitat	11,7 ha	<i>Soit 0,05% des terres exploitées</i>
Dans les STECAL habitat (AH)	0 ha	<i>Soit 0% des terres exploitées</i>
Total des terres exploitées en zones constructibles ou aménageables	56 ha	<i>Soit 0,24% des terres exploitées</i>

de PLUi s'apprécie à partir des seules terres exploitées au sein du territoire. L'absence de données nominatives pour connaître la SAU de chaque exploitation, au-delà du territoire de la Cdc, est en partie palliée par le renseignement de la catégorie de la taille de l'exploitation acquise lors de l'enquête sur le bâti agricole.

Le « prélèvement théorique » peut fortement varier d'une exploitation à une autre et en fonction de chaque opération d'aménagement.

15 exploitations sont concernées par un prélèvement théorique sur le territoire. Sur ces 15 exploitations, seulement 4 exploitations sont concernées par un « prélèvement théorique » supérieur à 2% de leur SAU, dont :

- **GAEC LE SECQ** basé à Le Buhot à Sées, spécialisé dans le secteur d'activité de la culture de céréales, pour un total de 22,6 ha de prélèvement théorique sur 420 ha de foncier agricole sur la Cdc, dont 22 pour le seul parc d'activités du pays de Sées, soit 5,3% de prélèvement. Cet exploitant dispose toutefois d'une visibilité depuis l'adoption de la ZAC du parc d'activités du pays de Sées en 2011.
- **GAEC MOTIER** basé à La Mare de Boisville à Sées, spécialisé dans le secteur d'activité de la culture de céréales, pour un total de 8 ha de prélèvement théorique sur 300 ha de foncier agricole sur la Cdc lui aussi sur le parc d'activité du pays de Sées, soit 2,7% de prélèvement. Cet exploitant dispose également d'une visibilité depuis l'adoption de la ZAC du parc d'activités du pays de Sées en 2011.
- **EARL LA HIBOU** basé à Le Hibou à Sées, spécialisé dans le secteur d'activité de la culture de céréales, de fruits à pépins et à noyau, pour un total de 3,22 ha de prélèvement théorique sur plus de 100 ha de foncier agricole sur la Cdc, soit 3,2% de prélèvement.
- **GAEC DE LA SENELLE** basé à Le Logis à Chailloué, spécialisé dans le secteur d'activité de la culture et de l'élevage, pour un total de 8,45 ha de prélèvement théorique sur près de 170 ha de foncier agricole sur la Cdc, dont 8 ha pour la seule extension de la carrière de Chailloué, soit 5% de prélèvement. Cet exploitant dispose d'une visibilité depuis l'arrêté d'autorisation de l'extension de la carrière de Chailloué de décembre 2018. La parcelle ZN 05 est en effet prêtée par la carrière de Chailloué dans l'attente de l'exploitation du secteur.

Exploitation	Prélèvement théorique de la SAU (ha et %)	Orientation en 2020 (RPG)	Localisation du prélèvement et distance du siège d'exploitation
Dans les zones urbaine (U) et à urbaniser (AU) activités économiques			
GAEC LE SECQ (Le Buhot, Sées) : 420 ha de SAU	22 / 5,2 %	Colza, blé tendre et maïs	Zone Uea et Uei du parc d'activités du pays de Sées - 500 m
GAEC MOTIER (La Mare de Boisville, Sées) : 300 ha de SAU	8 / 2,7%	Colza, blé tendre et maïs	Zone Uea et Uei du parc d'activités du pays de Sées - 1 km
EARL POINT DU JOUR (Le bourg, Essay) : 100 ha de SAU	0,33 / 0,3 %	Colza	Zone Uea de la zone d'activités des Vaux à Essay - 1,5 km
GAEC DES SAPINS LA HAYE (EARL Vaugeois) (Le Plessis, Almenêches) : 100 ha de SAU	0,3 / 0,3 %	Blé tendre	Zone 1AUe de la zone d'activités Les Brousses à Almenêches - 2 km
Dans les zones à urbaniser (AU) habitat			
EARL LA HIBOU (Le Hibou, Sées) : + de 100 ha de SAU	2,79 / 2,8 %	Colza	Zone 1AUb rue de la Sente aux Bœufs à Sées - 5 km
GAEC DU GRAND BUISSON (Le Grand Buisson, Mortrée) : + de 100 ha de SAU	0,85 / 0,88 %	Prairie permanente	Zone 1AUb route d'Argentan à Mortrée - 400 m
LEMAITRE (<i>Information manquante</i>)	2,18	Colza	Zone 2AUb route de la Blanchelande à Mortrée
JOEL BOUTILLIER (Les Galimachères, Almenêches) (retraite dans 2 ans)	1,25	Prairie permanente	Zone 1AUb du bourg à Almenêches - 300 m
GAEC ARAUCARIA (Le Bas des Noës, Tanville) : 350 ha de SAU	1,5 / 0,4 %	Prairie permanente	Zone 1AUb Sud du bourg à Chailloué - Environ 23 km
GAEC DE LA SENELLE (Le Logis, Chailloué) : 170 ha	0,45 / 0,3%	Prairie permanente	Zone 1AUb Neuville à Chailloué - 500 m
SCEA DE VILHATEL (VilhateL, Essay) (160 ha de SAU)	1,17 / 0,7 %	Prairie permanente	Zone 1AUb Sud du bourg à Essay - 2 km
GAEC LA FERME DES TERTRES (Les Tertres, La Chapelle près Sées) (200 ha de SAU)	0,38 / 0,2 %	Blé tendre	Zone 1AUb Rue du Champ Pierre à La Chapelle près Sées - 2 km
EARL LA HIBOU (Le Hibou, Sées) : + de 100 ha de SAU	0,43 / 0,4 %	Blé tendre	Zone 1AUb Lot. Les Chapelles 2 à Saint Gervais du Perron - Environ 10 km
GAEC DU CHAMP GERMAIN (Le Champ Germain, Tanville) : 150 ha de SAU	0,75 / 0,5 %	Prairie permanente	Zone 1AUb Le bourg à Tanville - 2 km

Exploitation	Prélèvement théorique de la SAU (ha et %)	Orientation en 2020 (RPG)	Localisation du prélèvement et distance du siège d'exploitation
Dans les STECAL activités économiques (AE, NL et NC)			
GAEC TABUR (Louvigny, Chailloué) : 170 ha de SAU)	2,5 (ZH121) / 1,5 %	Prairie permanente	Zone NC des Carrières de Chailloué - 2 km
CARRIERE DE CHAILLOUÉ / Prêt à usage à GAEC DE LA SENELLE (Le Logis, Chailloué) : 170 ha	8 (ZN 05) / 4,7 %	Maïs	Zone NC des Carrières de Chailloué - 4 km
SARL LEROY SEBASTIEN (La Ferronnerie, Macé) : 200 ha de SAU	1,8 / 0,9 %	Blé tendre	Zone NL de Rustik à Chailloué - 3 km
GAEC LE SECQ (Le Buhot, Sées) : 420 ha de SAU	0,6 / 0,1 %	Prairie permanente	Zone NL1 Moisière Sud à Neauphe sous Essai - Environ 10 km
<i>Information manquante</i>	0,3	Prairie temporaire	Zone NL1 L'Aunai Gêru à Mortrée
JOEL BOUTILLIER (Les Galimachères, Almenêches) (retraite dans 2 ans)	0,5	Prairie permanente	Zone NL Le Bourg à Almenêches - 300 m

Incidences notables probables à l'échelle des bourgs et des zones « AU » et mesures pour les éviter, réduire, compenser

1. Présentation de la méthodologie retenue

Plusieurs critères ont servi à la redéfinition des 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 (à entendre de manière large comme les agréments liés au site : paysage, patrimoine, accès aux services et équipements) ; Risque, pollution et nuisance.

Une grille d'évaluation multicritères synthétique est appliquée aux différents secteurs existants dans les documents d'urbanisme en vigueur et sur les nouveaux secteurs « à urbaniser » envisagés. Les critères d'évaluation et les références mobilisés sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Pour faciliter leur compréhension par le lecteur, le mode de lecture des grilles d'analyse est également présenté ci-dessous.

	Critères retenus d'évaluation des secteurs à urbaniser	Références et sources
Environnement	Présence d'une continuité écologique	<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur (étude PLUi)</i>
	Présence de linéaires bocagers	<i>Inventaire des haies (étude PLUi)</i>
	Présence d'une zone humide ou d'un cours d'eau	<i>Inventaires des zones humides (étude parallèle au PLUi), inventaire progressif des cours d'eau (DDT)</i>
	Risque de ruissellement lié à la topographie	<i>BD Topo (IGN)</i>
	Présence d'une protection réglementaire (Natura 2000, arrêté biotope, ...) ou d'un inventaire (ZNIEFF)	<i>Inventaires et protections réglementaires existants (DREAL, geoportail.gouv.fr)</i>
Activités agricoles	Surface agricole impactée	<i>Registre parcellaire graphique 2020 (geoportail.gouv.fr)</i>
	Fragmentation d'un îlot de culture et enclavement parcellaire	<i>Registre parcellaire graphique 2020 (geoportail.gouv.fr)</i>
	Présence d'un bâtiment agricole à proximité	<i>Diagnostic agricole (étude PLUi)</i>
Aménités et équipements	Insertion urbaine, patrimoniale et paysagère	<i>Prospections de terrain (étude PLUi), http://atlas.patrimoines.culture.fr</i>
	Proximité des équipements et des services	<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur (étude PLUi)</i>
	Desserte par les réseaux	<i>Schémas des réseaux électricité, AEP et EU le cas échéant (Gestionnaires des réseaux, Cdc)</i>
Risque, pollution et nuisance	Présence de pollutions	<i>CASIAS, Ex-BASOL</i>
	Présence de risques	<i>georisques.gouv.fr, atlas de la DREAL (AZI, mouvement de terrain, nappe phréatique, chute de blocs, cavités souterraines)</i>
	Présence de nuisances	<i>ICPE, trafic routier CD61, arrêté de classement sonore</i>

Pour chaque secteur, chaque critère est associé à un degré d'opportunité, allant de très faible à fort. Une notation est attribuée par thématique à chaque secteur, permettant de comparer leur impact (un « + » représente un niveau d'atouts dominant, un « - » représente un niveau de contraintes dominant, un « = » représente un bilan atouts/contraintes neutre) et d'évaluer l'opportunité de leur urbanisation (voir le mode de lecture ci-contre).

Globalement les secteurs les plus vertueux au regard de la grille d'évaluation sont retenus pour le zonage « à urbaniser ». Les secteurs qui présentent le plus de contraintes sont écartés du scénario retenu par la commune. Les secteurs non retenus et les motifs sont indiqués directement sur cette carte.

Une carte localise, pour chaque commune, les secteurs à urbaniser retenus dans le projet de PLUi, au niveau des bourgs, des zones d'activités et des STECAL majeurs. Elle précise également lorsque la commune disposait d'un document d'urbanisme, les ajustements de zonage par rapport à ce dernier.

2. Analyse de l'opportunité de l'urbanisation par zone AU

Les pages ci-après présentent, pour chaque zone « à urbaniser » ayant été retenue :

- Le numéro reporté sur la carte introductive par commune ;
- La superficie du secteur retenu ;
- L'état initial du secteur ;
- Des informations utiles à la compréhension du projet le cas échéant ;
- La sensibilité environnementale du secteur ;
- Les mesures d'évitement et de réduction prises dans le règlement (graphique et écrit) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par secteur et thématiques ;
- La qualification de l'impact environnemental avant prise en compte de ces mesures : faible quand il n'entraîne pas de perturbations significatives ; moyen quand il est susceptible d'entraîner des perturbations négatives qui justifient la mise en œuvre de mesures de réduction et fort quand il impacte de manière significative l'environnement présent.

MODE DE LECTURE DES GRILLES D'ANALYSE MULTICRITERES

Le degré d'opportunité d'urbanisation de chaque secteur est analysé à l'aune de chaque critère. Il va de faible à très fort et est représenté par des couleurs allant du orange au vert.

- Très forte
- Forte
- Neutre ou prise en compte par les OAP (pour les secteurs retenus)
- Moyenne
- Faible

Exemple :

Le critère « Présence d'une zone humide ou d'un cours d'eau » est jugé à opportunité très forte en l'absence de zone humide ou de cours d'eau à l'intérieur ou en périphérie du secteur et est donc signifié en vert.








Les critères sont classés dans la colonne « Atouts » ou « Contraintes » en fonction du degré d'opportunité qui leur est associé : les critères à opportunité « forte » et « très forte » sont des atouts ; les critères à opportunité « neutre », « moyenne » ou « faible » sont des « contraintes ».

La colonne « Bilan » expose la notation attribuée par thématique à chaque secteur, en fonction de la balance entre contraintes et atouts :




- Un « + » représente un niveau d'atouts dominant ;
- Un « - » représente un niveau de contraintes dominant ;
- Un « = » représente un bilan atouts/contraintes neutre.

Les zones du PLUi





Les zones urbaines

-  Ua : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles
-  Uzp : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles pour le bourg d'Essay
-  Ub : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles
-  Ul : zone urbaine à vocation de services et équipements
-  Uea : zone urbaine à vocation d'activités artisanales
-  Ueac : zone urbaine à vocation d'activités commerciales
-  Uei : zone urbaine à vocation d'activités de production industrielle, de stockage et de logistique






Les zones à urbaniser

-  1AUb : zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles
-  1AUe : zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'activités artisanales
-  2AUb : zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles





Les zones agricoles

-  A : zone agricole à protéger
-  Ah : zone d'habitat densifiable située dans l'espace agricole
-  Aet : zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics située dans l'espace agricole où des constructions sont autorisées
-  Ae : zone d'activité économique située dans l'espace agricole où des constructions sont autorisées






Les zones naturelles

-  N : zone naturelle à protéger
-  NI : zone naturelle à vocation d'activités sportives, touristiques et de loisirs
-  NI1 : zone naturelle à vocation d'activités sportives, touristiques et de loisirs où seul des habitats légers et réversibles de loisirs sont autorisés
-  Nc : zone de carrière
-  Nj : zone naturelle à vocation d'accueil de jardins familiaux ou d'activités de loisirs





Les zones des documents d'urbanisme en vigueur

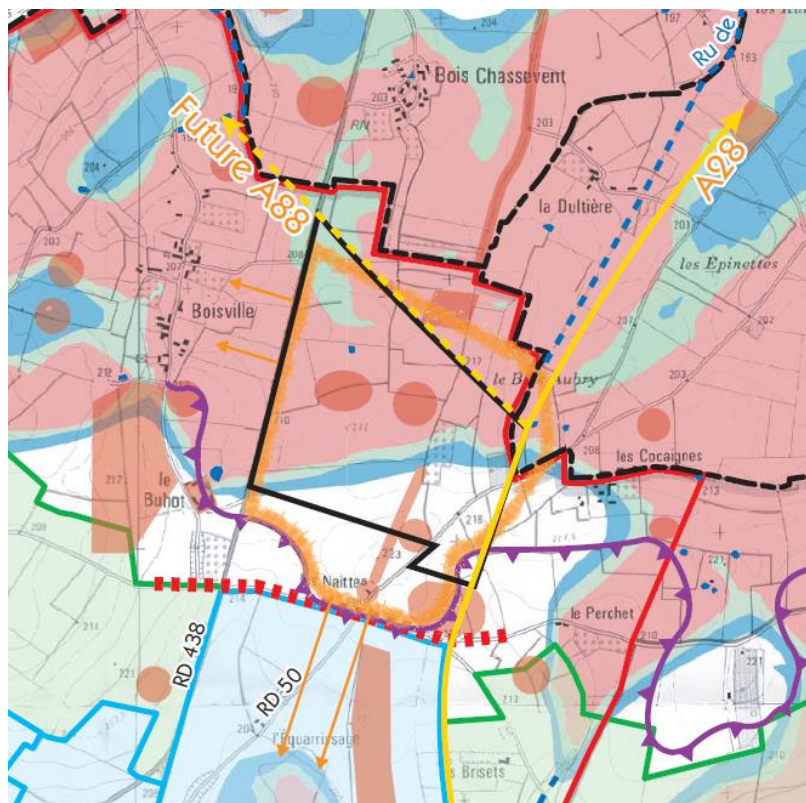
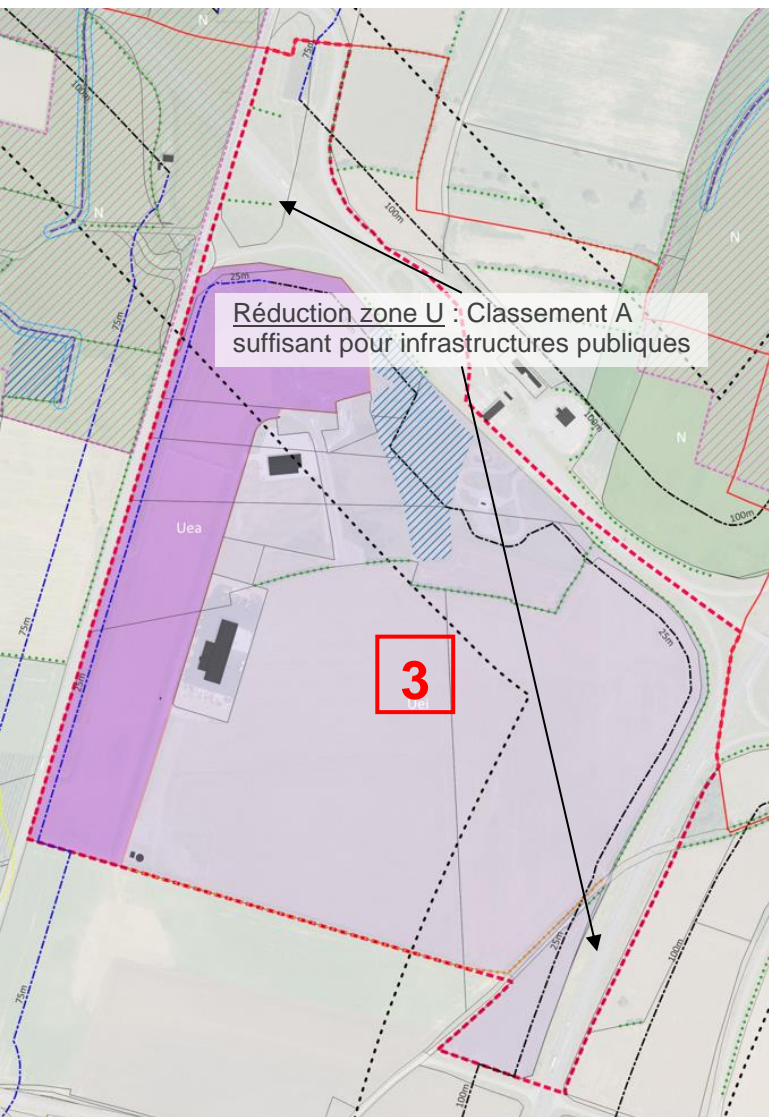
-  Zones urbaines ou constructibles des documents d'urbanisme en vigueur
-  Zones à urbaniser (1AU) ou constructibles des documents d'urbanisme en vigueur
-  Zones à urbaniser (2AU) des documents d'urbanisme en vigueur
-  Zones à urbaniser supprimées ou non retenues

Les informations complémentaires

-  Zones Natura 2000
-  Atlas des Zones inondables (AZI)
-  Cours d'eau vérifiés
-  Cours d'eau en attente d'expertise
-  Tampon de 10m autour des cours d'eau

Les bâtiments agricoles

-  Avec animaux
-  Sans animaux
-  Tampon de 100m bâtiment avec animaux
-  Tampon de 100m bâtiment sans animaux



Carte de synthèse des contraintes

Source : Etude d'impact, ZAC de Sées, Novembre 2006

Légende :

- Cours d'eau
- Plan d'eau
- Ligne de crête
- Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine
 - Aléa fort - 0 m \leq ZNS $<$ 1 m
 - Aléa moyen - 1 m \leq ZNS $<$ 2.5 m
 - Aléa faible - 2.5 m \leq ZNS $<$ 5 m
 - Aléa peu probable - ZNS \geq 5 m
- Point de captage
- Périmètre de protection rapproché
- Périmètre de protection éloigné
- Zone d'alimentation
- Zone karstique
- Site archéologique
- Monument Historique Inscrit et périmètre de protection
- Monument Historique Classé et périmètre de protection
- Aire de covisibilité entre le site de la future implantation et les riverains ou usagers des axes routiers
- Limite de commune
- Limite de la zone d'étude



Secteur 1 « Rue de la Sente aux Boeufs »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++	Absence de continuité écologique	
		Topographie peu marquée	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Impact agricole sur une exploitation
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	Présence d'un accès agricole
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	+	Insertion urbaine correcte	Présence d'une zone de présomption de prescription archéologique
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Enjeu d'insertion paysagère depuis l'A28
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollution	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	2,79 ha (- 3,1 ha par rapport au précédent document d'urbanisme)
Etat initial	Parcelles cultivées en 2020 (RPG) : en colza
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur 2,8% de sa SAU
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Enjeu d'insertion paysagère (vue depuis l'A28 en direction de la cathédrale de Sées) - Enjeu lié au site d'intérêt archéologique
Mesures d'évitement	Orientations d'aménagement et de programmation - Préserver l'accès au chemin agricole
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Réaliser un aménagement paysager sur la partie nord-est du site - Prendre en compte le site d'intérêt archéologique - Créer un front bâti sur les rues de la Sente aux bœufs et des Allouées
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « La Mare aux Chiens »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 2	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
			Risque de ruissellement lié à la topographie
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	++	Parcelle non exploitée	
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	-		Enjeu patrimonial très fort (mur + chapelle) + périmètre MH de plusieurs monuments
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Enjeu d'insertion paysagère très fort depuis la RD438
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollution	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	2,51 ha (ouverture à l'urbanisation par rapport au précédent document d'urbanisme)
Etat initial	Belle prairie appartenant à la commune. Présence d'un très beau mur de clôture du jardin et potager de la Providence. Présence de la chapelle Saint-Joseph au sud-est du site
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Enjeu très fort d'insertion paysagère (vue depuis la RD438 en direction de la cathédrale de Sées et de la silhouette de la ville) - Enjeu lié au mur de clôture et à la chapelle
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Préserver et mettre en valeur par un aménagement paysager le mur en pierre en limite du site - Soigner l'accès du chemin de Saint-Joseph (présence de la chapelle) - Prendre en compte de la légère pente (orientée est/ouest)
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Fort

Secteur 3 « Parc d'activités du pays de Sées »

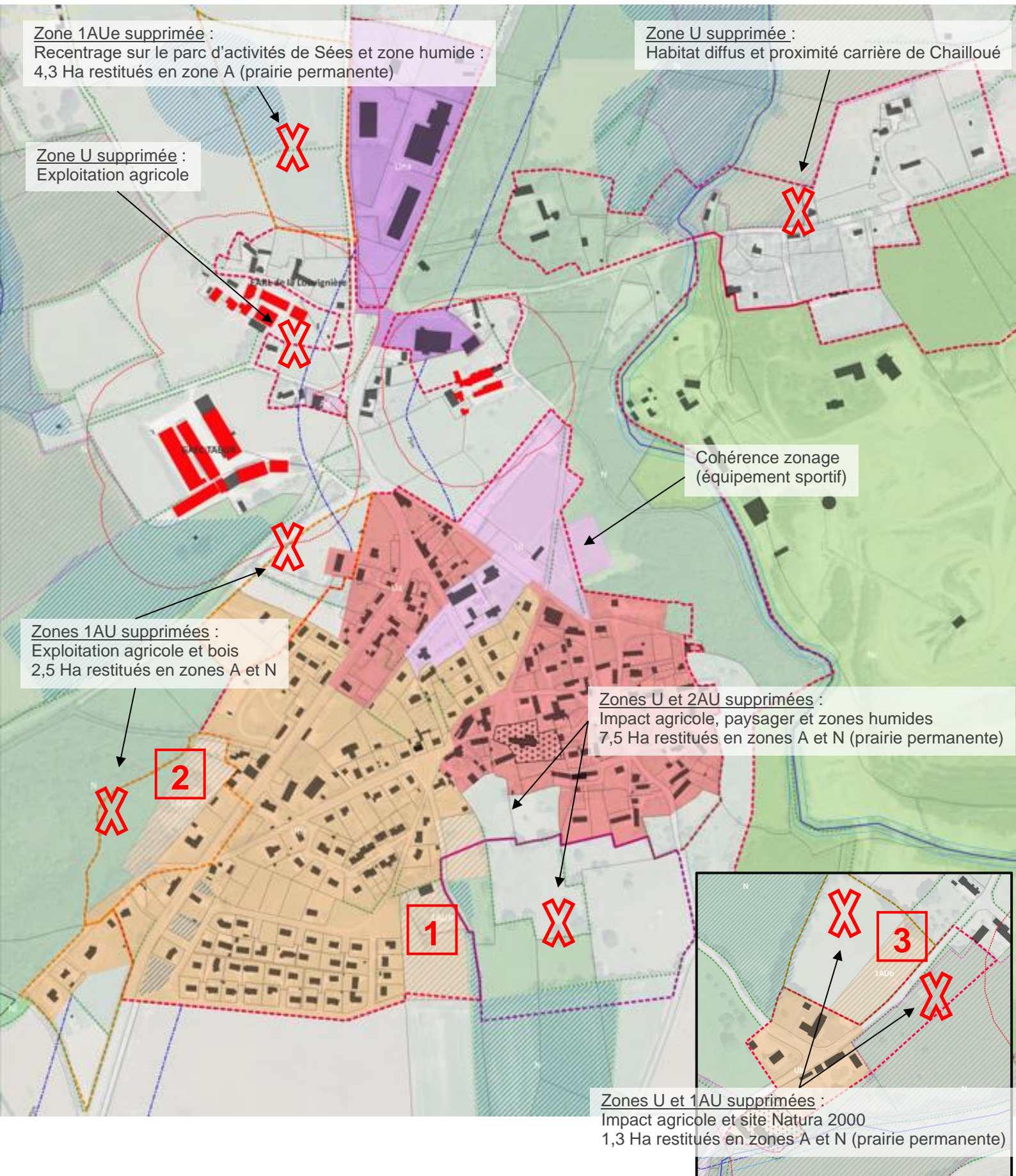
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 3	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
		Topographie peu marquée	
		Absence de zone humide (bassin de rétention) ou de cours d'eau	Proximité périmètre de captage d'eau potable
		Espèces faunistiques et floristiques relativement banales et ubiquistes (étude d'impact 2006)	
Activités agricoles	-		Impact agricole significatif sur 2 exploitations
		Pas de fragmentation d'un îlot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	=		Parc d'activités créé ex-nihilo Présence de zones de présomption de prescription archéologique
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux (STEP prévue à cet effet : 8 450 EH)	
			Enjeu d'insertion paysagère très fort depuis l'A28, l'A88 et la RD438
Risque, pollution et nuisance	-		Pollution potentielle de l'air liée à l'A28 et l'A88
			Risque TDM sur l'A28, l'A88 et la RD438 Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine 0 à 1m
			Nuisance sonore de l'A28 et l'A88

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	65,9 ha (- 14,5 ha par rapport au précédent document d'urbanisme)
Etat initial	Parc d'activités en cours de commercialisation
Activité agricole	30 ha encore cultivés fin 2022 (51 ha en 2020 (RPG)) : en colza, blé tendre et maïs. Les 2 exploitations concernées par ce secteur sont impactées sur 5,2% et 2,7% de leur SAU
Autres informations	Se référer à l'étude d'impact de la ZAC de Sées (novembre 2006) pour le détail des effets du projet et des mesures destinées à les réduire, éviter ou compenser
Sensibilité environnementale du secteur	- Enjeu très fort d'insertion paysagère au croisement de l'A28 et A88 et au cœur de la plaine agricole de Sées
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies
Mesures de réduction	Règlement graphique - Indication des marges de recul au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme Orientations d'aménagement et de programmation - Reprise des orientations de l'étude loi Barnier (article L.111-8 du Code de l'urbanisme) (se référer à l'OAP)
Mesures compensatoire	Hors PLUi - Compenser la perte des 30 hectares de surfaces agricoles par l'équivalent
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Fort

CHAILLOUÉ



Secteur 1 « Sud bourg 1 et 2 »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	=		Présence de linéaires bocagers et de beaux arbres
			Risque de ruissellement lié à la topographie
			Présence d'une mare
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	=		Impact agricole sur une exploitation
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	+	Insertion urbaine correcte	Présence d'une zone de présomption de prescription archéologique
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Enjeu d'insertion paysagère
Risque, pollution et nuisance	=		Dépôt de déchets sur la parcelle ZP 121
			Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine 0 à 1m
		Absence de nuisance (500m de la carrière de Chailloué)	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	1,9 ha en zone 1AUb (- 7,5 ha par rapport au précédent document d'urbanisme)
Etat initial	1,5 ha cultivés en 2020 (RPG) : en prairies permanentes 0,4 ha de friche et dépôt de déchets : Parcelle ZP 121 Présence d'une mare sur la partie nord de la parcelle AB 129
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur 0,3% de sa SAU
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Présence d'une mare - Présence de beaux arbres à proximité du site - Espace semi-ouvert en entrée sud-est de bourg - Topographie marquée
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Exclusion de la zone de projet d'une zone humide d'environ 2 000m ² - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies Orientations d'aménagement et de programmation - Préserver les haies et les zones humides situées en bordure des deux sites - Préserver la mare située au centre du secteur Sud bourg 1
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Prévoir des franges urbaines permettant l'intégration du quartier dans le paysage environnant - Prise en compte de la pente orientée nord/sud
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « La Bénardière »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 2	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	-		Reboisement naturel de la frange ouest
			Risque de ruissellement lié à la topographie
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	Présence d'espèces potentielles
Activités agricoles	++	Parcelle non exploitée	
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	+		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Absence d'enjeu paysager	
Risque, pollution et nuisance	+	Absence de pollution	
			Proximité risque de mouvement de terrain
		Absence de nuisance (300m du parc Rustik)	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	1,16 ha en zone 1Aub (- 1,1 ha par rapport au précédent document d'urbanisme)
Etat initial	Reboisement naturel en cours de la frange ouest en continuité du réservoir de biodiversité du bois Maheu
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Présence d'espèces potentielles - Topographie marquée
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Exclusion de la partie ouest en cours de boisement naturel Orientations d'aménagement et de programmation - Préserver les espaces boisés en bordure de site
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Prendre en compte la pente du terrain - Sécuriser les accès sur la voie départementale
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 3 « Neuville »

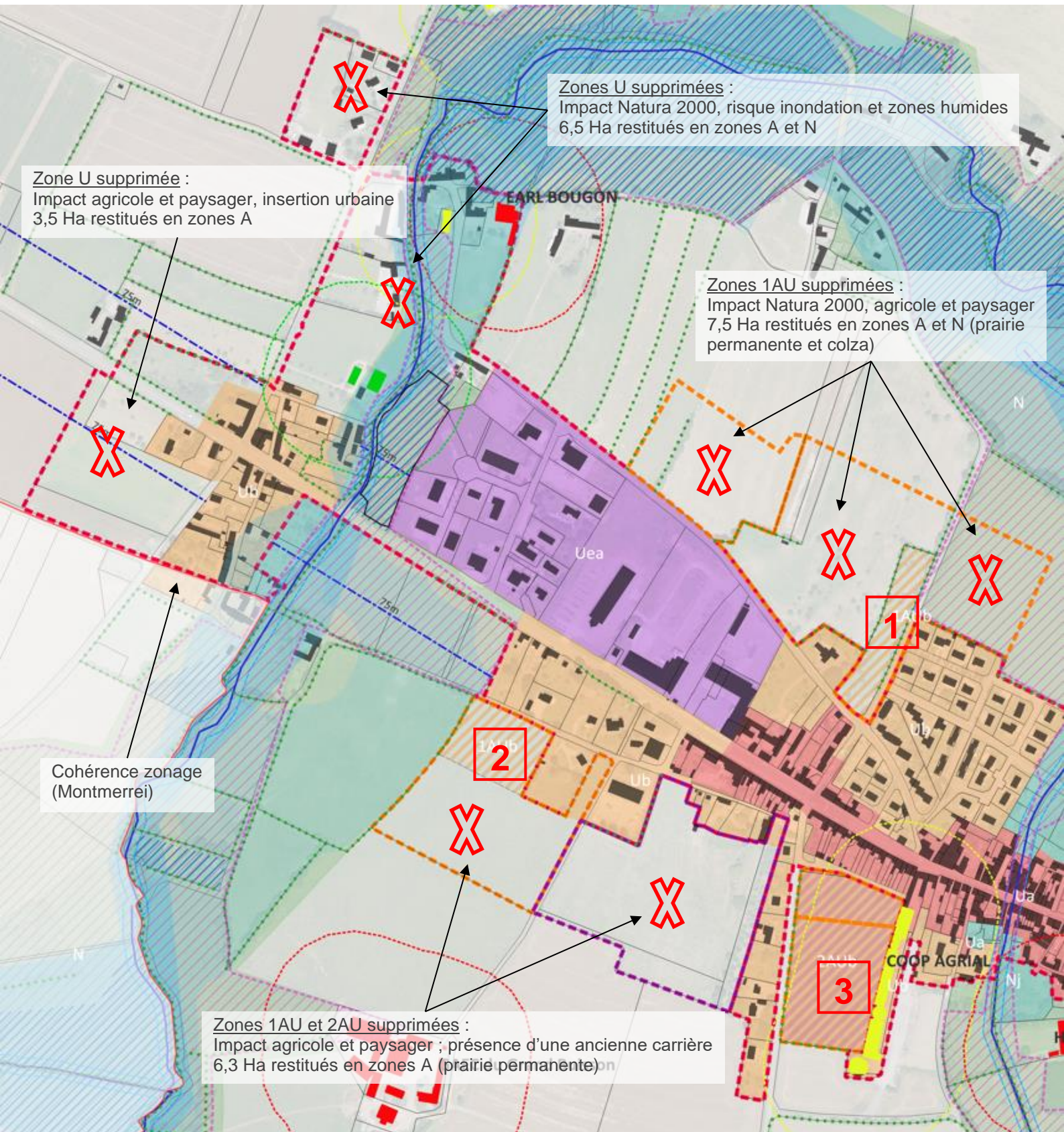
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

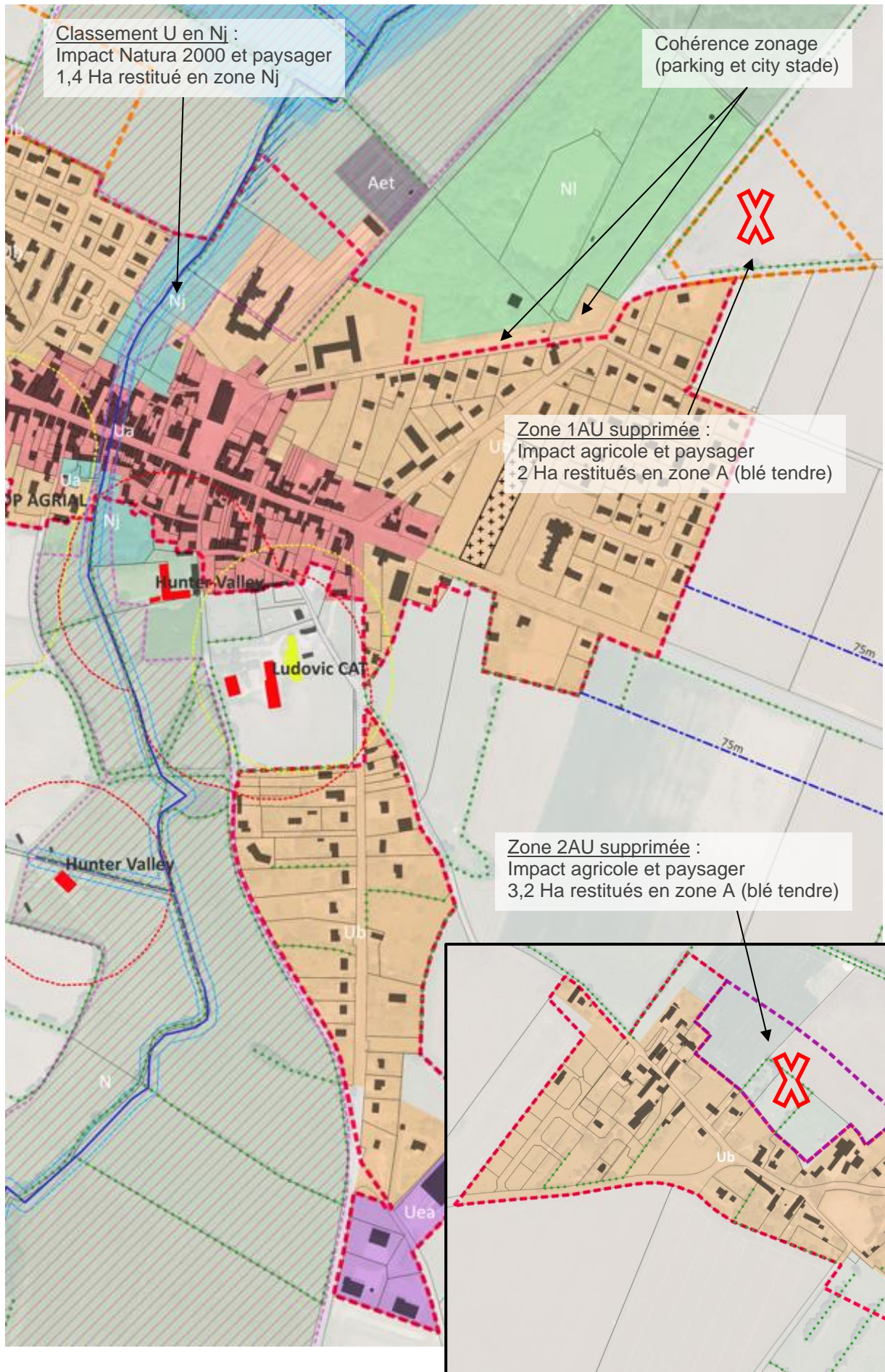
Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
			Risque de ruissellement lié à la topographie
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Impact agricole sur une exploitation
			Enclavement de la partie arrière de l'ilot de culture
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	--		Insertion urbaine peu évidente
			Absence d'équipement et de service (hors salle des fêtes)
			Absence d'assainissement collectif
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	+	Absence de pollution	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance (proximité salle des fêtes)	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	0,45 ha en zone 1AUb (- 0,9 ha par rapport au précédent document d'urbanisme)
Etat initial	0,45 ha cultivés en 2020 (RPG) : en prairies permanentes
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur 0,3% de sa SAU
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert en entrée nord de bourg
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies Orientations d'aménagement et de programmation - Préserver un accès agricole
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Traiter les interfaces avec la salle des fêtes - Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis les nouvelles constructions
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

MORTRÉE





Secteur 1 « Rue de la Radiguerie »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
		Topographie peu marquée	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	++	Parcelle non exploitée	
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	+		Insertion urbaine peu évidente Périmètre MH du château d'O et de l'église Saint-Pierre de Mortrée
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollution	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	0,72 ha (- 7,5 ha par rapport au précédent document d'urbanisme)
Etat initial	Parcelle allongée et fermée par des linéaires bocagers
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Haies arbustives présentes tout autour du site
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Prendre en compte la forme allongée de la parcelle dans l'implantation du bâti
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « Route d'Argentan »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 2	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
		Topographie peu marquée	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	=		Impact agricole sur une exploitation
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	=		Insertion urbaine peu évidente Périmètre MH du château d'O et de l'église Saint-Pierre de Mortrée
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	+	Absence de pollution	
			Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine 0 à 1 m
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	0,85 ha (- 6,3 ha par rapport au précédent document d'urbanisme)
Etat initial	0,85 ha cultivés en 2020 (RPG) : en prairies permanentes
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur 0,9% de sa SAU
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert au sud-ouest du bourg - Haies arbustives présentes à l'ouest du site
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire - Prévoir des franges urbaines permettant l'intégration du quartier dans le paysage environnant
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 3 « Route de la Blanchelande »

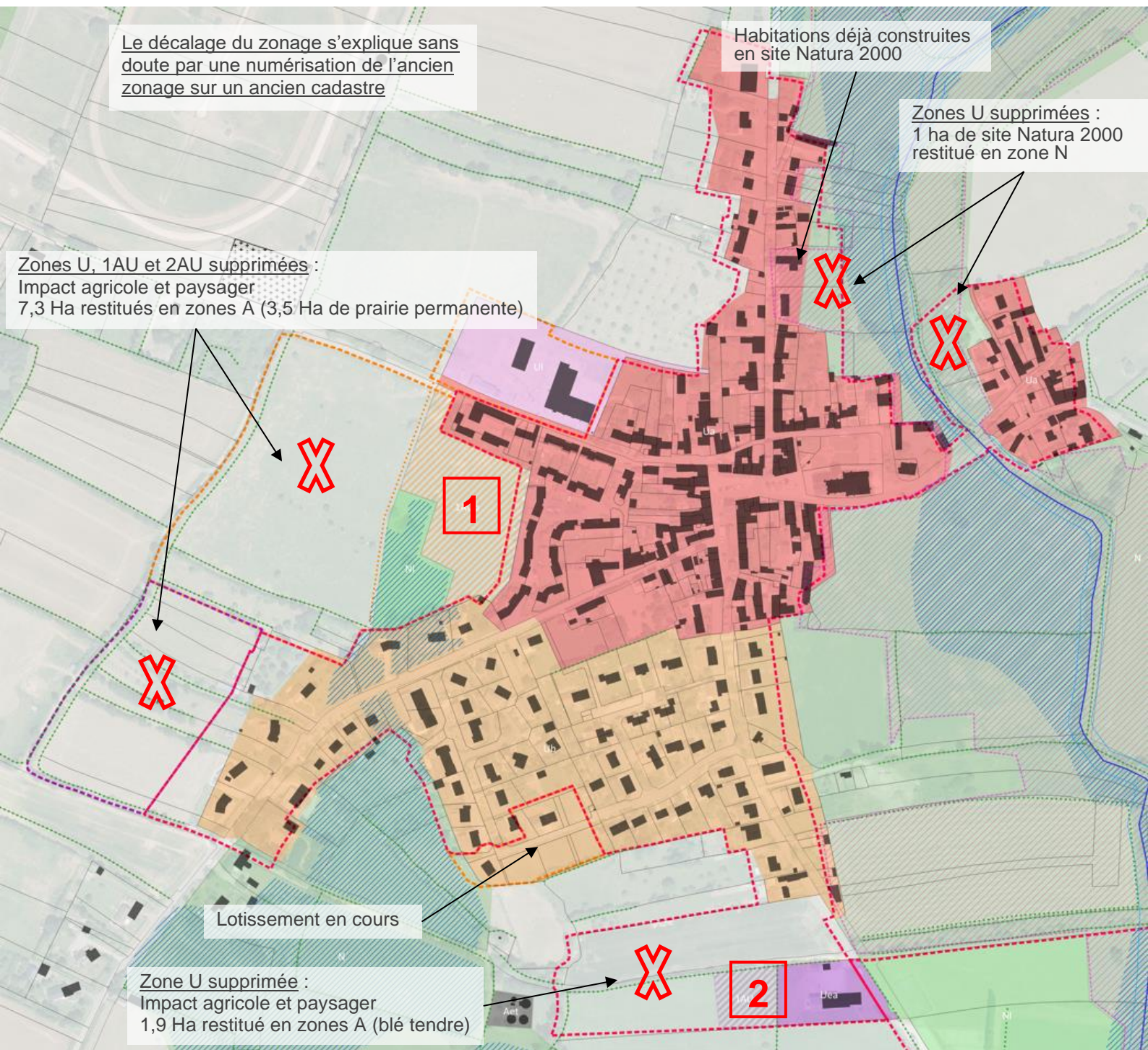
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 3	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
		Topographie peu marquée	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	--		Impact agricole sur une exploitation
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
			Proximité immédiate d'une coopérative agricole
Aménités et équipements	++	Bonne insertion urbaine	Périmètre MH
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Bonne insertion paysagère	
Risque, pollution et nuisance	-	Absence de pollution	
		Absence de risque	
			Proximité immédiate d'une coopérative agricole

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	2,18 ha (équivalent au précédent document d'urbanisme)
Etat initial	2,18 ha cultivés en 2020 (RPG) : en prairies permanentes
Activité agricole	Manque d'information
Autres informations	- Zone 2AU : urbanisation à long terme
Sensibilité environnementale du secteur	- Proximité immédiate d'une coopérative agricole
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire - Prévoir une bande paysagère « tampon » de 25 m de large en cas de maintien de la coopérative agricole
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

ALMENÊCHES



Secteur 1 « Le bourg »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence d'arbres sur la partie NI
		Topographie peu marquée	
			Présence d'une mare et d'une zone humide sur la partie NI
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Impact agricole sur une exploitation
		Pas de fragmentation d'un îlot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	+	Bonne insertion urbaine	Périmètre MH de l'Abbaye d'Almenêches
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Enjeu d'insertion paysagère
Risque, pollution et nuisance	+	Absence de pollution	
			Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine 0 à 1m
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	1,25 ha (- 7,3 ha par rapport au précédent document d'urbanisme)
Etat initial	1,25 ha cultivés en 2020 (RPG) : en prairies permanentes + 0,55 ha avec la zone NI
Activité agricole	L'exploitant concerné par ce secteur part à la retraite dans 2 ans
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Présence d'un bel espace naturel à proximité à intégrer au projet d'ensemble (classé en zone NI) - Enjeu d'insertion paysagère depuis la route d'Argentan
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Inscription d'une haie à planter sur la frange Ouest du site au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme - Préserver la zone humide et l'îlot végétal attenants situés au sud du site
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Prévoir des franges urbaines permettant l'intégration du quartier dans le paysage environnant - Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « Zone d'activités Les Brousses »

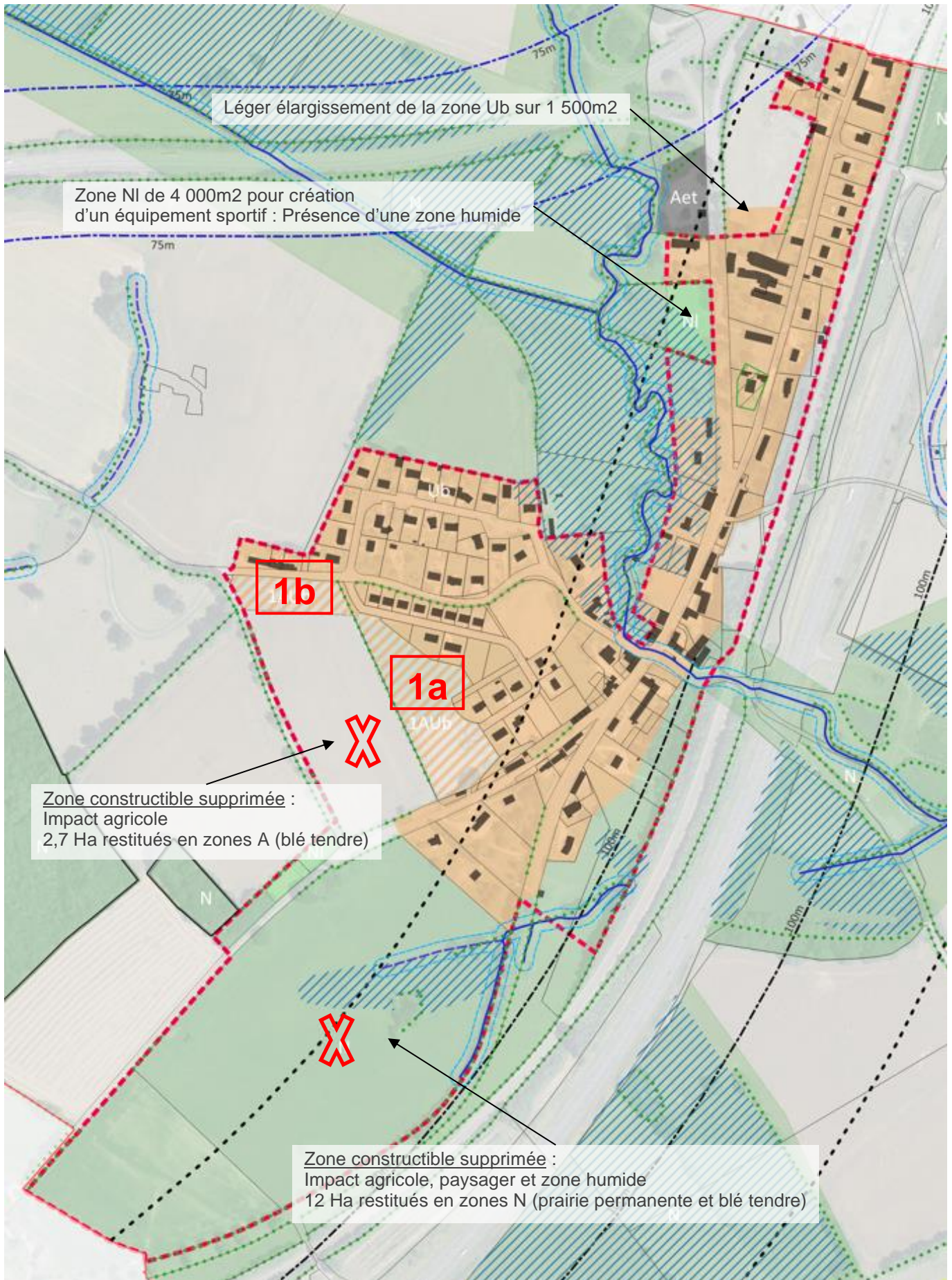
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 2	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
		Topographie peu marquée	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Impact agricole sur une exploitation
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	+		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollution	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	0,3 ha (- 1,9 ha par rapport au précédent document d'urbanisme)
Etat initial	0,3 ha cultivés en 2020 (RPG) : en blé tendre
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur 0,3% de sa SAU
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Haies arbustives présentes au nord et à l'est du site
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Prévoir des franges urbaines permettant l'intégration de la zone d'activités dans le paysage environnant
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

SAINT GERVAIS DU PERRON



Secteur 1 « Lotissement Les Chappelles 2 »

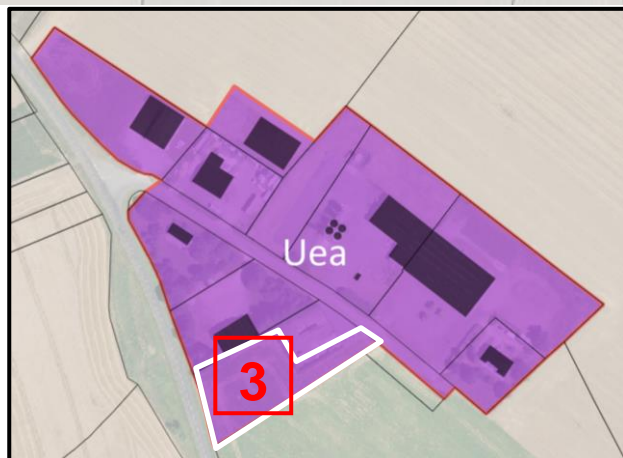
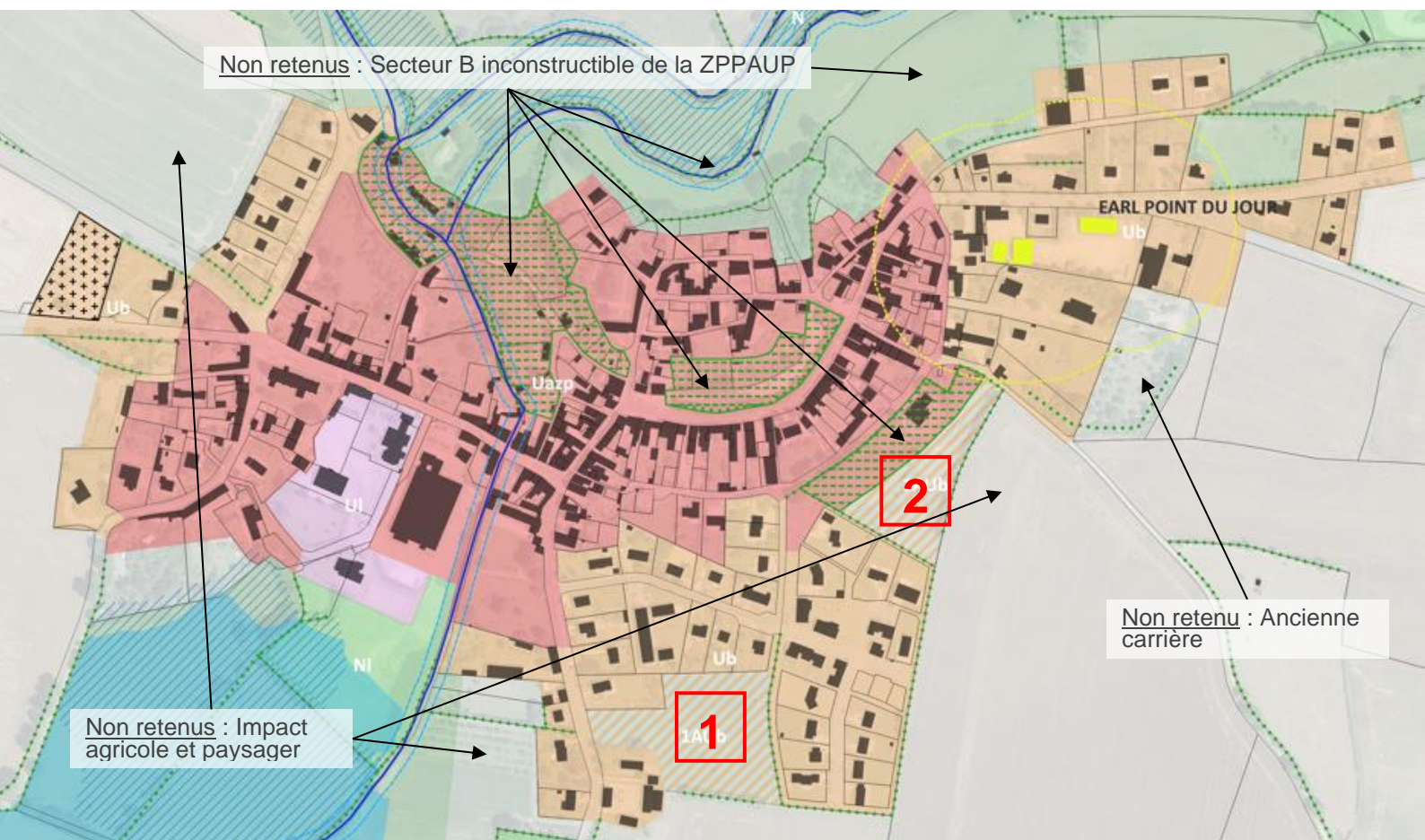
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
			Risque de ruissellement lié à la topographie
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Impact agricole sur une exploitation (secteur B)
			Risque d'enclavement de l'ilot de culture
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	++	Insertion urbaine correcte	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollution	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	Secteur A : 1,28 ha (équivalent au précédent document d'urbanisme) Secteur B : 0,43 ha (-2,7 ha par rapport au précédent document d'urbanisme)
Etat initial	Secteur A : Terrain en attente d'urbanisation (2 ^{ème} tranche du lotissement Les Chappelles) Secteur B : 0,3 ha cultivés en 2020 (RPG) : en blé tendre
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur 0,4% de sa SAU
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	-
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Préserver un accès agricole - Prévoir des franges urbaines permettant l'intégration du quartier dans le paysage - Créer un front bâti
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

ESSAY



Secteur 1 « Sud bourg »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
		Topographie peu marquée	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Impact agricole sur une exploitation
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	++	Bonne insertion urbaine	Périmètre MH de la chapelle des Ducs d'Alençon
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Bonne insertion paysagère	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollution	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	1,17 ha (ouverture à l'urbanisation – RNU)
Etat initial	1,17 ha cultivés en 2020 (RPG) : en prairie permanente
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur 0,7% de sa SAU
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Parcelle enclavée dans le tissu urbain - Haies arbustives présentes au sud et à l'est du site
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Préserver et affirmer les vues sur la campagne environnante depuis le nouveau quartier - Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « Ruelle des Grouas »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 2	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
		Topographie peu marquée	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	+	Parcelle non exploitée	
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
			Présence d'un bâtiment agricole de stockage sur le site
Aménités et équipements	-		Enjeu d'insertion urbaine (parcelle allongée nord-sud)
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
			Enjeu d'insertion paysagère (ZPPAUP + périmètre MH de la chapelle des ducs d'Alençon)
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollution	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	0,65 ha (ouverture à l'urbanisation – RNU)
Etat initial	- La partie ouest du site est incluse dans le périmètre B de la ZPPAUP, inconstructible hors abris de jardin et clôture
Activité agricole	- Présence d'un bâtiment agricole de stockage sur le site
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace clos par un réseau de haies arbustives
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies Orientations d'aménagement et de programmation - Démolir le bâtiment agricole de stockage
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Privilégier une orientation ouest-est avec les jardins dans la bande inconstructible - Prendre en compte les prescriptions de la ZPPAUP
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 3 « Zone d'activités des Vaux »

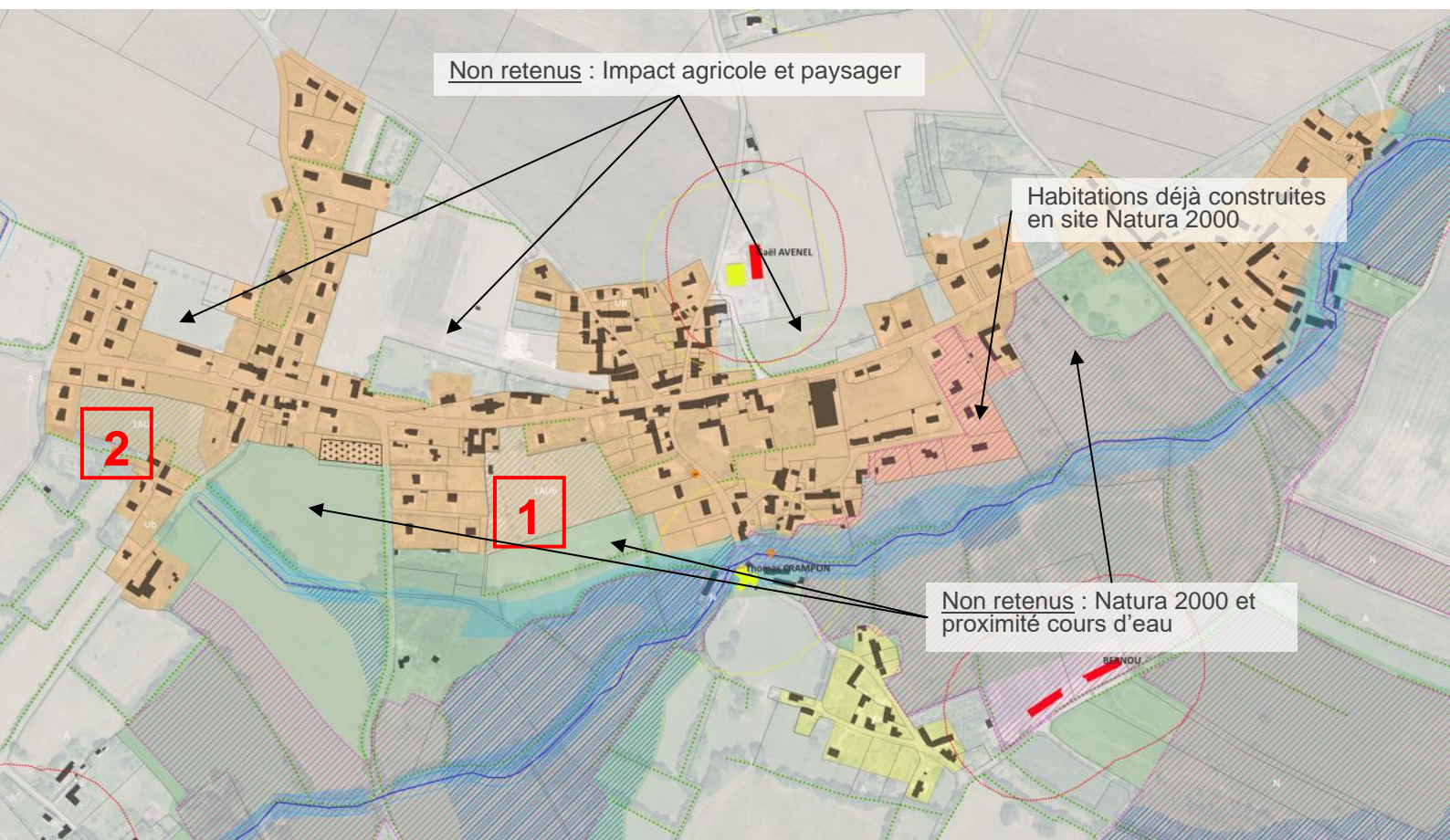
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 3	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+	Absence de haie	
		Topographie peu marquée	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	Périmètre rapproché du captage d'eau du Gué
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Impact agricole sur une exploitation
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	-		Insertion urbaine peu évidente
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	Absence d'assainissement collectif
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollution	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	0,33 ha (ouverture à l'urbanisation – RNU)
Etat initial	0,33 ha cultivés en 2020 (RPG) : en Colza
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur 0,3% de sa SAU
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace très ouvert dans la plaine agricole
Mesures d'évitement	-
Mesures de réduction	-
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

MONTMERREI



Secteur 1 « Le bourg »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence d'arbres et de linéaires bocagers
		Topographie peu marquée	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	++	Parcelle non exploitée	
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	++	Bonne insertion urbaine	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Bonne insertion paysagère	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollution	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	1,66 ha (ouverture à l'urbanisation – RNU)
Etat initial	Ancien de terrain de foot
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	- Un petit bâtiment (anciens sanitaires) est présent sur le site
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace clos par un réseau de haies arbustives
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies Orientations d'aménagement et de programmation - Démolir les sanitaires
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Préserver les arbres du site - Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

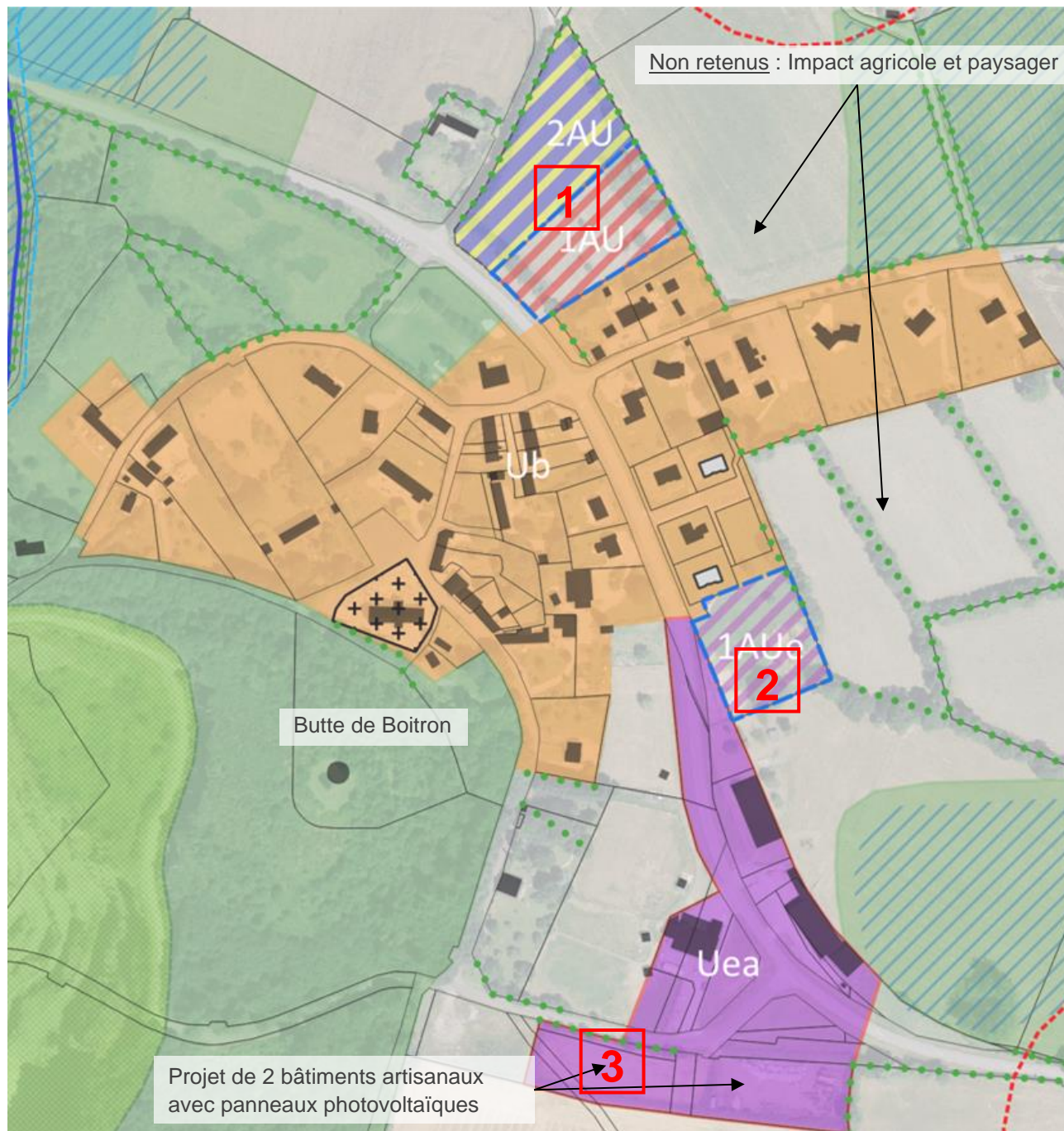
Secteur 2 « La Mulotière »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 2	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
		Topographie peu marquée	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	Présence d'une mare au sud du site
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	++	Parcelle non exploitée	
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	++	Bonne insertion urbaine	
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Bonne insertion paysagère	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollution	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	1,03 ha (ouverture à l'urbanisation – RNU)
Etat initial	- Parcelle enclavée dans le tissu urbain
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	- Situé en face de l'école
Sensibilité environnementale du secteur	- Présence d'une haie arbustive au sud du site
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible



Secteur 1 « Le Sainfoin »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
		Topographie peu marquée	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	++	Parcelle non exploitée	
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	-	Insertion urbaine correcte	Présence d'une zone de présomption de prescription archéologique
			Eloignement des équipements et des services
			Absence d'assainissement collectif
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	+	Absence de pollution	
			Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine 0 à 1m
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	1AU : 0,53 ha (ouverture à l'urbanisation – RNU) 2AU : 0,65 ha (RNU)
Etat initial	- Espace clos par un réseau de haies arbustives
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	- Le site est divisé en une zone 1AU et une autre 2AU
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace fermé par un réseau de haies arbustives
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire - Anticiper l'aménagement futur de la zone 2AU
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « Zone d'activités sud du bourg »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 2	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
		Topographie peu marquée	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	++	Parcelle non exploitée	
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	-	Insertion urbaine correcte	Présence d'une zone de présomption de prescription archéologique
			Eloignement des équipements et des services
			Absence d'assainissement collectif
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	+	Absence de pollution	
			Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine 0 à 1m
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	0,45 ha (ouverture à l'urbanisation – RNU)
Etat initial	- Terrain en attente d'urbanisation (initialement 2 ^{ème} tranche du lotissement « Le Pré de l'école »)
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Présence d'une haie arbustive à l'est du site
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Prévoir un aménagement paysager en limite sud du site permettant l'intégration des constructions dans le paysage environnant
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 3 « Zone d'activités sud du bourg 2 »

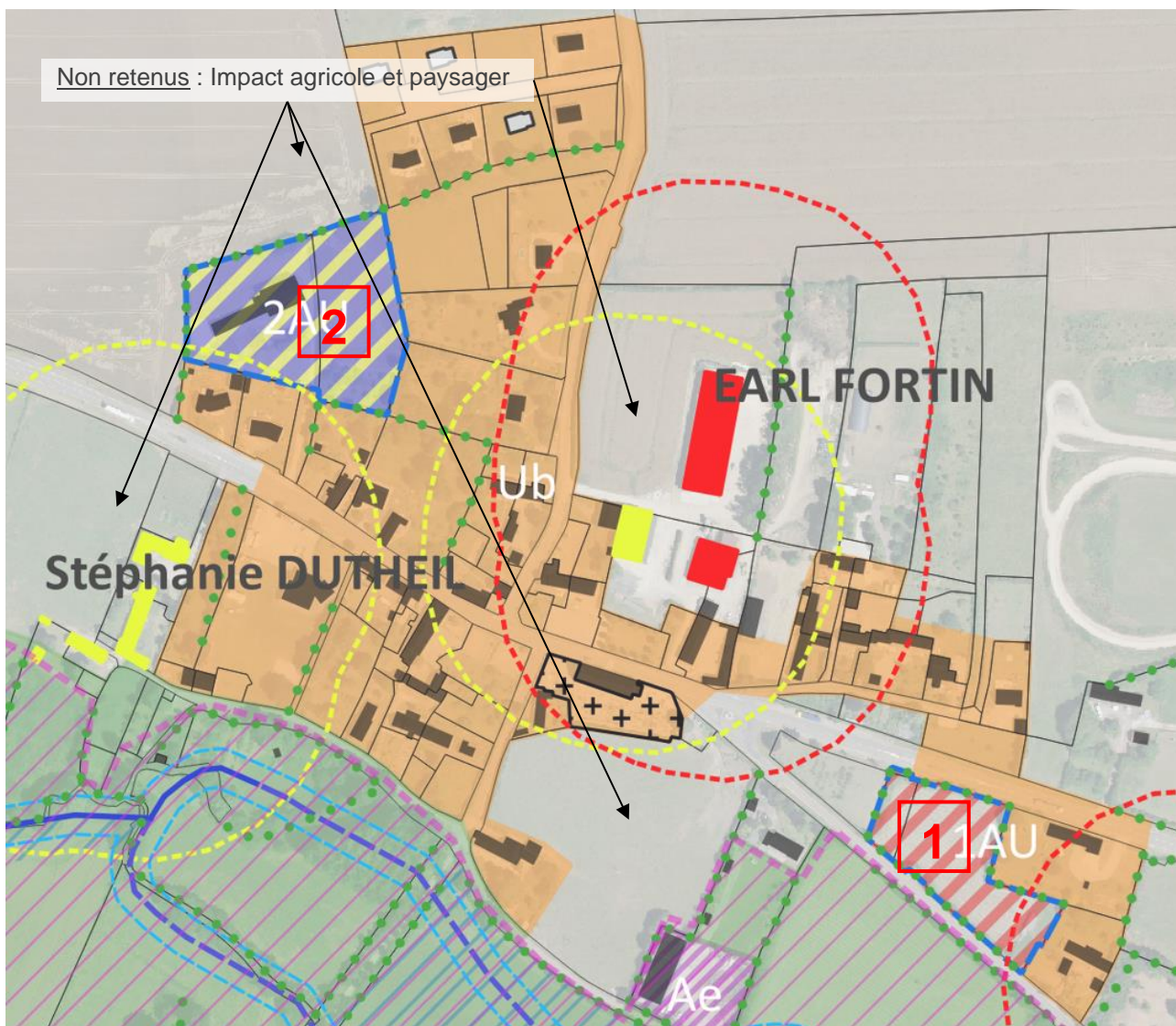
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 3	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
		Topographie peu marquée	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	++	Parcelle non exploitée	
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	--		Insertion urbaine peu évidente
			Eloignement des équipements et des services
			Absence d'assainissement collectif
			Enjeu d'insertion paysagère (périmètre MH du château de Beaufossé)
Risque, pollution et nuisance	-		Terrain potentiellement pollué
			Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine 0 à 1m
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	3
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	0,36 ha (ouverture à l'urbanisation – RNU)
Etat initial	- Terrain de remblai
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	- Le site est potentiellement pollué
Sensibilité environnementale du secteur	- Périmètre MH du château de Beaufossé - Terrain semi-ouvert sur sa partie sud
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes
Mesures de réduction	
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

AUNOU SUR ORNE



Secteur 1 « Entrée de bourg »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++		Présence de linéaires bocagers
		Topographie peu marquée	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-	Parcelle non exploitée	
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
			Bâtiment agricole situé à l'est du secteur
Aménités et équipements	-		Insertion urbaine peu évidente
			Éloignement des équipements et des services
			Absence d'assainissement collectif
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	+	Absence de pollution	
		Absence de risque	
			Proximité de la RD8

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	0,47 ha (ouverture à l'urbanisation – RNU)
Etat initial	- Espace clos par un réseau de haies arbustives
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Présence de haies arbustives
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Préserver la parcelle ZV 138 située à l'ouest en tant qu'espace paysager - Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire - Prendre en compte la proximité de la RD 8
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

Secteur 2 « Sud du lotissement des Ormes »

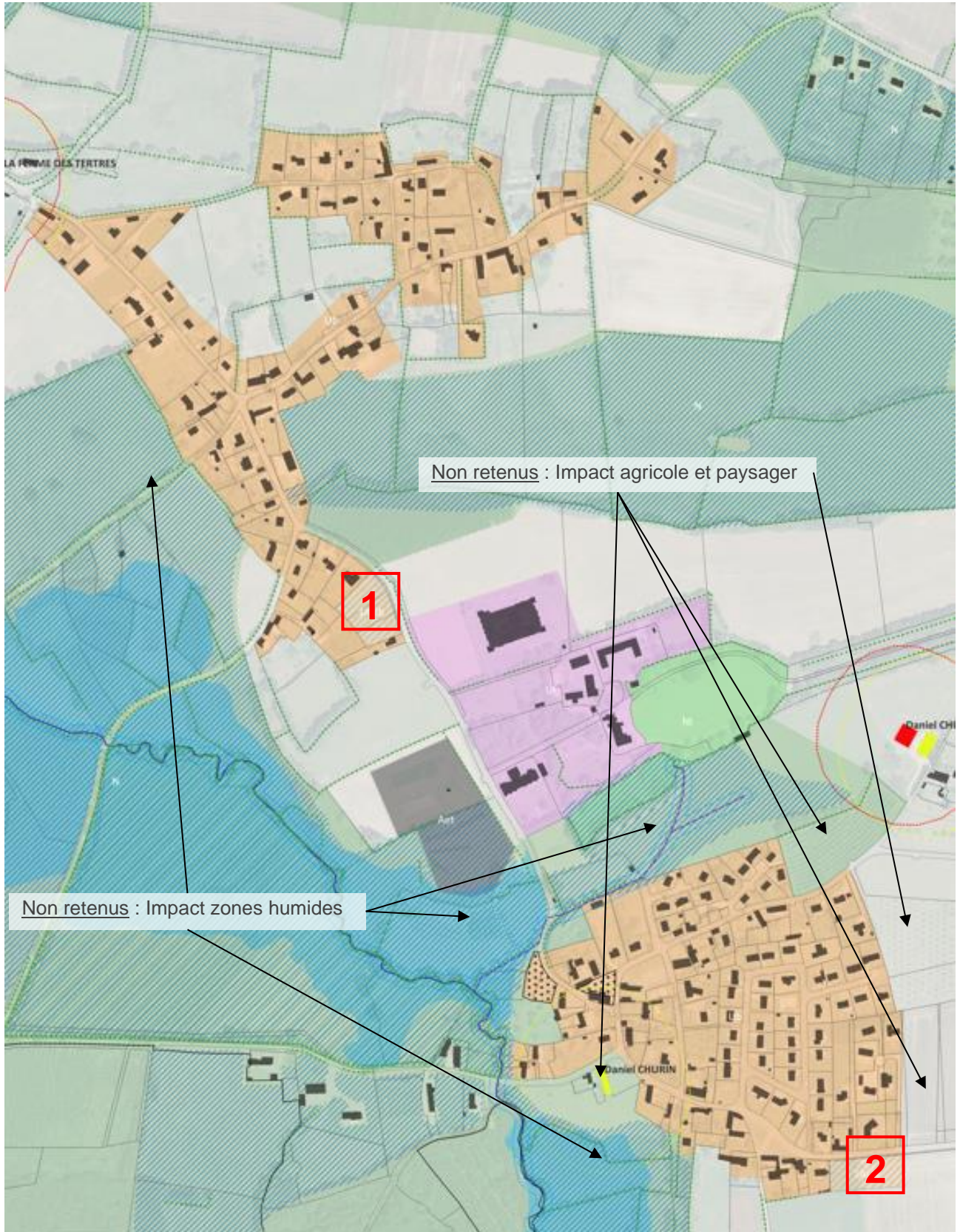
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 2	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
			Risque de ruissellement lié à la topographie
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	+	Parcelle non exploitée	
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
			Ancien bâtiment agricole présent sur site
Aménités et équipements	=	Bonne insertion urbaine	
			Éloignement des équipements et des services
			Absence d'assainissement collectif
			Enjeu d'insertion paysagère avec la plaine agricole
Risque, pollution et nuisance	+		Potentielle présence d'amiante dans le bâtiment agricole
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	0,85 ha (RNU)
Etat initial	- Présence d'un ancien bâtiment agricole
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	- Zone 2AU
Sensibilité environnementale du secteur	- Topographie relativement marquée
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Prévoir des franges urbaines permettant l'intégration paysagère du quartier dans la plaine agricole - Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

LA CHAPELLE PRES SÉES



Secteur 1 « Rue du Champ Copin »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence d'un verger au sud-ouest du site
		Topographie peu marquée	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	++	Parcelle non exploitée	
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	+	Bonne insertion urbaine	
			Éloignement des équipements et des services
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollution	
			Accès sur une route sinueuse
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	0,46 ha (ouverture à l'urbanisation – RNU)
Etat initial	Parcelle en friche
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Présence d'un verger au sud-ouest du site
Mesures d'évitement	-
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Sécuriser l'accès sur la voie départementale - Créer un front bâti dans l'alignement des habitations existantes
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

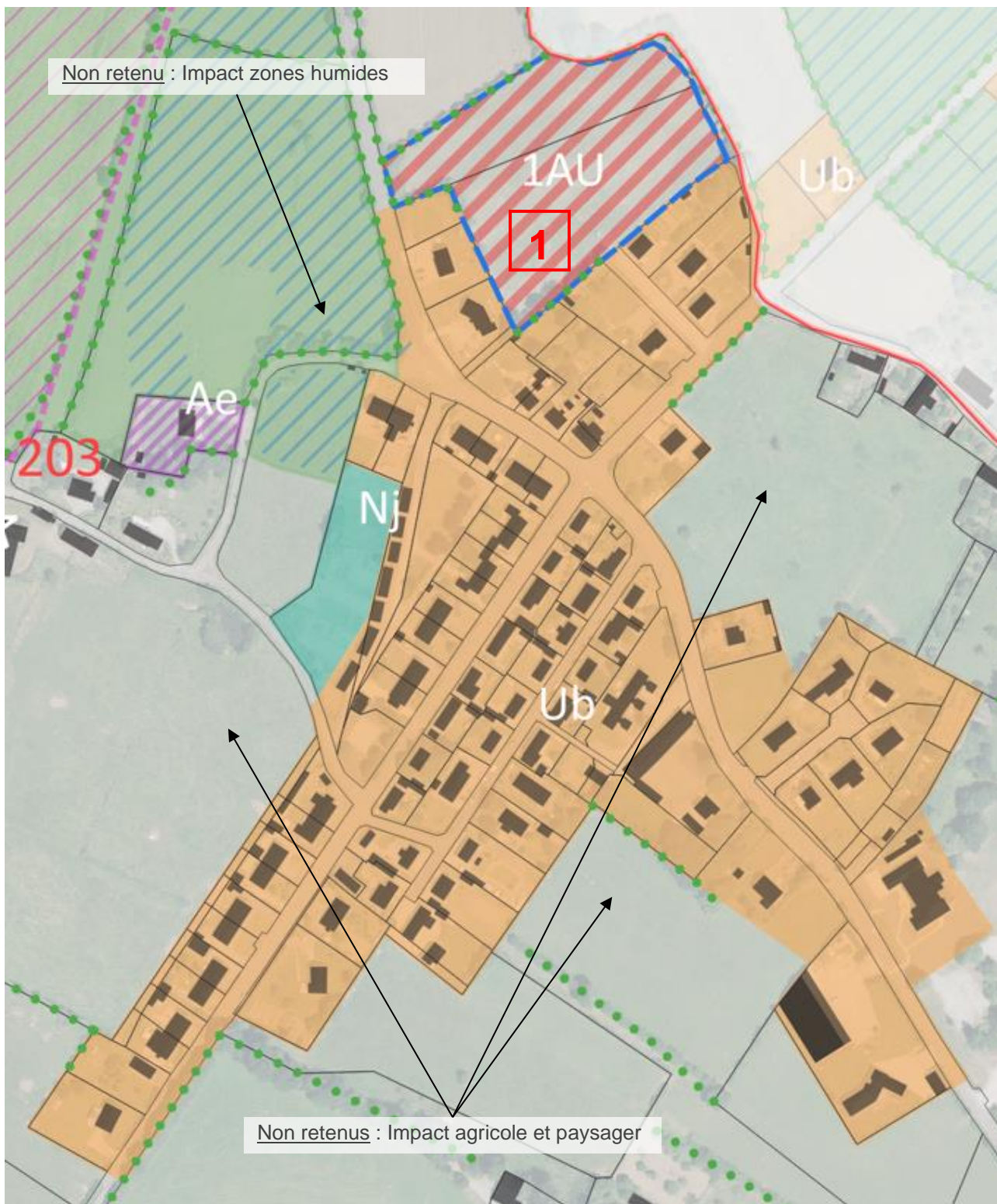
Secteur 2 « Rue du Champ Pierre »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 2	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	++	Absence de linéaires bocagers	
		Topographie peu marquée	
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	=		Impact agricole sur une exploitation
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	-		Insertion urbaine peu évidente
			Éloignement des équipements et des services
		Desserte par les réseaux	
			Enjeu d'insertion paysagère depuis la RD438
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollution	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	2
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	0,38 ha (ouverture à l'urbanisation – RNU)
Etat initial	0,38 ha encore cultivés en 2020 (RPG) : en blé tendre
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur 0,2% de sa SAU
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert sur la plaine agricole
Mesures d'évitement	Orientations d'aménagement et de programmation - Créer un aménagement paysager en entrée de bourg
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Créer un front bâti - Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible



Secteur 1 « Route d'Almenêches »

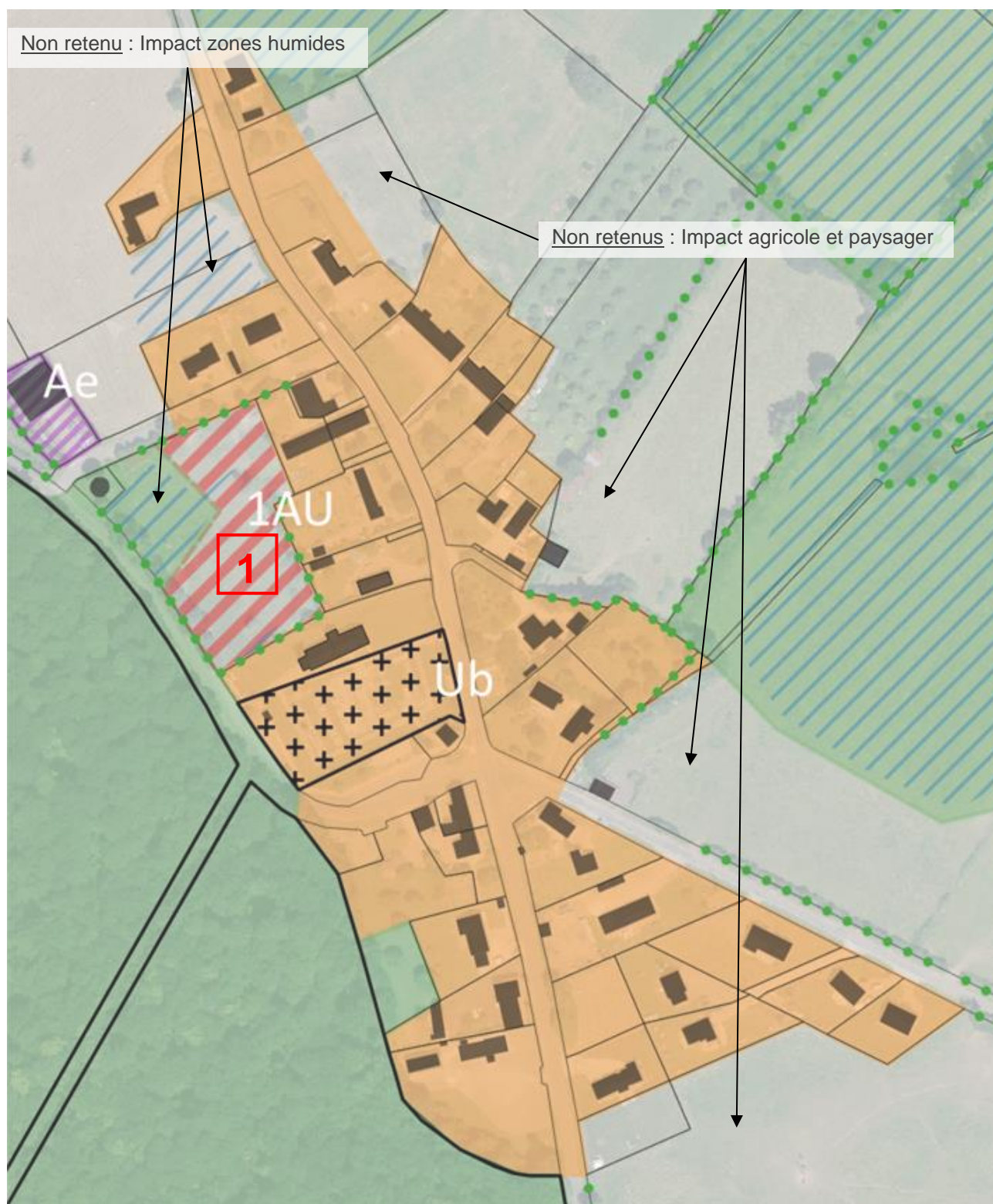
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+		Présence de linéaires bocagers
		Topographie peu marquée	
		Absence de cours d'eau	Proximité d'une petite bande de zone humide au nord-est du site
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	++	Parcelle non exploitée	
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	+	Insertion urbaine correcte	
		Proximité gare de Surdon (500m)	Éloignement des équipements et des services
		Desserte par les réseaux	
		Bonne insertion paysagère	
Risque, pollution et nuisance	+	Absence de pollution	
			Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine 0 à 1m
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	1,3 ha (ouverture à l'urbanisation – RNU)
Etat initial	Parcelle close de haies arbustives
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	- Parcelle communale entretenue par la commune
Sensibilité environnementale du secteur	- Présence de haies arbustives
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies - Exclusion de la zone humide du périmètre 1AU Orientations d'aménagement et de programmation - Préserver les zones humides en bordure du site
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Aménager un accès mobilités actives vers la gare de Surdon
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

LE CHÂTEAU D'ALMENECHES



Secteur 1 « Chemin neuf »

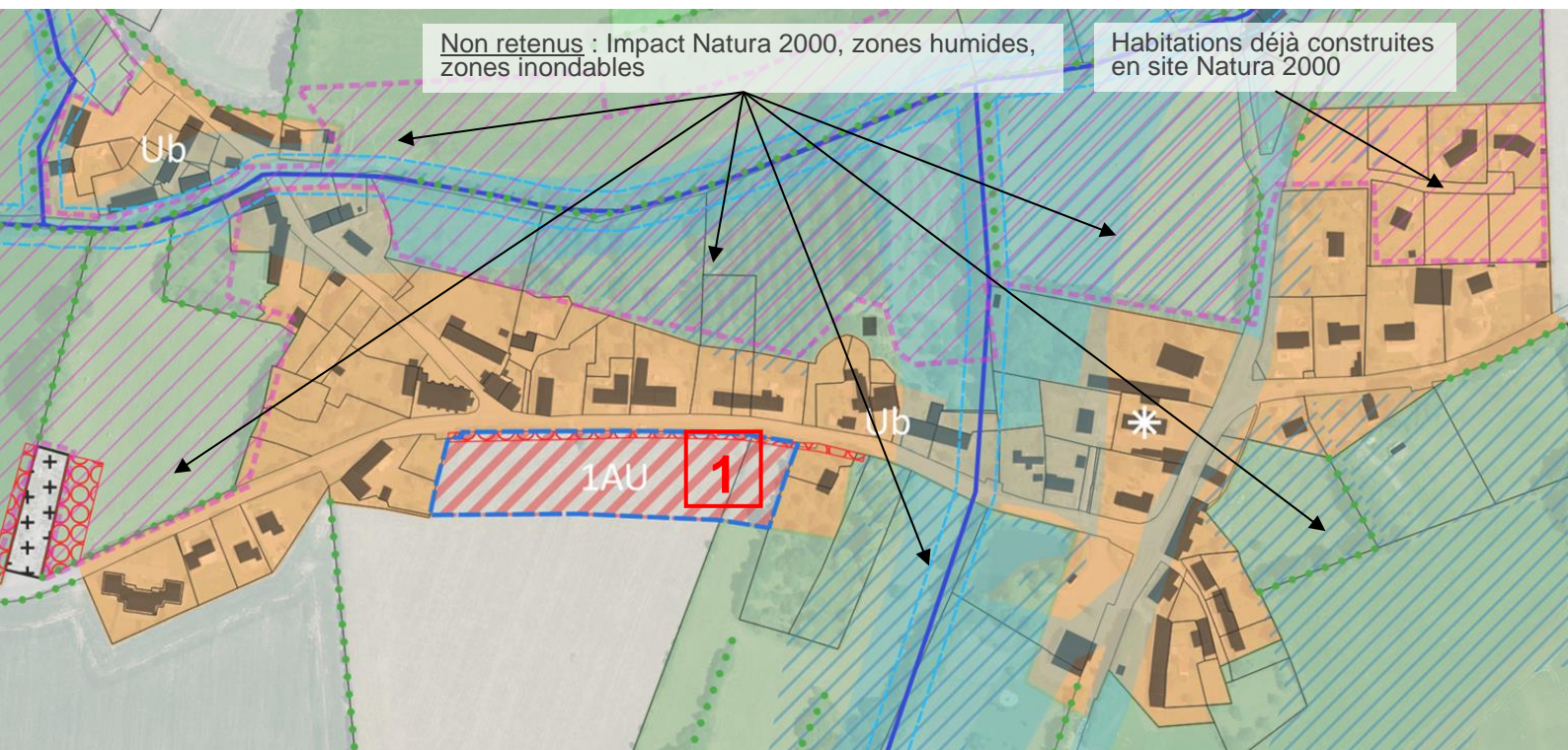
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	=		Présence de linéaires bocagers
		Topographie peu marquée	
		Absence de cours d'eau	Présence d'une petite bande de zone humide
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	++	Parcelle non exploitée	
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	-	Bonne insertion urbaine	
		Proximité gare de Surdon (2,3km)	Éloignement des équipements et des services
			Absence d'assainissement collectif
		Bonne insertion paysagère	Proximité immédiate du cimetière et de l'église
Risque, pollution et nuisance	+	Absence de pollution	
		Absence de risque	
			Ombre portée du bois attenant

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	0,45 ha (ouverture à l'urbanisation – RNU)
Etat initial	Parcelle close de haies arbustives
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Présence de haies arbustives
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies présentes Orientations d'aménagement et de programmation - Préserver la zone humide située à l'ouest du site
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Prendre en compte les perspectives vers l'église et son cimetière et l'ombre portée du bois attenant pour déterminer l'orientation des parcelles et des constructions - Aménager un accès mobilités actives vers la gare de Surdon
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

TANVILLE



Secteur 1 « Le bourg »

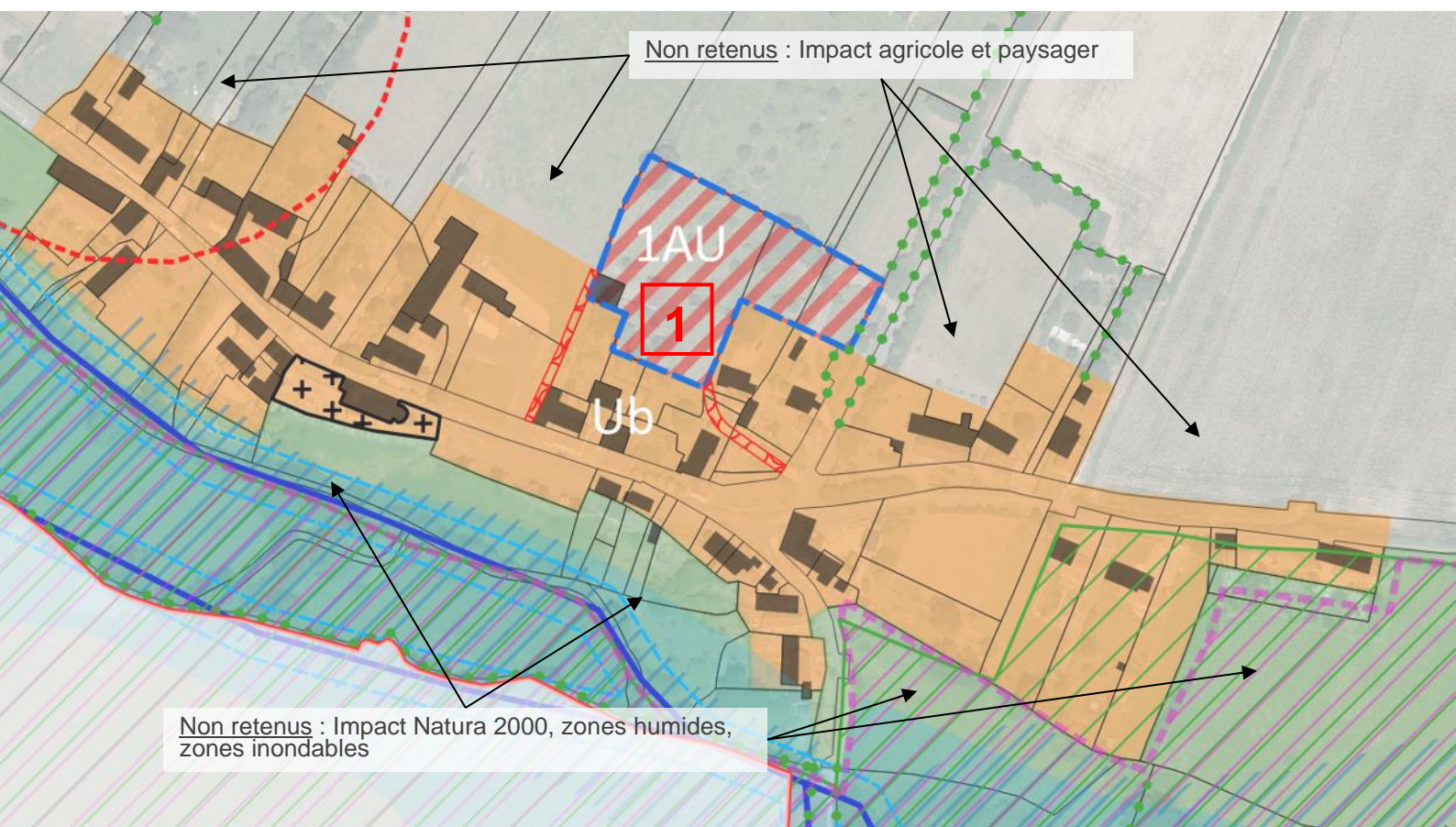
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	+	Absence de linéaires bocagers	
			Risque de ruissellement lié à la topographie
		Absence de zone humide et de cours d'eau	
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Impact agricole sur une exploitation
			Risque d'enclavement d'une parcelle agricole
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	-		Insertion urbaine peu évidente
			Éloignement des équipements et des services
			Absence d'assainissement collectif
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollution	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	0,75 ha (ouverture à l'urbanisation – RNU)
Etat initial	0,75 ha encore cultivés en 2020 (RPG) : en prairie permanente
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur 0,5% de sa SAU
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Espace ouvert sur la forêt d'Écouves
Mesures d'évitement	Orientations d'aménagement et de programmation - Préserver un accès agricole - Prévoir un cheminement piéton au sud de la RD 748
Mesures de réduction	Orientations d'aménagement et de programmation - Créer un front bâti le long de la RD 748 - Soigner la cohérence avec les habitations existantes en face de la départementale - Privilégier une orientation nord-sud dans le découpage parcellaire - Veiller à la prise en compte de la pente (orientée sud/nord) - Préserver des vues vers l'espace agricole depuis le secteur et depuis la RD 748
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

FRANCHEVILLE



Secteur 1 « Le bourg »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

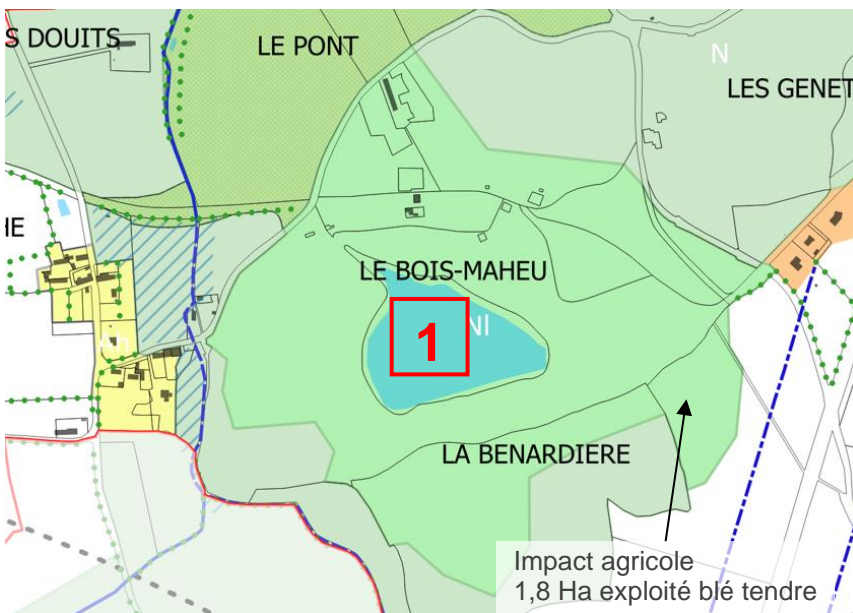
Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	=		Présence d'un verger et d'éléments végétaux qualitatifs
			Risque de ruissellement lié à la topographie
		Absence de zone humide ou de cours d'eau	
			Ensemble du bourg concerné par un périmètre de ZNIEFF de type 2
Activités agricoles	+	Parcelle non exploitée	
		Pas de fragmentation d'un ilot de culture et pas d'enclavement	
			Ancien hangar agricole présent sur site
Aménités et équipements	=	Insertion urbaine correcte	
			Éloignement des équipements et des services
			Absence d'assainissement collectif
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	++	Absence de pollution	
		Absence de risque	
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	0,51 ha (ouverture à l'urbanisation – RNU)
Etat initial	Présence d'un verger et d'éléments végétaux qualitatifs
Activité agricole	Sans objet
Autres informations	-
Sensibilité environnementale du secteur	- Présence d'un verger et d'éléments végétaux qualitatifs
Mesures d'évitement	<p>Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies <p>Orientations d'aménagement et de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les éléments végétaux qualitatifs en présence - Prévoir des franges urbaines permettant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage environnant
Mesures de réduction	<p>Orientations d'aménagement et de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter les impacts sur la ZNIEFF de type 2 « massif forestier d'Ecouves et ses marges » - Veiller à la prise en compte de la pente (orientée sud/nord)
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Faible

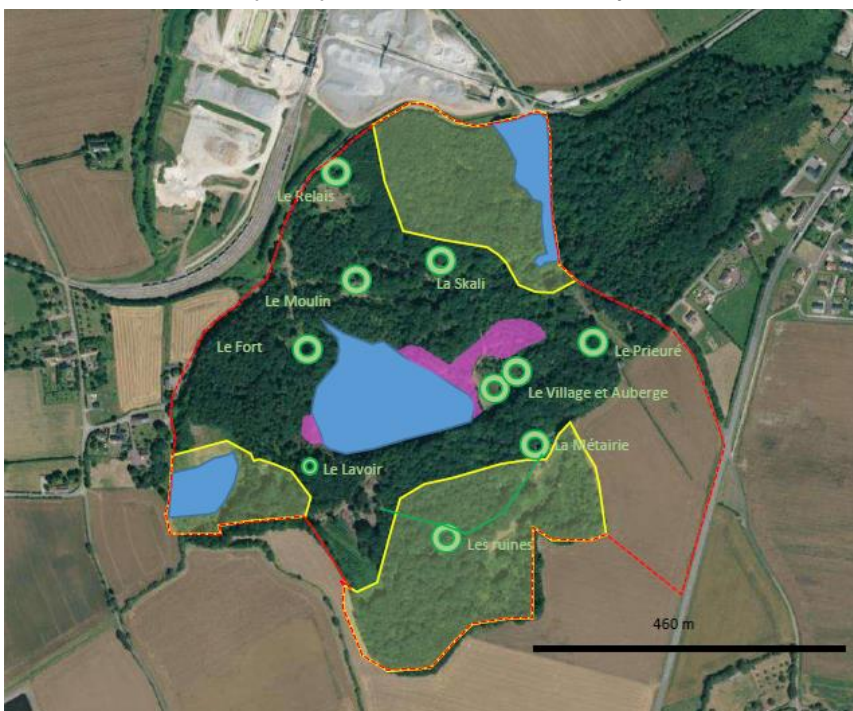
Incidences notables probables à l'échelle des principaux STECAL et mesures pour les éviter, réduire, compenser






CHAILLOUÉ / STECAL NL : Projet Rustik



Carte de synthèse des enjeux environnementaux

Source : Etude d'impact, parc d'immersion Rustik, juillet 2020



-  Lieu d'accueil du public
-  Chemin existant exclusif dans cette partie de site
-  Zone humide à préserver
-  Landes sèches à préserver
-  Zone de quiétude pour chiroptères et oiseaux forestiers

STECAL NL CHAILLOUÉ « Rustik »

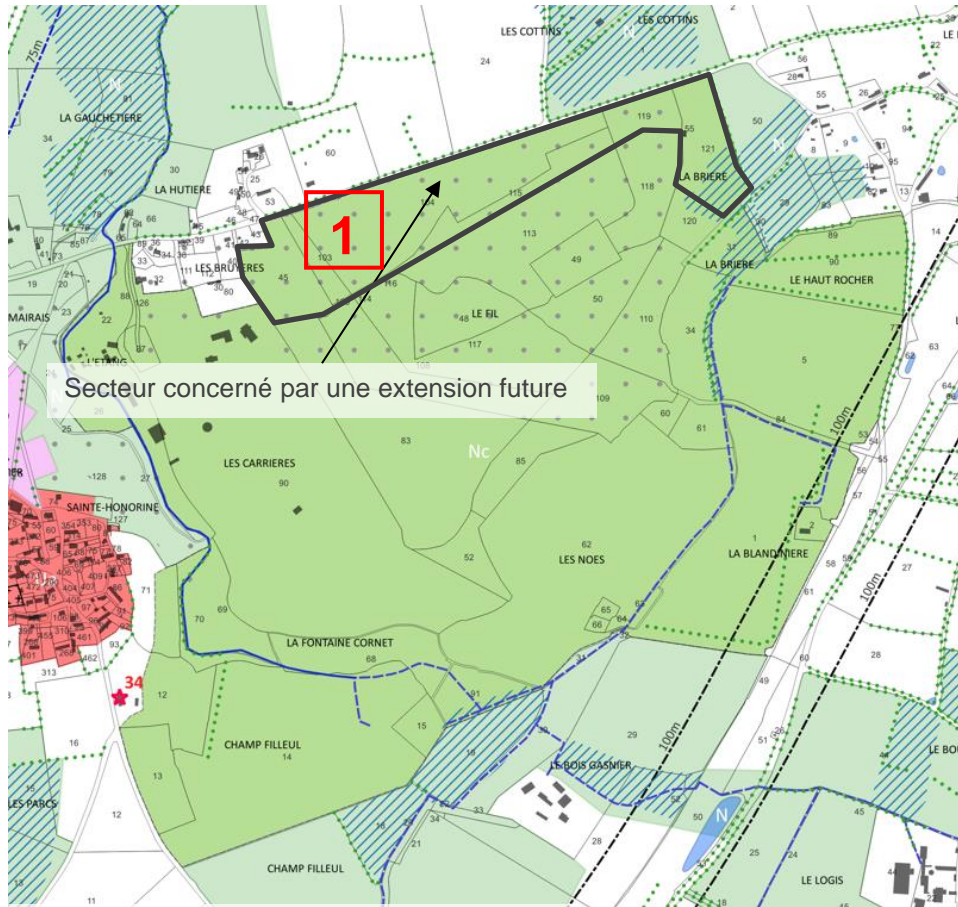
OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	--		Présence d'une forêt fermée de feuillus purs en îlots d'environ 31 ha Suppression de l'EBC la protégeant
			Présence d'un ruisseau à proximité du site
			Présence de zones humides
			Espèces faunistiques et floristiques riches et diversifiées (étude faune/flore 2019)
Activités agricoles	-		Impact agricole sur une exploitation
		Pas de fragmentation d'un îlot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	+		Parc d'immersion créé ex-nihilo Présence d'une zone de présomption de prescription archéologique
		Proximité des équipements et des services	
		Desserte par les réseaux	
		Insertion paysagère correcte	
Risque, pollution et nuisance	+	Absence de pollution	
			Risque de mouvements de terrain
		Absence de nuisance	

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

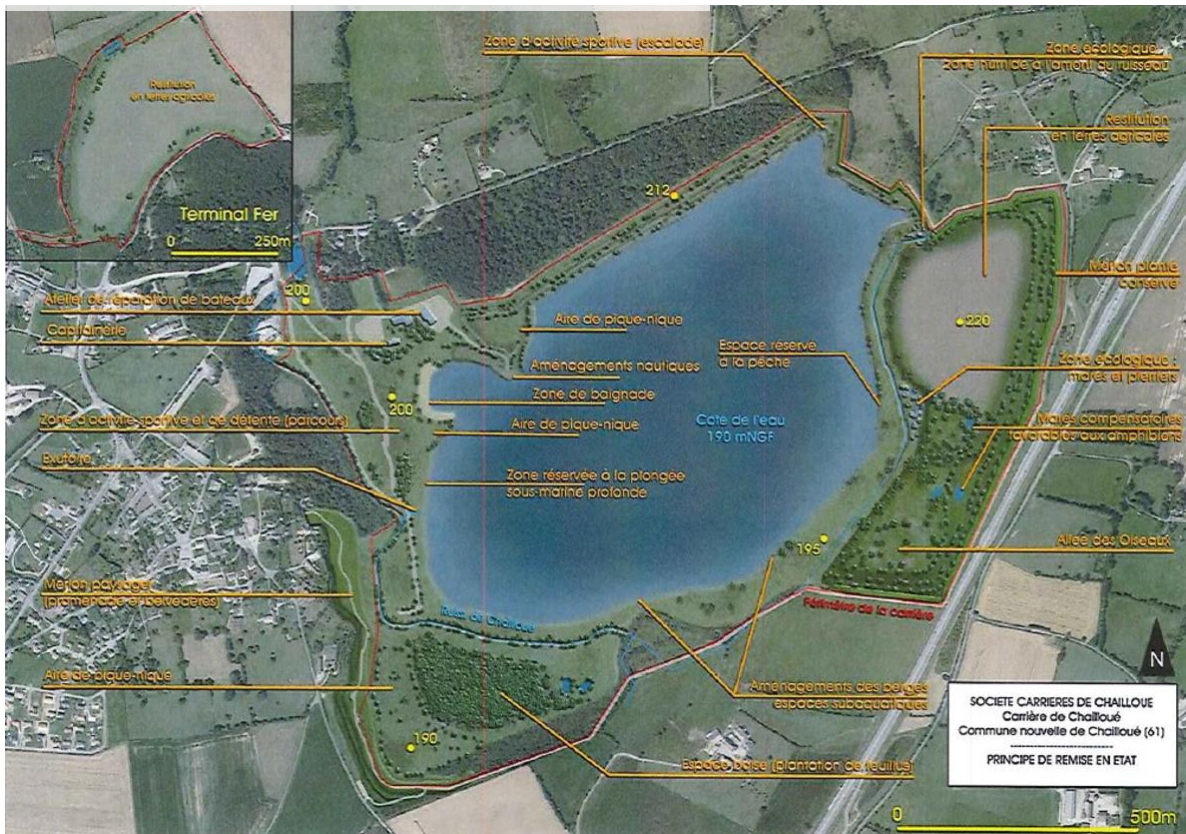
N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	28,6 ha (égal au précédent document d'urbanisme)
Etat initial	Espace boisé, zones humides et 1,8 ha cultivé en 2020 (RPG) : en blé tendre
Activité agricole	L'exploitation concernée par ce secteur de projet est impactée sur 0,9% de sa SAU
Autres informations	Se référer à l'étude d'impact (juillet 2020) et à la déclaration de projet (mai 2021) du parc d'immersion pour le détail des effets du projet et des mesures destinées à les réduire, éviter ou compenser
Sensibilité environnementale du secteur	Se référer à l'état initial faune/flore (mars 2019)
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Exclusion des zones humides de la zone NL - Exclusion de la majorité des zones de quiétude de la zone NL
Mesures de réduction	Règlement écrit - Emprise au sol des constructions limitée à 4% de la surface totale du STECAL
Mesures de compensation	Règlement graphique Classement de la parcelle ZO021 au lieu-dit « Le Château » à Neuville près Sées en zone N au PLUi (environ 8,8 hectares)
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Moyen

CHAILLOUÉ / STECAL NC : Carrière de Chailloué



Principe de remise en état

Source : Annexe de l'arrêté préfectoral de renouvellement et d'extension, décembre 2018



STECAL NC CHAILLOUÉ « Carrière de Chailloué »

OPPORTUNITES DE L'URBANISATION DU SECTEUR

Secteur 1	Bilan	Atouts	Contraintes
Environnement	--		Présence d'une forêt fermée de feuillus purs en îlots d'environ 13 ha Suppression de l'EBC la protégeant
		Absence de cours d'eau	Présence d'une zone humide sur la parcelle ZH 121
		Absence d'inventaire ou de protection réglementaire	
Activités agricoles	-		Impact agricole sur une exploitation
		Pas de fragmentation d'un îlot de culture et pas d'enclavement	
		Aucun bâtiment agricole situé à proximité immédiate	
Aménités et équipements	=	Sans objet	
		Sans objet	
		Desserte par les réseaux	
			Insertion paysagère peu évidente
Risque, pollution et nuisance	+	Absence de pollution	
			Risque de chutes de blocs
			Présence d'habitations à la Hutière

IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION DU SECTEUR

N° sur le plan	1
Superficie et évolution par rapport à l'ancien document	+ 15,5 ha par rapport au document d'urbanisme en vigueur
Etat initial	Espace boisé, zones humides et 2,4 ha encore cultivés en 2020 (RPG) : en prairies permanentes
Activité agricole	Les 2 exploitations concernées par ce secteur sont impactées sur 4,7% et 1,5% de leur SAU
Autres informations	Se référer à l'arrêté préfectoral de renouvellement et d'extension et ses annexes, (décembre 2018) pour le détail des effets du projet et des mesures destinées à les réduire, éviter ou compenser
Sensibilité environnementale du secteur	Présence d'une forêt fermée de feuillus purs en îlots d'environ 13 ha et d'une zone humide
Mesures d'évitement	Règlement graphique - Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des haies Autre L'extension de la carrière devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale et de mesures destinées à réduire, éviter ou compenser les effets sur l'environnement
Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures	Fort

Modalités d'évaluation

Critères, indicateurs et modalités de suivi

Les indicateurs retenus, l'état initial (autant que possible) et la périodicité de leur mise à jour sont présentés dans le tableau ci-après.

Selon l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse du plan. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Le présent chapitre traite des modalités d'évaluation du plan local d'urbanisme intercommunal. Ce dernier devra faire l'objet d'une évaluation au bout de 6 ans pour analyser les résultats de l'application du plan, notamment du point de vue de l'environnement.

Pour suivre et mesurer les dynamiques à l'œuvre sur le territoire de la Cdc, la collectivité dispose d'informations liées aux actions qu'elle et les Communes mettent en œuvre directement ou par délégation : instruction des autorisations d'urbanisme, gestion de l'assainissement non collectif, des réseaux d'assainissement collectif, collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés, gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, organisation des transports non urbains, etc. Ces informations serviront à mettre en contexte les indicateurs qui serviront plus explicitement à évaluer les effets spécifiquement liés à la mise en œuvre du plan local d'urbanisme intercommunal.

Pour procéder à ces évaluations, le choix a été fait de s'appuyer sur un jeu relativement restreint d'indicateurs.

L'objectif est de caractériser une situation évolutive (par exemple ; l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates.

Thématiques	Indicateurs de suivi	Etat initial <i>Objectif, le cas échéant</i>	Sources et références
La consommation des espaces	Consommation foncière par l'habitat, les activités, les équipements	0 ha	Communauté de communes Communes Etudes complémentaires à mener
	Densité moyenne des opérations d'ensemble	Cf. tome 1 RP <i>13/15/20 logs/ha</i>	
	Etat de la capacité de densification répertoriée dans le PLUi	Cf. tome 1 RP	
La qualité des sols	Surfaces exploitées par les carrières	Cf. tome 1 RP	DREAL, Préfecture, Communauté de communes
	Projets de remise en état des sites de carrière	0 (<i>nombre et superficie</i>)	
	Nombre de sites pollués réhabilités ou renaturés	Cf. tome 1 RP	
Le réseau hydrographique	Evolution des zones humides inventoriées	Cf. tome 1 RP	Communauté de communes Agences de l'eau Organismes d'animation des SAGE Etudes complémentaires à mener
	Nombre de projets mettant en œuvre des techniques de gestion alternative des eaux pluviales	0 (<i>nombre</i>)	
	Etat chimique et écologique des cours d'eau	Cf. tome 1 RP	
Les haies et boisements	Evolution des linéaires de haies inventoriés depuis l'approbation du PLUi	Cf. tome 1 RP	Communauté de communes Centre Régional de la Propriété Forestière DDT
	Linéaires concernés par la suppression d'un talus / l'arrachage d'une haie	0 m	
	Linéaires compensatoires	0 m	
	Nombre d'autorisations de défrichements	0 (<i>nombre</i>)	
	Evolution des surfaces des boisements couverts par un document de gestion durable	Cf. tome 1 RP	
Les milieux naturels, faune-flore, les continuités écologiques	Evolution des surfaces des milieux inventoriés et protégés	Cf. tome 1 RP	Communautés de Communes Associations Etudes complémentaires à mener
	Artificialisation des zones naturelles et espaces non bâtis situés en zones urbaines	0 ha	
	Evolution des zones humides (surfaces artificialisées, restaurées et créées)	Cf. tome 1 RP	
Les paysages et le patrimoine	Evolution des linéaires de haies inventoriés depuis l'approbation du PLUi	Cf. tome 1 RP	Communautés de communes UDAP
	Nombre de changements de destination en zone A et N	0 (<i>nombre</i>)	
	Nombre de permis de démolir	0 (<i>nombre</i>)	
	Qualité de l'insertion paysagère des constructions	OAP thématique	
Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables	Nombre de logements rénovés via l'OPAH et l'espace France Rénov' (hors PLUi)	0 (<i>nombre</i>)	Communauté de communes
	Nombre de demandes d'autorisation d'urbanisme concernant des constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale	0 (<i>nombre</i>)	
	Nombre d'implantations de parcs éoliens et d'unités de méthanisation	0 (<i>nombre</i>)	
	Nombre de projets comprenant des panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques)	0 (<i>nombre</i>)	

Thématiques	Indicateurs de suivi	Etat initial <i>Objectif, le cas échéant</i>	Sources et références
La gestion de l'eau : eau potable et assainissement	Consommation et prélèvement en eau potable	Cf. annexe sanitaire	Agence Régional de Santé SDE 61 Communauté de communes Organismes d'animation des SAGE
	Qualité de l'eau potable	Cf. annexe sanitaire	
	Conformité, charges organiques et hydrauliques des stations d'épuration	Cf. annexe sanitaire	
	Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif	Cf. annexe sanitaire	
	Nombre d'installations d'ANC conformes et non conformes, nombre de mises aux normes	Cf. annexe sanitaire	
	Etat chimique et écologique des cours d'eau	Cf. tome 1 RP	
Les déplacements	Part des ménages motorisés	Cf. tome 1 RP	INSEE Région Conseil Départemental Communauté de communes Communes ORECAN
	Linéaires de liaisons douces créées	0 m	
	Nombre et taux d'utilisation des aires de covoiturage, pôles d'échanges intermodaux	Cf. tome 1 RP	
	Evolution de la desserte en transport en commun	Cf. tome 1 RP	
	Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées au transport	Cf. tome 1 RP	
	Nombre de navettes domicile-travail (flux) sur les principaux axes	Cf. tome 1 RP	
	Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	Cf. tome 1 RP	
Les risques naturels et technologiques	Nombre de personnes habitant une zone inondable	Cf. tome 1 RP	Géorisques Communauté de communes DREAL DDT
	Nombre d'ICPE	Cf. tome 1 RP	
	Linéaires de voies et opérations d'urbanisme concernés par un risque TMD	Cf. tome 1 RP	
	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par commune et par type d'aléa	Cf. tome 1 RP	
Les pollutions et nuisances	Nombre d'ICPE	Cf. tome 1 RP	DREAL CASIAS Ex-BASOL Communes
	Nombre de sites susceptibles d'engendrer une pollution sur l'environnement	Cf. tome 1 RP	
	Nombre de sites et sols pollués ou potentiellement pollués	Cf. tome 1 RP	
	Dépôts de plaintes liées à des problèmes de voisinage	0 (nombre)	
Les déchets	Volume de déchets annuels collectés en déchetterie (part de déchets recyclables et non recyclables)	Cf. annexe sanitaire	Communauté de communes
	Volume d'ordures ménagères annuels collectés et ratio par habitant	Cf. annexe sanitaire	
Impact environnemental de l'urbanisation des zones AU	Mise en œuvre des mesures de compensation lors des demandes d'autorisation d'urbanisme	0 (nombre)	Communauté de communes

— Résumé non technique —

Préambule

Conformément à l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme, ce chapitre est un résumé non technique des éléments contenus dans le rapport de présentation. Pour une approche complète, il convient de se reporter aux chapitres précédents du rapport de présentation.

Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur son développement à long terme, la Communauté de communes des Sources de l'Orne a décidé d'engager l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal. Cette démarche trouve sa motivation dans la volonté de réfléchir l'aménagement du territoire à une échelle plus adaptée aux modes de vie contemporains, les activités quotidiennes se déployant au-delà des frontières communales. Il s'agit également de prendre en compte les tendances récentes (stagnation démographique, renforcement des équipements, développement économique...), d'harmoniser les règles s'appliquant sur le territoire, et également de prendre en compte le contexte législatif et réglementaire.

Le territoire n'est pour l'instant pas couvert par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT). L'intégration à un périmètre SCoT regroupant 4 EPCI est actuellement à l'étude.

Diagnostic territorial, état initial de l'environnement, perspectives d'évolution

La Communauté de communes des Sources de l'Orne est créée le 1er janvier 2013 par fusion des Communautés de communes du Pays de Sées, du Pays de Mortrée et du Pays d'Essay, et par l'intégration de la commune de Chailloué.

En 2019, la CdC compte environ 11 900 habitants, répartis sur 365 km². Sa densité de population (33 habitants par km²) est similaire à celle des Communautés de communes voisines de la Vallée de la Haute Sarthe (28) et des Vallées d'Auge et du Merlerault (27). Elle est nettement moins « urbaine » que les Communautés urbaines d'Alençon (122) et d'Argentan (149).

Localisée au croisement de l'A88 et de l'A28 et desservie par deux gares, la CdC jouit d'une desserte privilégiée au sein du département de l'Orne. Cela représente un enjeu fort en termes d'image et d'accroche économique pour le territoire.

Elle se situe dans l'aire d'influence des agglomérations d'Argentan et d'Alençon. Cette proximité des pôles d'emplois voisins et la bonne desserte du territoire n'ont pas favorisé l'autonomie du territoire. Cette relative dépendance est déterminante pour comprendre son fonctionnement.

Le diagnostic a été réalisé dans un souci de cohérence entre plusieurs variables (sociales, démographiques, urbaines, économiques, environnementales), afin de brosser un portrait complet du fonctionnement du territoire à différentes échelles (bourgs, communes, intercommunalité, aire urbaine, bassin de vie, région).

Premier temps fort de la démarche de construction du PLUi, cet état des lieux a permis de dégager les grandes dynamiques à l'œuvre sur le territoire et de réfléchir aux actions à engager afin d'accompagner son développement.

Les principaux constats du diagnostic sont présentés ci-après :

En matière d'économie

- Une attractivité qui reste faible, à l'image de l'Orne. Des actifs de plus en plus âgés.
- Une forte polarisation de l'emploi à Sées ; Les actifs des communes rurales périphériques sont plus mobiles, sous l'influence économique de Sées, Alençon et Argentan.
- Un parc d'activité stratégique très bien situé au carrefour de l'A28/A88 mais qui peine à attirer les entreprises ; des zones de proximité arrivées à maturité ou prochainement.
- Un socle économique lié à la santé et à l'action sociale ; Une place importante de l'agriculture ; Un potentiel touristique non négligeable.

En matière de cadre de vie

- Le niveau d'équipements est globalement satisfaisant. Il permet de répondre aux besoins quotidiens des habitants. Sées dispose de nombreux équipements structurants qui bénéficient à l'ensemble des communes environnantes, notamment au niveau administratif, scolaire, social et médical.
- Une très forte dépendance à la voiture. Hormis la présence de deux gares, des alternatives à la voiture très limitées.
- Un habitat dispersé, signature historique de « l'urbanisation agricole ».
- Des éléments paysagers qui participent toujours à l'identité rurale du territoire mais une urbanisation récente qui modifie les abords de certains bourgs et qui tendent à banaliser le paysage.
- Un bocage encore bien présent sur certaines parties du territoire à préserver.
- Un territoire riche en réservoirs et corridors de biodiversité.
- Un territoire riche de son patrimoine exceptionnel.

En matière d'habitat

- Une offre de logements tournée vers la maison individuelle ; un parc de grands logements que vient conforter la production neuve.

- Un parc locatif privé et social fortement concentré à Sées ; une part importante de personnes seules et à faibles ressources ; un besoin en petits logements.
- Un parc relativement ancien avec une performance énergétique probablement défavorable et une problématique de logements vacants qui s'accroît, tout particulièrement à Sées.
- Un vieillissement de la population qui va sans doute impliquer la libération d'un stock important de grands logements dans les 15/20 prochaines années.

Compatibilité avec les documents supra communaux

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 ;
- La charte 2008-2020 du parc naturel régional Normandie-Maine. 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 ;
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orne Amont et Sarthe Amont ;
- Les Plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) Seine Normandie et Loire Bretagne.

Choix retenus pour établir le PADD

Les perspectives d'évolution de la population

Le PLUi est calibré pour permettre l'accueil d'environ 700 nouveaux habitants et atteindre une population d'environ 12 600 habitants en 2035.

Afin d'atteindre cet objectif, et en prenant en considération les besoins non-démographiques en matière de construction (notion du « point-mort »), le PLUi est calibré de manière à permettre la production de 670 logements.

Un inventaire de l'ensemble des potentialités de développement à l'intérieur des enveloppes urbaines (dents creuses individuelles, divisions parcellaires...) a été réalisé. Sur cette base, et en privilégiant en premier lieu la « densification » des futurs secteurs pouvant accueillir des habitations, les besoins en secteurs « à urbaniser » à vocation d'habitat ont été évalués à 26 hectares sur les 15 prochaines années. Cette estimation est basée sur une densité moyenne de 13 à 20 logements/hectare dans les opérations d'ensemble selon les communes.

La répartition de la production est répartie ainsi (de manière arrondie) : 60 dans les opérations en cours ; 65 par sortie de vacance ; 65 par changement de destination ; 65 par densification spontanée ; 40 par densification des secteurs stratégiques et 390 par extension du tissu urbain existant.

Les perspectives d'évolution économique

Le PLUi vise la poursuite de la dynamique de création d'emplois : dans le tertiaire (commerce, transports, services), premier employeur du territoire, l'industrie et la construction.

A ce titre, au regard des tendances passées, plusieurs priorités ont été définies, et principalement : développement du parc d'activités du pays de Sées, recalibrage des autres zones au plus près des besoins, et limite au développement des activités économiques en dehors des zones d'activités.

Les possibilités d'accueil de nouvelles entreprises en zone d'activités sont quasi exclusivement

possibles qu'au sein du parc d'activités de Sées (zones urbaines de 66 hectares).

Les choix d'aménagement et de développement

Les choix retenus dans le PADD visent à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, tout en assurant une préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti du territoire, vecteurs de son attractivité. Le projet se décline en 3 orientations principales.

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

Il s'agit de redynamiser la démographie du territoire. Pour cela, le PLUi vise à favoriser l'accueil d'une population diversifiée par la création d'une offre en logements adaptée. Il s'agit notamment d'accueillir de jeunes ménages pour permettre à long terme un développement moins dépendant du solde migratoire. Le maintien et le renforcement des équipements, services et commerces de proximité, passe également par une fréquentation accrue et donc par une population plus importante au niveau des bourgs.

Bien que l'objectif premier soit de renforcer les bourgs, le projet s'appuie sur l'armature rurale et permet une offre alternative dans le secteur rural. Dans ce cadre, plusieurs hameaux ont été identifiés pour permettre leur densification et de nombreux bâtiments ont été inventoriés afin de permettre leur changement de destination.

Dans le souci de limiter la consommation des espaces, le PADD fixe des objectifs chiffrés de limitation de la consommation des espaces pour les 15 années à venir.

Un autre objectif est d'améliorer les conditions de déplacements en favorisant le développement des liaisons piétonnes et cycles, notamment entre les équipements, les commerces et les secteurs d'habitation.

Orientation n°2 : Rechercher l'autonomie économique

Il s'agit de conforter et renforcer l'attractivité du territoire et de consolider sa position en tant que pôle d'emplois entre les agglomérations d'Argentan et d'Alençon.

L'intercommunalité se donne comme objectif de poursuivre la dynamique de création d'emplois des dernières années. En ce sens, plusieurs objectifs

sont recherchés, notamment : permettre l'accueil de nouvelles activités créatrices d'emplois sur le parc d'activités de Sées, conforter et développer les activités économiques « locales » et permettre leur évolution, assurer la pérennité des sièges d'exploitation, mettre en valeur l'offre commerciale de proximité existante, développer l'activité touristique.

Orientation n°3 : Placer l'environnement au cœur du projet de territoire

Il s'agit d'affirmer l'identité du territoire, en valorisant les composantes du milieu urbain et naturel du territoire. En ce sens, le développement urbain doit se réaliser dans un souci d'équilibre avec les espaces naturels et agricoles. Cette orientation inscrit comme principe la prise en compte constante des éléments constitutifs de la trame verte et bleue et la valorisation des paysages et du patrimoine bâti de la commune.

Les objectifs énumérés au sein de cet axe du PADD contribuent aussi bien au maintien de l'équilibre environnemental du territoire qu'à son image, qui est le garant de la qualité du cadre de vie du territoire. La préservation de l'environnement passe également par la prise en compte constante des risques et nuisances identifiés.

Justification du dispositif réglementaire

L'objectif principal de la traduction réglementaire a été d'obtenir un règlement et un plan de zonage simples et clairs.

D'une manière générale, l'élaboration du PLUi a été l'occasion d'une harmonisation, d'une redéfinition et d'une clarification des différentes zones sur les 23 communes. Les évolutions apportées aux pièces graphiques résultent d'une adaptation du zonage au regard des différents types d'occupation des sols sur le territoire intercommunal et d'une meilleure prise en compte des dernières évolutions législatives.

4 types de zones figurent au plan de zonage :

- Les zones « urbaines » qui comprennent les secteurs déjà urbanisés à vocation principale d'habitat et les zones spécialisées au sein desquelles seules certaines destinations sont admises ;
- Les zones « à urbaniser » qui regroupent des potentiels de développement important de l'intercommunalité ;
- Les zones « agricoles » qui recouvrent les secteurs du territoire à protéger en raison de leur potentiel agricole ;
- Les zones « naturelles » qui recouvrent les secteurs dont la richesse naturelle est à protéger.

L'un des principaux objectifs du règlement écrit, au-delà de la définition des zones constructibles et non constructibles pour les communes encore soumises au RNU et de la suppression des dispositions des documents d'urbanisme en vigueur devenues obsolètes au regard des évolutions législatives intervenues depuis lors, a consisté en l'assouplissement du règlement afin que les initiatives privées de densification des tissus urbains ne soient pas freinées.

Par ailleurs, l'élaboration du PLUi a permis de créer et mettre à jour les orientations d'aménagement et de programmation existantes. Le travail produit a permis aux élus de définir les grands principes que l'intercommunalité souhaite voir appliquer sur les principaux secteurs de développement. Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en oeuvre du projet. Garanties d'une urbanisation cohérente, les OAP recherchent :

- Des programmations de logements répondant aux objectifs du PADD, notamment en matière de densité ;
- Des éléments de structuration urbaine redonnant plus de qualité et de fonctionnalité à l'environnement vécu ;
- Des exigences environnementales et paysagères en matière de valorisation et de préservation des espaces naturels et de la biodiversité.

L'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation est décliné dans le règlement. Un rapport de complémentarité est développé : les principes d'action en matière de déplacements,

d'habitat, d'environnement du règlement écrit sont synthétisés dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles qui précisent le parti d'aménagement à l'échelle du bourg et propre à chacun des secteurs clefs.

Le PLUi intègre également des OAP thématiques. Celle relative aux cours d'eau et au bocage précise les principes concernant la protection des cours d'eau et des haies sur le territoire. Celles relatives au paysage et patrimoine visent à mieux prendre en compte ces sujets dans les autorisations d'urbanisme.

Expertise environnementale

La méthodologie

L'évaluation environnementale du PLUi a été réalisée en continue tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi. Elle a comporté 3 phases principales :

- Une phase de collecte et d'analyse des données qui s'est traduite dans la rédaction de l'état initial de l'environnement.
- Une phase « de processus itératif » visant à définir le PADD et sa traduction réglementaire en fonction de leur impact sur l'environnement et le paysage. L'évaluation consiste en une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et plus particulièrement sur les principaux secteurs de développement identifiés. Il s'agit alors d'un outil d'aide à la décision permettant d'adapter le projet au regard des incidences potentielles envisagées.
- Une dernière phase visant en l'analyse globale du projet de PLUi et en particulier les incidences du plan sur l'environnement.

De nombreuses visites de terrain ont été réalisées (hors inventaires des zones humides et du bocage) par le bureau d'études lors de la définition de l'état initial de l'environnement, lors de l'élaboration du PADD et afin de mieux évaluer les incidences de la traduction réglementaire du projet de PLUi sur

certaines espaces, notamment ceux en lien avec la trame verte et bleue et les éléments protégés au titre de la loi paysage.

Les incidences du document sur l'environnement et les mesures envisagées pour les réduire ou les compenser

Le PLUi vise à répondre à des enjeux multiples, environnementaux, sociaux, économiques. Face à des enjeux parfois contradictoires, une réponse équilibrée a été recherchée, nécessairement porteuse d'impacts environnementaux positifs et négatifs.

Le PLUi s'attache donc à retenir des modalités d'aménagement du territoire qui réduisent structurellement les impacts environnementaux liés au développement urbain. Ce faisant, il renforce les enjeux à prendre en compte lors de la conception des projets locaux. Il conviendra donc d'exercer une vigilance renforcée lors de l'élaboration de ces projets afin d'éviter, réduire et compenser les impacts potentiels dont ils seraient porteurs.

1. La gestion économe et qualitative de l'espace

S'agissant des sols, la principale incidence positive du PLUi réside dans la moindre consommation d'espace induite par la promotion d'une urbanisation mieux maîtrisée et plus dense. Il n'en demeure pas moins que de nouvelles surfaces seront artificialisées et que les aménagements devront intégrer les dispositions nécessaires pour éviter de potentiels impacts en termes de ruissellement et d'érosion.

En ce qui concerne la qualité des sols, le PLUi encadre les exhaussements et les affouillements et contribue à ce titre à protéger les sols. Il contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la structure bocagère, qui ne peuvent qu'avoir des incidences positives sur la protection des sols.

En ce qui concerne le réseau hydrographique, le PLUi identifie et protège strictement les cours d'eau et la très grande majorité des zones humides ; les principales incidences pourraient donc être liées aux zones de contact entre les futurs aménagements et ces milieux. Toutefois, la prise en compte permanente de la trame verte et bleue proposée dans la définition du projet réduit structurellement ces risques d'incidences négatives et doit permettre d'assurer le bon fonctionnement

écologique des principaux espaces naturels et préserver la qualité des paysages.

2. Le cadre de vie

Le paysage et le patrimoine sont abordés dans le PLUi comme supports d'un cadre de vie attractif. Ils font l'objet d'orientations spécifiques. Les dispositions relevant de l'économie générale du PLUi participent également de la prise en compte de ces éléments. Les objectifs de réduction de consommation des espaces agricoles, de densification des enveloppes urbaines ou de préservation de la trame verte et bleue participent notamment à la protection du paysage.

Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables constituent également un enjeu. Le projet a pour ambition d'être en cohérence avec l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Cela passe notamment par une réflexion sur la programmation de l'habitat, sur les modes de déplacement et sur la production d'énergies renouvelables. S'agissant des déplacements, le PLUi a pour principale incidence de chercher à rapprocher les secteurs d'habitat des arrêts de car et de trains existants et à promouvoir les modes doux. Il est précisé que le positionnement du territoire rend difficile le compromis entre une offre attractive en transports en commun et une maîtrise des coûts d'exploitation. Ainsi, le développement des transports collectifs n'est pas assuré dans les années à venir. Si une réduction de l'usage de la voiture particulière s'observe, cette évolution sera principalement à mettre au compte d'une tendance générale à une réduction de l'usage de la voiture individuelle, résultant à la fois de considérations économiques et de mutations dans les modes de vie.

La recherche de la densification du tissu urbain et le développement de nouveaux quartiers d'habitation induisent une gestion exigeante des eaux pluviales afin de ne pas solliciter d'avantage le réseau d'évacuation d'eau existant. Dans ce cadre, des prescriptions sont proposées dans le règlement pour favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les mesures de protection des abords de cours d'eau visent à cet égard à permettre à ces espaces de jouer un rôle de régulation des écoulements et de traitement naturel des eaux.

3. La limitation des risques, pollutions, nuisances et la santé publique

Des orientations d'aménagement ont été prises afin de prendre en compte les risques identifiés sur le territoire, notamment en matière d'inondation, de rupture de barrage et de feu de forêt.

Par ailleurs, l'amélioration de la performance énergétique du bâti, la protection du bocage et la volonté de réduire la part modale de la voiture concourent potentiellement à une amélioration de la qualité de l'air.

4. Conclusion

La dimension environnementale fait partie intégrante du projet de territoire et se diffuse dans l'ensemble des documents. À divers égards, le plan local d'urbanisme intercommunal peut être analysé comme un programme de réduction des incidences négatives sur l'environnement. C'est ce qu'illustre la recherche d'une urbanisation plus compacte, la préservation de la trame verte et bleue ou encore l'objectif de promouvoir les déplacements non-motorisés. Au-delà, le PLUi comporte des mesures plus ponctuelles pour éviter les incidences sur l'environnement : suppression de certaines zones « à urbaniser », protection extensive des cours d'eau, affichage des zones humides dans le document graphique... Le PLUi prévoit également des mesures de nature à réduire les incidences de l'urbanisation sur l'environnement, en conditionnant l'urbanisation de certains secteurs au respect de principes qualitatifs divers prévus par les orientations d'aménagement et de programmation : plantations, espaces publics, cheminements...

Modalités d'évaluation

L'évaluation environnementale du projet s'est déroulée de façon itérative tout au long de l'élaboration du projet et a contribué à éclairer les choix faits par la collectivité. Elle a ensuite comporté une phase d'évaluation globale du projet, en particulier au regard des incidences notables du plan sur l'environnement.

La mise en oeuvre du PLUi devra faire l'objet d'une évaluation six ans après son approbation. Les critères proposés doivent permettre de situer les réalisations au regard des principaux objectifs

énoncés en termes de production de logements, de consommation de terres, d'évolution des cellules commerciales dans les centralités, de suivi de la conformité des systèmes d'assainissement... et en particulier de suivre les incidences du PLUi sur l'environnement.