



# PLUI

Réunions publiques de  
présentation du règlement écrit  
et graphique

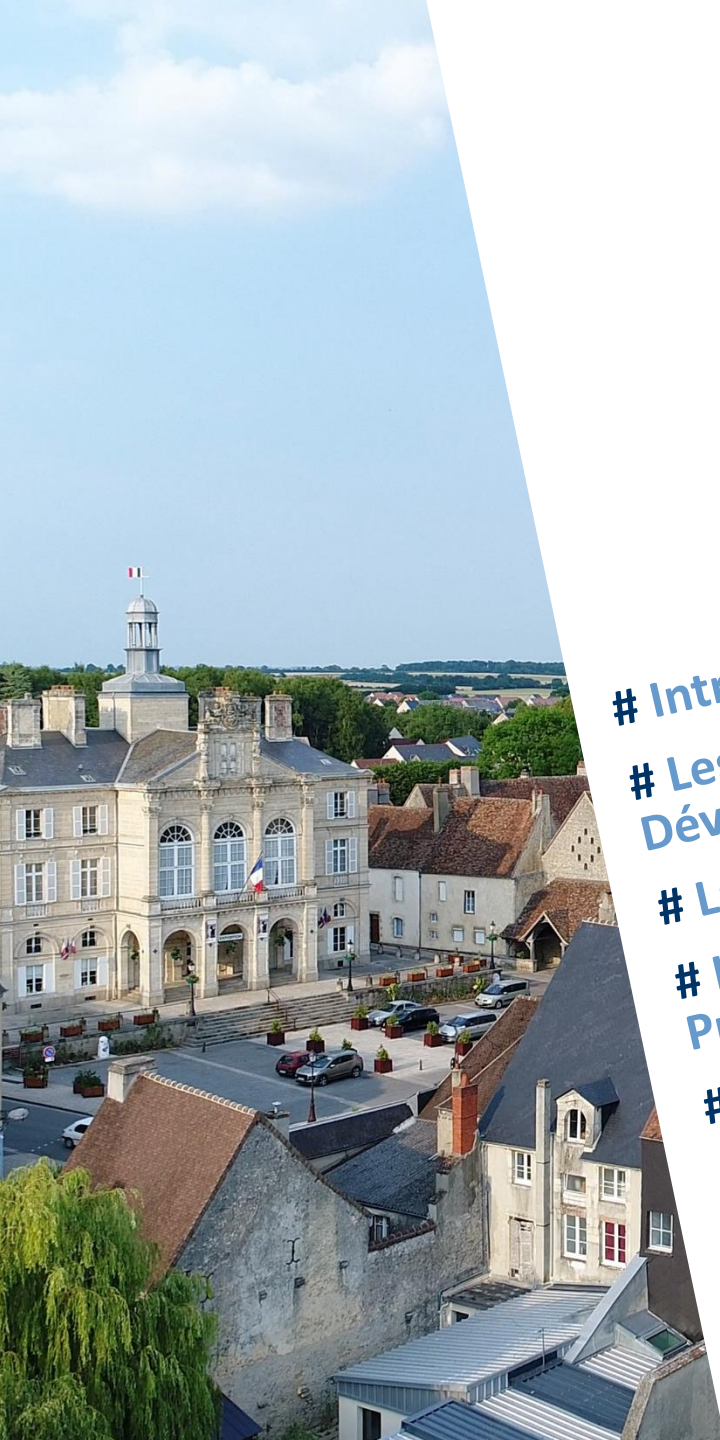
15-16-17 novembre 2022

Mortrée-Sées-Essay



Sources de l'Orne  
communauté de communes

# SOMMAIRE



- # Introduction
- # Les grandes lignes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- # La traduction réglementaire du projet
- # Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- # La concertation à venir

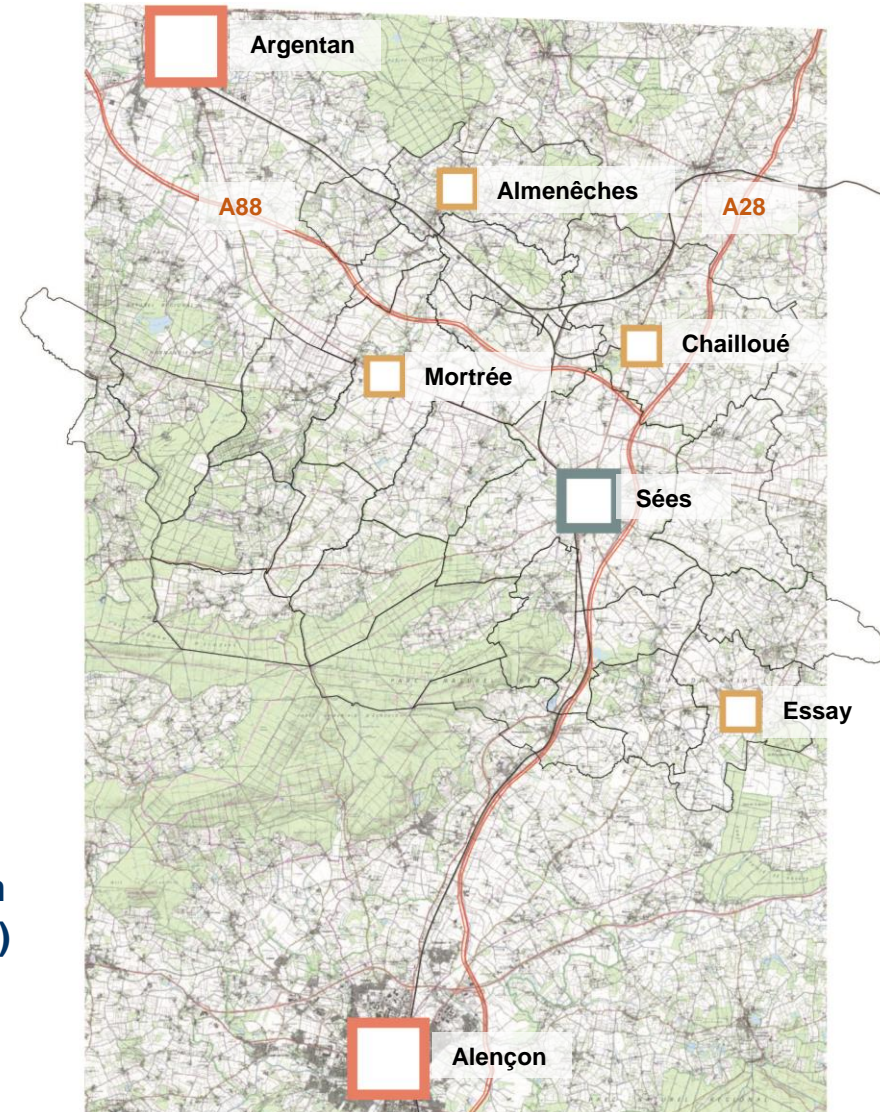
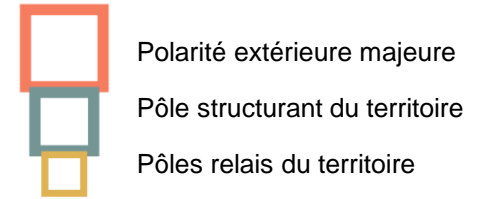


# Introduction

## Les objectifs du PLUi

- # **Un projet de territoire qui concerne 23 communes à horizon 2035**
  - ⇒ La recherche d'une convergence des stratégies en matière d'aménagement, d'économie, d'habitat, d'équipements et d'environnement
  - ⇒ La déclinaison des lois et réglementations sur le territoire
  
- # **Une harmonisation des règles de constructibilité dans le respect des spécificités communales**
  - ⇒ Un partage des expériences
  - ⇒ Un gage de clarté et de lisibilité pour les administrés
  
- # **Les documents d'urbanisme existants restent en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi (6 PLU et 2 cartes communales)**

365 km<sup>2</sup>  
11 913 habitants  
3 683 emplois  
6 589 logements



# Introduction

## Les documents qui composent le PLUi

### RAPPORT DE PRÉSENTATION

Présente le diagnostic et l'état initial de l'environnement

Expose le projet de PLUi retenu et le justifie au regard des réglementations

Présente les conséquences sur l'environnement

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Expression du projet politique intercommunal

Objectifs en matière de développement urbain et économique, de protection de l'environnement, d'équipements...

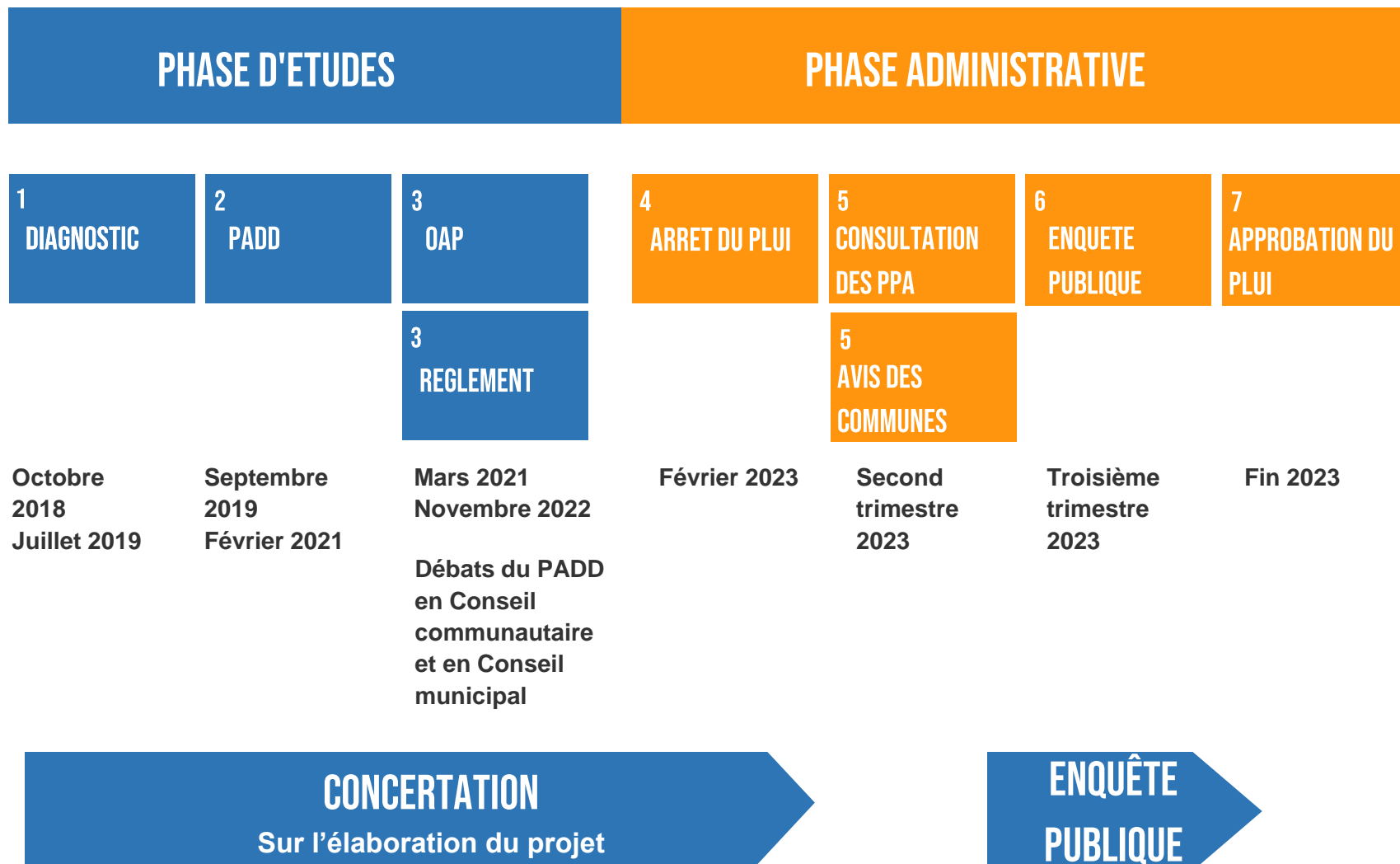
### TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Orientations d'Aménagement et de Programmation / opposables en termes de compatibilité

Règlements écrit et graphique / opposables en termes de conformité

# Introduction

## Le déroulé de l'élaboration du PLUi



# Les grandes lignes du PADD

## 3 axes et 11 orientations

### # I/ Construire un territoire de proximité et de services

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

### # II/ Rechercher l'autonomie économique

- ⇒ Créer les conditions du maintien de l'activité agricole
- ⇒ Définir une véritable stratégie de planification et de programmation de l'offre en foncier et immobilier économique
- ⇒ Préserver la vitalité commerciale de nos bourgs
- ⇒ Affirmer le tourisme comme pilier de l'économie

### # III/ Placer l'environnement au cœur du projet de territoire

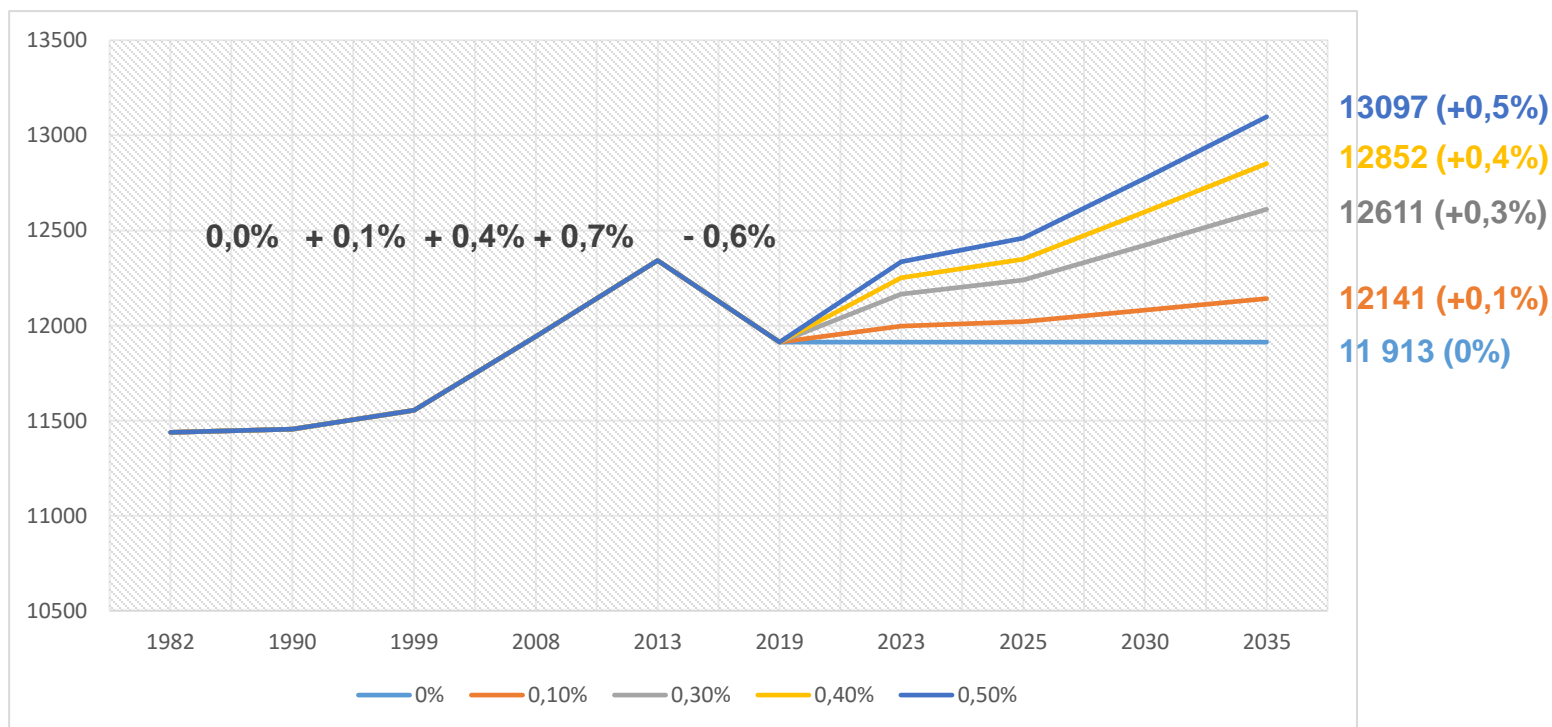
- ⇒ Limiter au strict nécessaire l'artificialisation des sols
- ⇒ Viser l'autonomie énergétique
- ⇒ Tendre vers une meilleure cohabitation avec l'environnement
- ⇒ Protéger le patrimoine paysager et culturel



# Les grandes lignes du PADD

Un objectif d'environ 12 400 habitants en 2030, puis 12 600 en 2035

- ⇒ 1999/2013 : + 788 habitants, soit + 0,5% par an
- ⇒ 2008/2019 : - 30 habitants, soit 0% par an
- ⇒ 2013/2019 : - 429 habitants, soit - 0,6% par an
- ⇒ 2019/2022 : Données non disponibles / Hypothèse d'un effet Covid positif

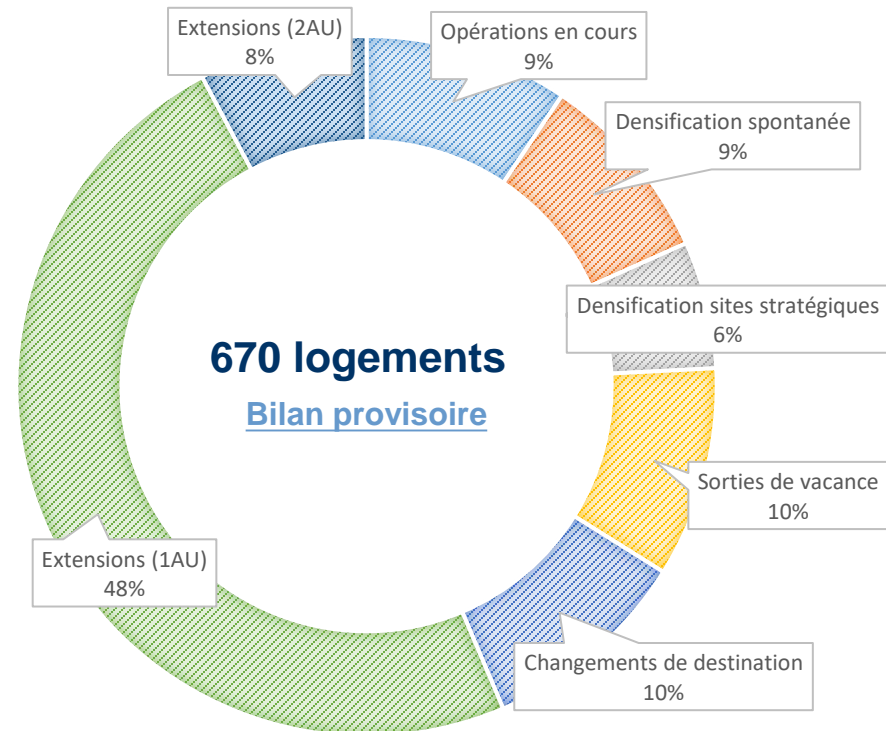


# Les grandes lignes du PADD

## La programmation en logements

- # Achèvement des opérations en cours / 60 lots libres
- # 30% des sites stratégiques qui pourraient faire l'objet d'une opération d'ensemble / 40 logements
- # 30% des parcelles isolées et sans usage dans les bourgs et les hameaux / 60 logements
- # 5 logements créés par an par changement de destination / 65 logements
- # 5 logements vacants remis par an sur le marché / 65 logements
- # Construction en extension (1AU) / 325 logements / 22,7 ha
- # Construction en extension (2AU) / 52 logements / 3,7 ha

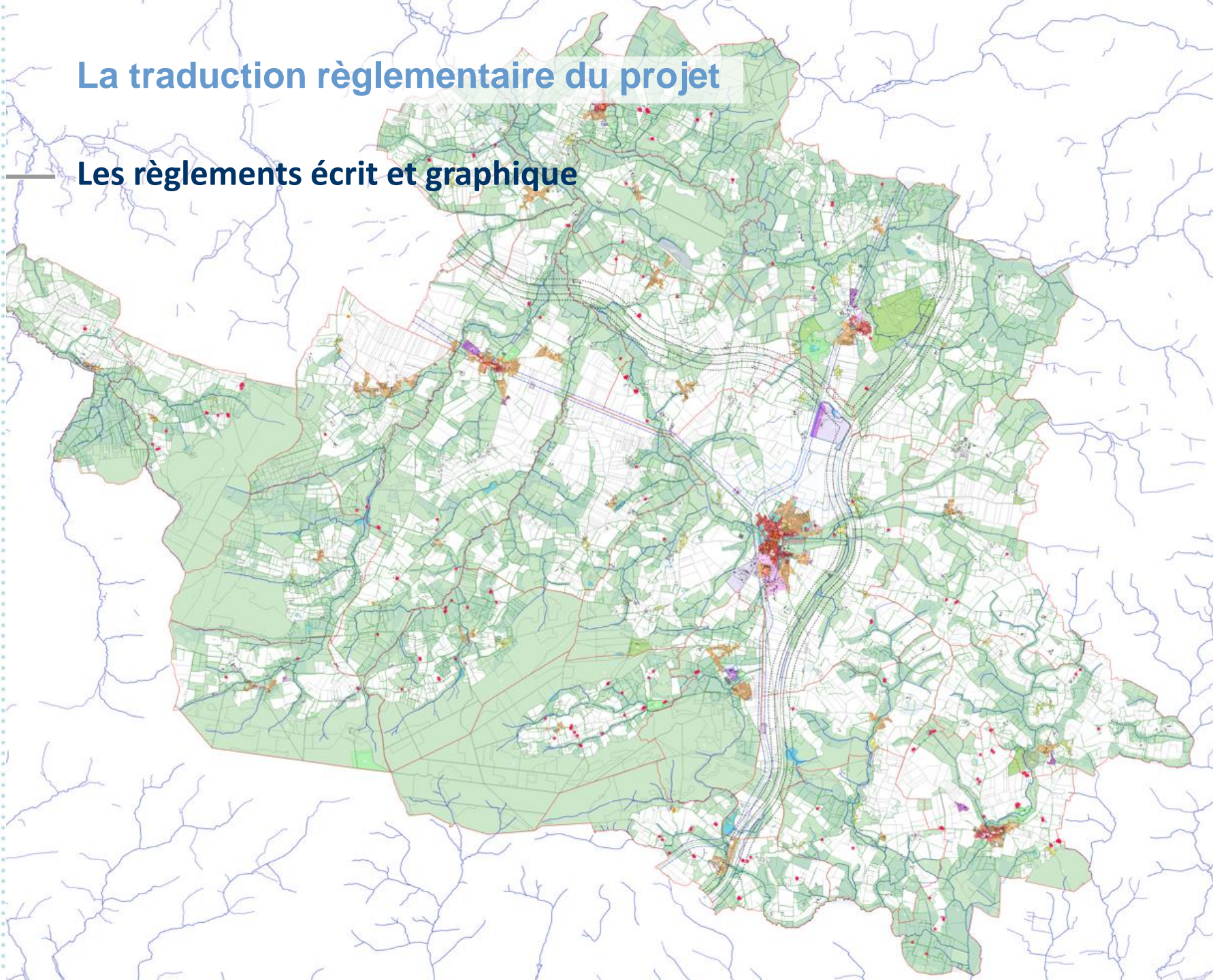
Un besoin d'environ 50 logements par an pour accueillir la nouvelle population mais également pour compenser la diminution de la taille des ménages, soit environ 670 logements jusqu'en 2035





# La traduction réglementaire du projet

## Les règlements écrit et graphique





# La traduction réglementaire du projet

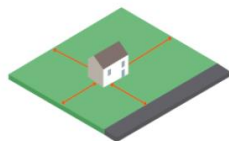
## Les règlements écrit et graphique

# Pour chaque zone, le PLUi réglemente notamment :

Occupations du sol



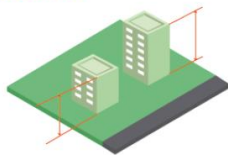
Prospects



Emprise au sol



Hauteurs



Espaces verts



Stationnement



# Les droits à construire se calculent en combinant l'ensemble de ces critères, qui définissent un gabarit bâti maximum par terrain

### Les zones urbaines

- Ua : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles
- Uazp : 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
- Uec : 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

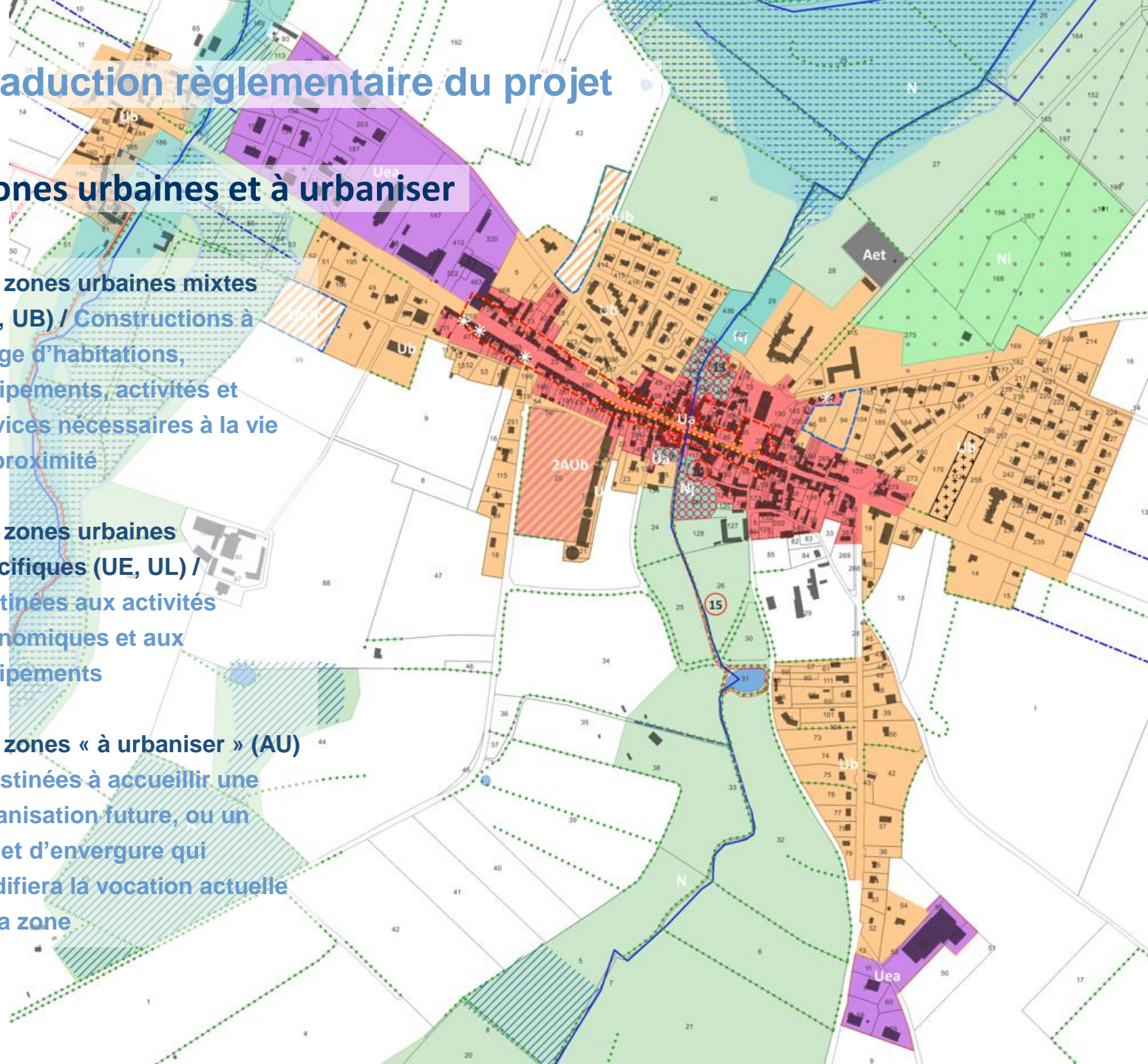
### Les zones naturelles

- N : zone naturelle à protéger
- Nl : zone naturelle à vocation d'activités sportives, touristiques et de loisirs
- Nj : zone naturelle à vocation d'accueil de jardins familiaux ou d'activités de loisirs
- Nc : zone de carrière
- Ner : zone à vocation d'accueil de constructions et d'installations nécessaires à la production d'énergie renouvelables

# La traduction règlementaire du projet

## Les zones urbaines et à urbaniser

- # Les zones urbaines mixtes (UA, UB) / Constructions à usage d'habitations, équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité
- # Les zones urbaines spécifiques (UE, UL) / Destinées aux activités économiques et aux équipements
- # Les zones « à urbaniser » (AU) / Destinées à accueillir une urbanisation future, ou un projet d'envergure qui modifiera la vocation actuelle de la zone

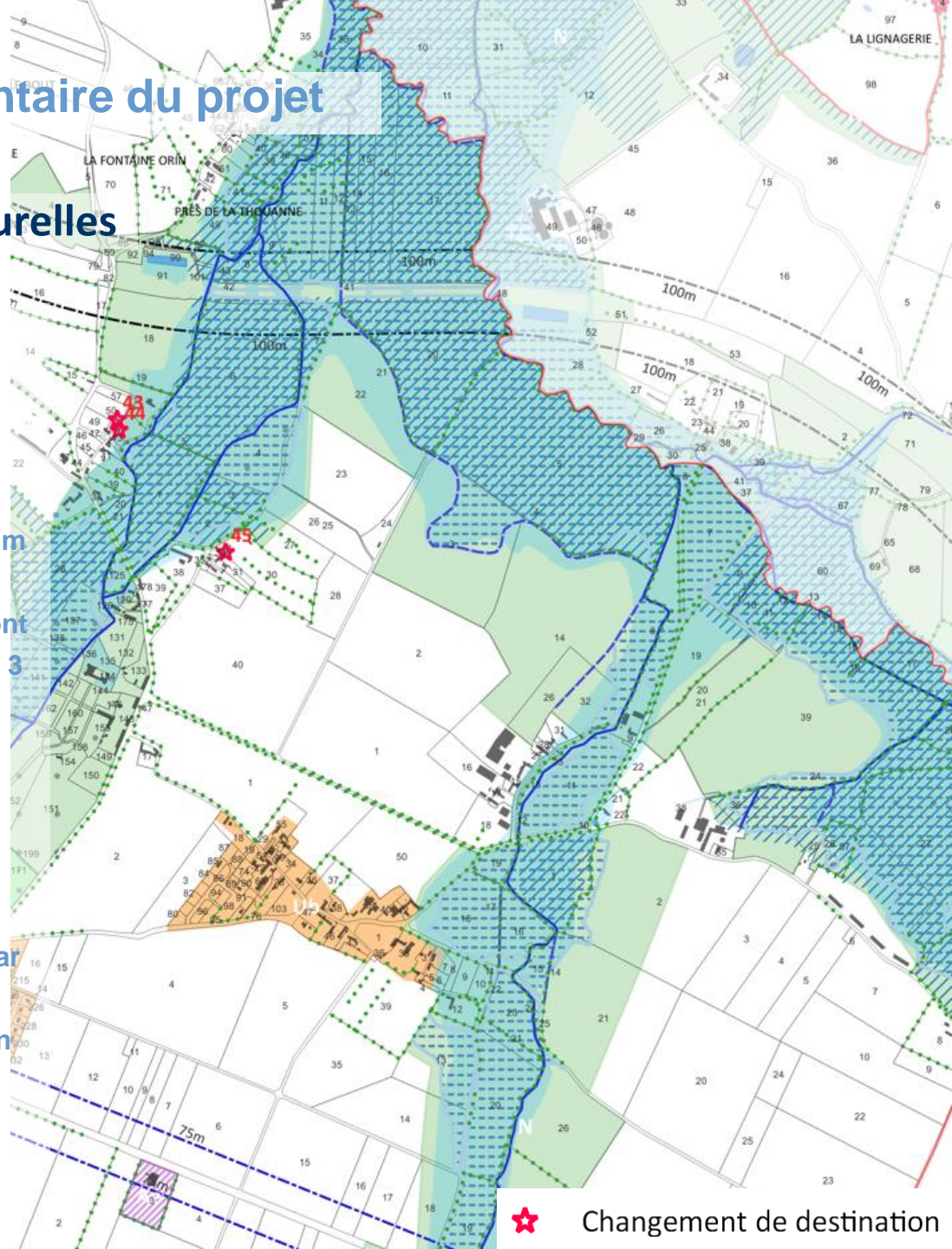




# La traduction règlementaire du projet

## Les zones agricoles et naturelles

- # Aucune nouvelle construction d'habitation n'est autorisée à l'exception des logements de fonction agricole
- # Sous réserve d'être à plus de 100 m de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, ou de ne pas réduire l'interdistance :
  - Les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées mais limitées en surface
  - ★ ▪ Les constructions identifiées par une étoile pourront faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de l'avis de la CDPENAF / CDNPS



★ Changement de destination

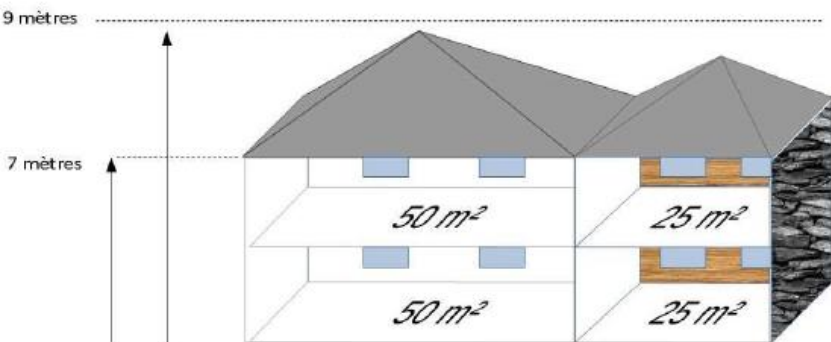


# La traduction réglementaire du projet

## Les zones agricoles et naturelles

### Extension

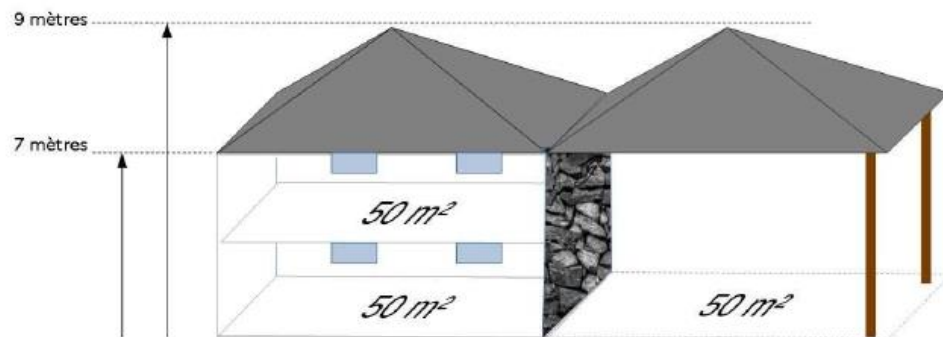
Une extension avec création de surface de plancher



Pour une habitation de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

L'extension **maximum** est de 50 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** (disposition la plus favorable pour le pétitionnaire par rapport à 30 % de 100m<sup>2</sup> soit 30 m<sup>2</sup>)

Une extension sans création de surface de plancher



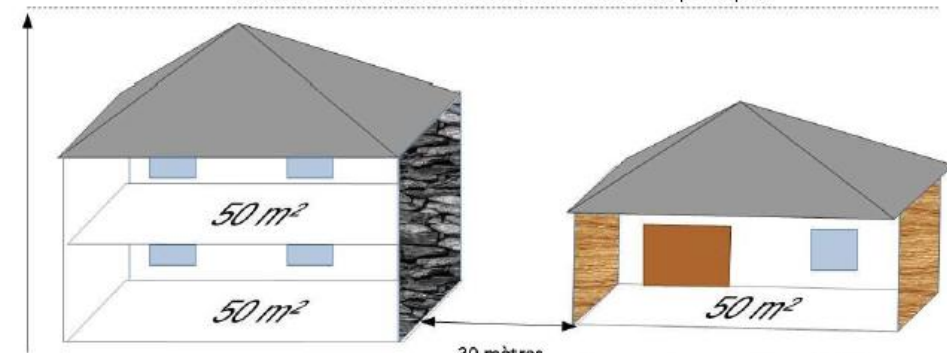
Pour une habitation de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

L'extension de l'habitation par un bâtiment non constitutif de surface de plancher est maximum de 50 m<sup>2</sup> d'**emprise au sol** (disposition la plus favorable pour le pétitionnaire par

### Annexe

Une annexe avec création de surface de plancher

Hauteur maximale est celle de la construction principale



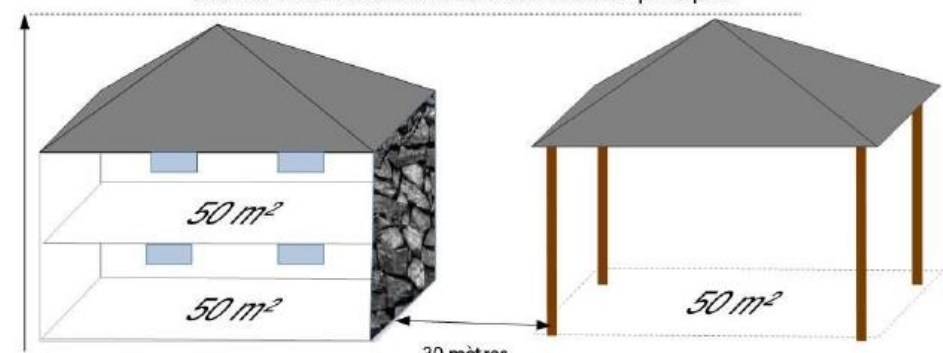
Pour une habitation de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

30 mètres maximum

L'annexe est **maximum** de 50 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.

Une annexe sans création de surface de plancher

Hauteur maximale est celle de la construction principale



Pour une habitation de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

30 mètres maximum

L'annexe est **maximum** de 50 m<sup>2</sup> d'**emprise au sol**.

# La traduction réglementaire du projet

## Les trames



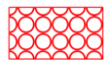
**Les périmètres de centralités :**  
Implantation des constructions à usage de commerces d'une surface de plancher  $\leq$  à 300 m<sup>2</sup>



**Les commerces et linéaires commerciaux :**



Interdiction du changement de destination des constructions à usage de commerces, de restauration et de services



**Les emplacements réservés :**  
Destinés à une acquisition publique



**Les zones humides / indiquées à titre informatif :**  
Interdiction de toute construction, extension ou aménagements /  
Exceptions pour ouvrages liés à la sécurité et aménagements légers



**Les linéaires bocagers :**  
Déclaration préalable avant travaux.  
Compensations dans l'OAP  
« bocage »



**Les secteurs d'OAP :**  
Opération d'ensemble destinée à optimiser le foncier





# Les orientations d'aménagement et de programmation

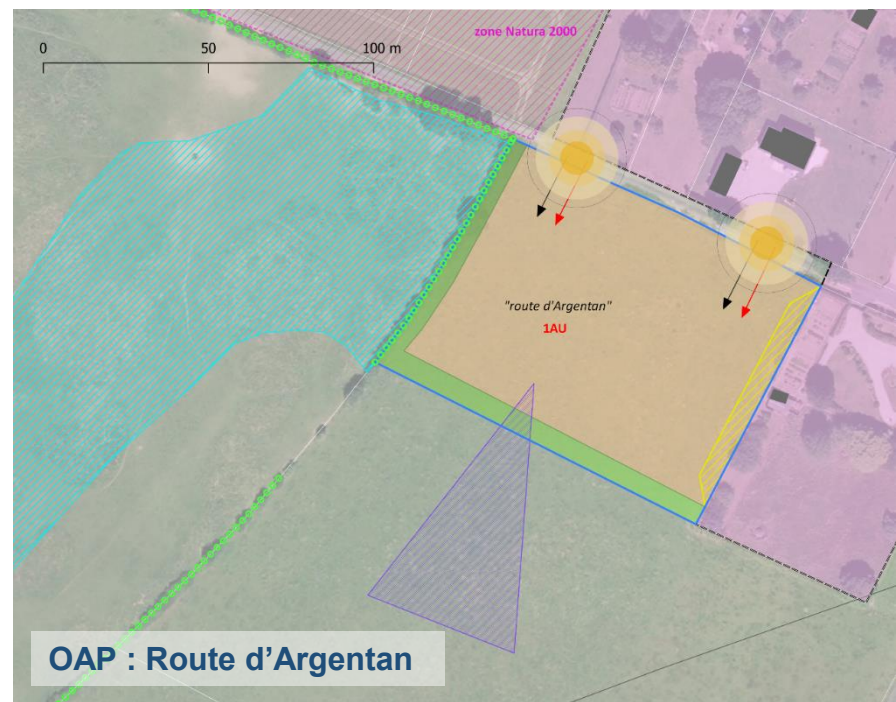
## Les OAP par secteur

- # OAP obligatoires dans un PLU
- # Objectifs d'aménagement et de programmation des types de constructions attendues
- # Objectifs de densité minimale (18, 15 et 13 logements / ha selon les communes)
- # Opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées « dans l'esprit »

Ex : OAP Route d'Argentan  
Vocation dominante : Habitat

- # Zone 1AU : 0,85 ha
- # Densité minimale : 15 logements / ha
- # Nombre de logements : environ 13

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur constructible
-  Zone U
-  Interface avec existant
-  Cône de vue
-  Aménagement paysager à créer ou conserver
-  Inventaire des haies
-  Carrefour à requalifier
-  Entrée véhicule
-  Entrée mobilités actives



# Les orientations d'aménagement et de programmation

## L'OAP thématique « Bocage »

- # Protection des linéaires bocagers de manière souple
- # En cas d'arrachage (arasement ou défrichage) ou de destruction :  
Demande d'autorisation auprès de la Cdc
- # Interdiction ou compensation en fonction des enjeux environnementaux ou agricoles
- # Exemples de questions orientant l'instruction des demandes de suppression de haies bocagères

Le linéaire bocager est-il inférieur à 10 m ? au bord d'un cours d'eau ?  
composé majoritairement de peupliers ?

Le linéaire bocager est-il en travers d'une pente  $>$  ou  $=$  5 % ?  
composé d'un talus ?

L'arrachage est-il dû à la création d'une entrée de champ rendue nécessaire pour l'activité agricole ou à une construction ou aménagement soumis à autorisation du droit des sols ?

En fonction des réponses à ces questions, la demande pourra soit être refusée, soit accordée avec ou sans compensation de plantation



# La concertation à venir

- # Jusqu'à l'arrêt du projet de PLUi prévu en février 2023, vous pouvez donner votre avis sur le registre de concertation disponible à l'accueil des mairies, par mail à [cc-sourcesdelorne@orange.fr](mailto:cc-sourcesdelorne@orange.fr), par courrier à la communauté de communes
- # Les documents clés du PLUi seront à disposition sur le site de la communauté de communes après l'arrêt (Ils sont susceptibles d'évoluer après l'arrêt)
- # Durant l'enquête publique, des permanences seront mises en place avec un commissaire enquêteur (les dates et les modalités seront communiquées par voie de presse, dans les communes et sur le site internet de la communauté de communes)
- # Suite à l'enquête publique, analyse et prise en compte des remarques des personnes publiques associées, des administrés et du commissaire enquêteur

## PLUi Communauté de communes des Sources de l'Orne

Aujourd'hui nous vivons dans une commune et travaillons dans une autre, nous nous déplaçons pour nos loisirs, nos achats, etc. C'est pourquoi la Cdc a décidé d'élaborer un **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)** afin d'assurer la cohérence du projet d'aménagement de notre territoire pour les années à venir.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définissent des principes d'organisation attendus sur un secteur donné ou une thématique précise. Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...) en termes de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées « dans l'esprit ». Les projets peuvent comporter quelques différences, mais ne pas leurs être contraires.

### L'OAP «LE BOCAGE»

Le PLUi protège les linéaires bocagers de manière souple. L'objectif est de permettre leur évolution raisonnée. En cas d'arrachage (arasement ou défrichement) ou de destruction, des mesures compensatoires seront à réaliser en accord avec la Cdc et les principes présentés dans l'OAP « Le bocage ». Plusieurs questions visent à faciliter l'instruction des déclarations préalables (ex de questions ci-dessous). Des compensations différenciées seront prévues en fonction des enjeux environnementaux ou agricoles en présence. Une compensation à la fois quantitative et qualitative (sur le plan fonctionnel - en rupture de pente, en bordure des cours d'eau... et de la qualité de la biodiversité) sera recherchée.

Exemples de questions orientant l'instruction des demandes de suppression de haies bocagères

- Le linéaire bocager est-il inférieur à 30 m ? Au bord d'un cours d'eau ? correspond-il à un espace de protection ?
- Le linéaire bocager est-il de la création d'une arrière de champ rendus nécessaires pour l'activité agricole ou à une construction ou aménagement agricole à destination de droits des sols ?
- Le linéaire bocager est-il en espace d'une pente > ou = 5 % ? composé d'une seule ?
- En fonction des réponses à ces questions, la demande pourra soit être refusée, soit accordée avec ou sans compensation de plantation

Vous pourrez consulter l'intégralité du dossier et donner votre avis lors de l'enquête publique, dont les dates et les modalités seront communiquées par voie de presse, dans les communes et sur le site internet de la communauté de communes

**Venez vous exprimer en réunion publique !**

- Mardi 15 novembre à 19h00 à la salle polyvalente de Mortrée
- Mercredi 16 novembre à 19h00 au foyer municipal de Sées

Jeu 17 novembre à 19h00 à la salle polyvalente d'Essay

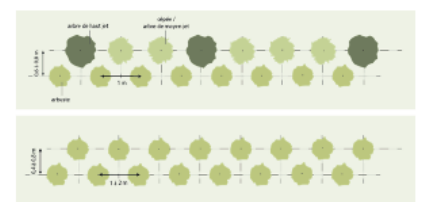
## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### LES OAP PAR BOURG

Elles synthétisent le projet d'aménagement retenu sur les secteurs à urbaniser et les principaux sites de densification. Au sein des périmètres d'OAP identifiés, des OAP par secteur s'appliquent. Elles peuvent concerner des zones U et AU, des secteurs bâtis ou non, une ou plusieurs parcelles, quels que soient les propriétaires et leur statut (public ou privé). Elles se traduisent par des objectifs écrits et graphiques et comportent un encart programmation qui explicite le nombre et le type de constructions attendues.



- Périmètre de l'OAP
  - Secteur constructible
  - Secteur constructible à long terme
  - Dent creuse
  - Lot libre
  - Carrefour à requalifier
  - Entrée véhicule
  - Entrée mobilités actives
  - Mobilités actives
  - Liaison avec le futur quartier
  - Aménagement paysager à créer
  - Inventaire des haies
  - Cours d'eau
- L'OAP du bourg de Saint-Gervais-du-Perron (non définitif)



Exemples de plantations de haies pouvant être demandées au pétitionnaire

**+ d'infos**  
Communauté de Communes des Sources de l'Orne - Cdc  
2, rue Auguste Loucheur  
61500 SEES  
02 33 28 88 87  
cc-sourcesdelorne@orange.fr  
<https://www.cdc-sourcesdelorne.fr/>

