



# PLUI

Présentation du projet en  
CDPENAF

12 Mars 2024



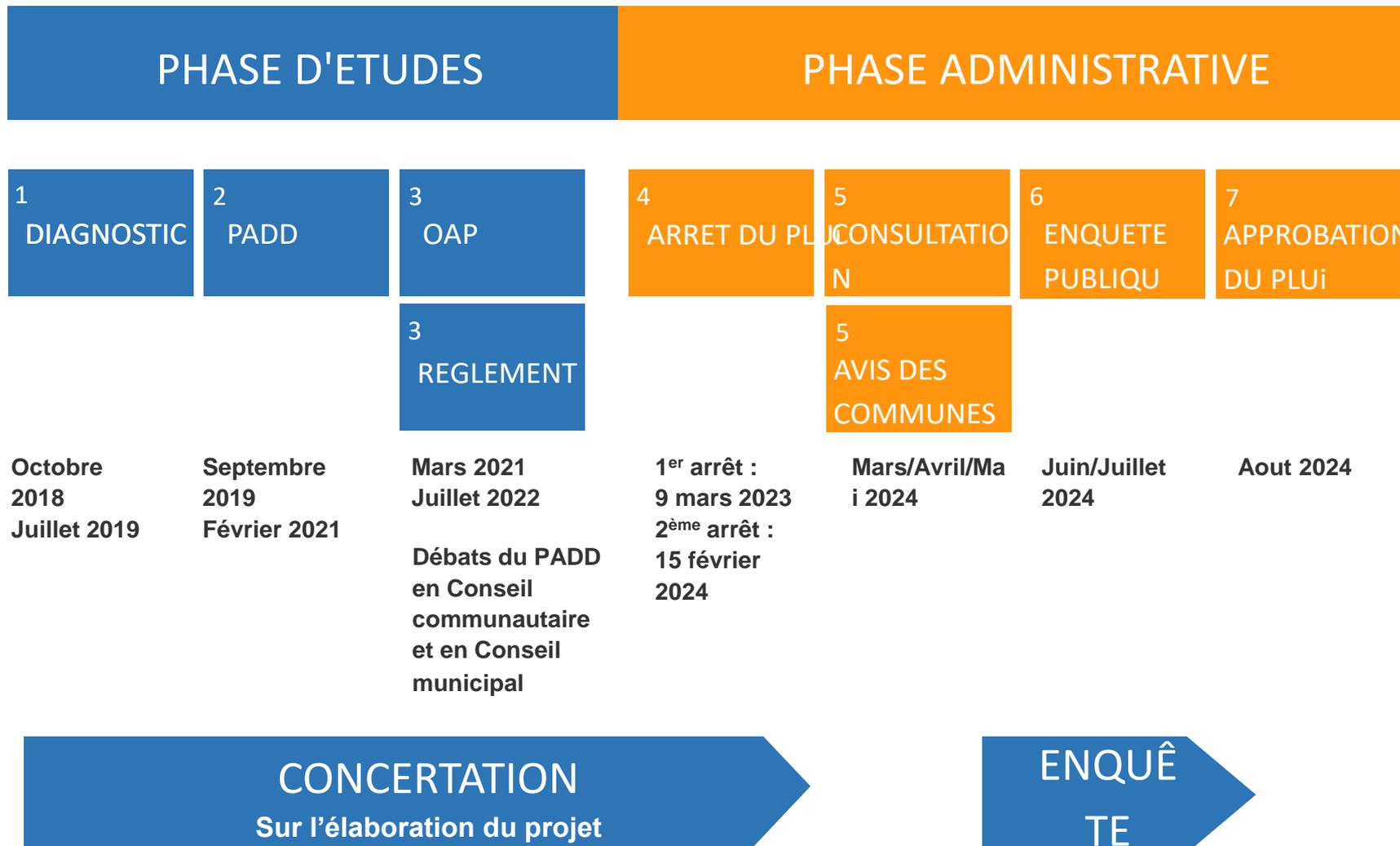
Sources de l'Orne  
communauté de communes

# SOMMAIRE

- # Calendrier
- # Présentation du territoire
- # Synthèse du diagnostic agricole
- # Consommation des espaces et objectifs de réduction
- # Justification des besoins en habitat
- # Justification des besoins en activités économiques
- # Identification des STECAL
- # Identification des changements de destination
- # Dispositions réglementaires des zones A et N
- # Tableau des surfaces des zones

# # Calendrier

## Le déroulé de l'élaboration du PLUi



# # Présentation du territoire

## Portrait

### # Portrait en 2019 :

- ⇒ 365 km<sup>2</sup>
- ⇒ 11 913 habitants en 2019
- ⇒ 3 683 emplois en 2019
- ⇒ 6 589 logements (dont 13,8% vacants et 6,5 secondaires et occasionnels)
- ⇒ 2,16 pers/ménage

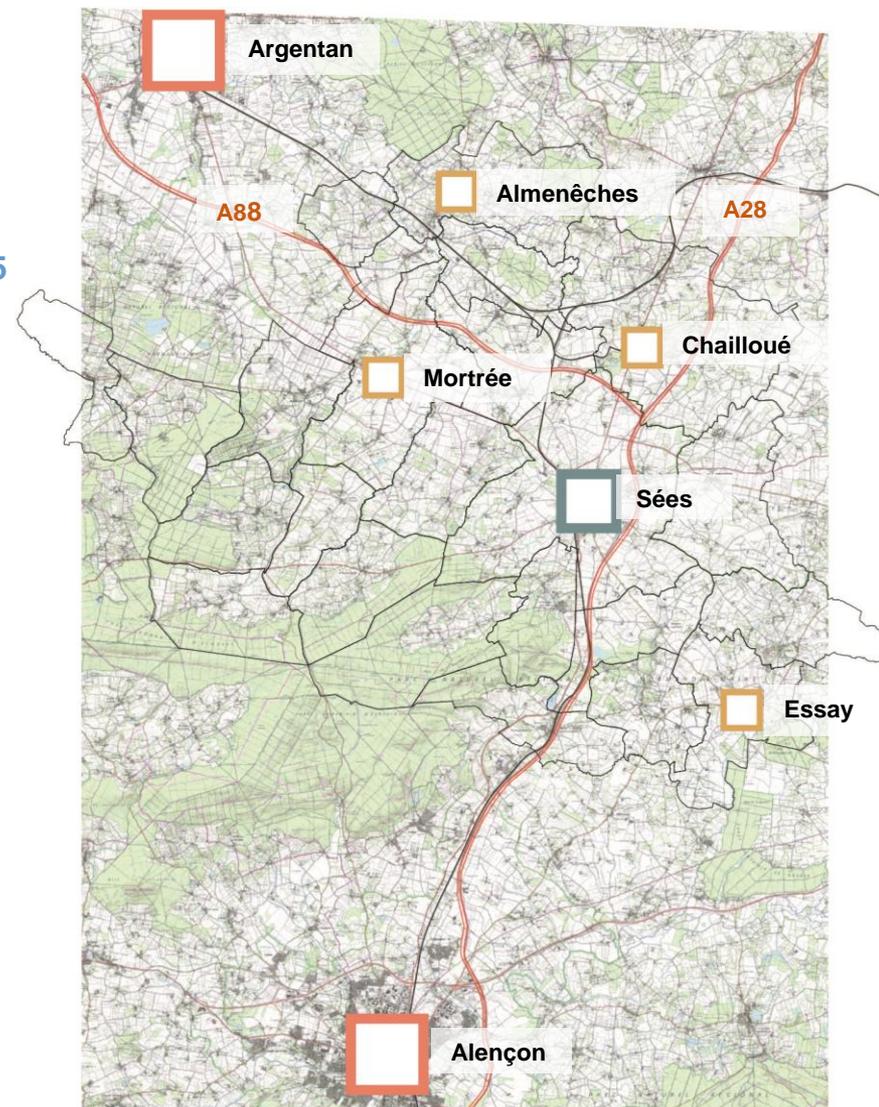
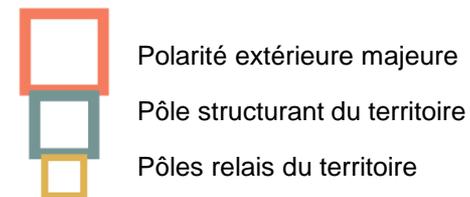
### # Évolution récente :

#### 2008 et 2019 (Insee) :

- ⇒ - 30 habitants
- ⇒ + 288 ménages
- ⇒ - 213 emplois
- ⇒ 2,29 > 2,16 pers/ménage

#### 2007 et 2019 (Sitadel) :

- ⇒ 467 logements construits (moy de 36/an)



# # Présentation du territoire

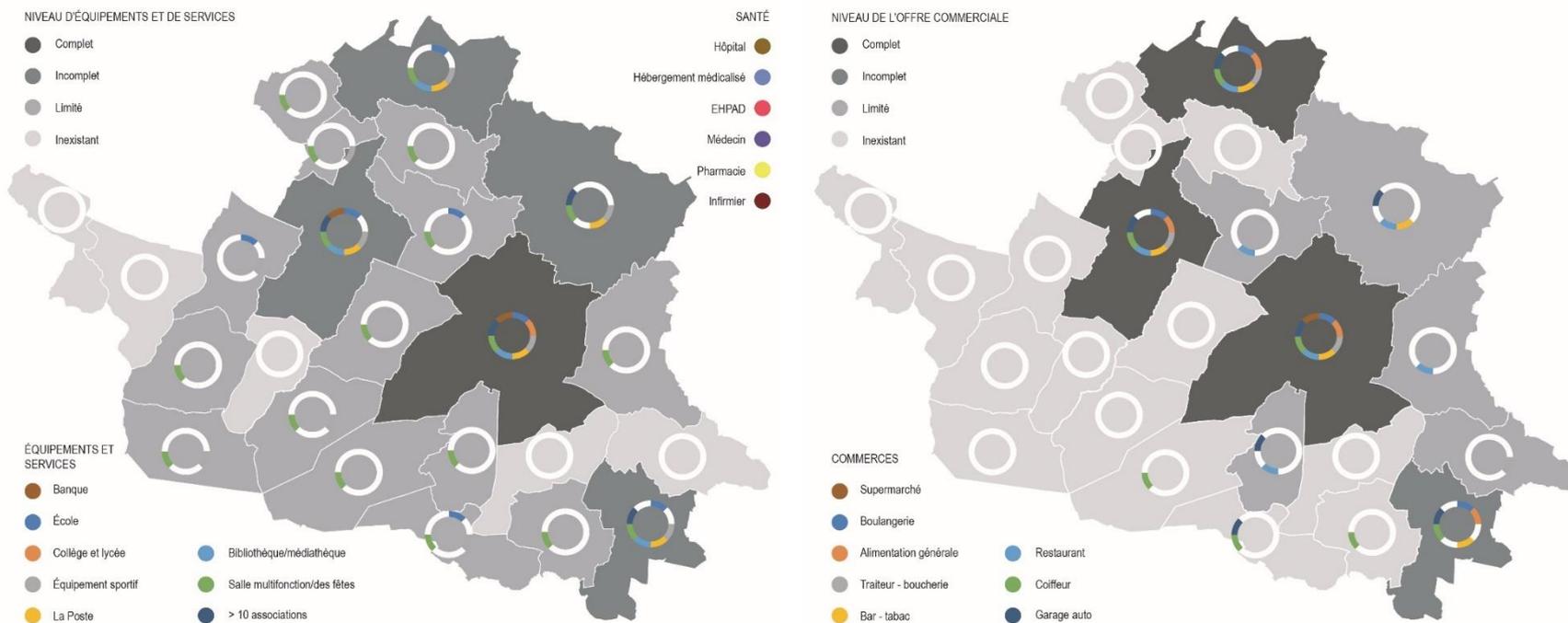
## Portrait

### # Équipements et services :

- ⇒ Sées dispose d'un bon niveau d'équipements et de services, suivi de Mortrée, Almenêches, Chailloué et Essay
- ⇒ Ces 5 centralités + Montmerrei et St Gervais du Perron disposent d'une école

### # Offre commerciale :

- ⇒ 3 communes disposent d'une offre commerciale complète



# # Présentation du territoire

## Synthèse des enjeux



- Organiser l'armature territoriale
- Définir les possibilités d'urbanisation hors des centralités
- Maintenir les services et commerces dans les centralités
- Assurer une complémentarité entre les ZAE
- 🎓 Maintenir les écoles
- 🚆 Réfléchir au rôle des gares dans le développement territorial
- 🚲 Améliorer l'offre en mobilité entre les petits bourgs et le pôle urbain et en direction des zones d'emploi
- 🌿 Préserver les principaux espaces environnementaux, support du paysage rural du territoire
- 🌾 Préserver le foncier agricole, support de l'économie locale
- 🌊 Prendre en compte le risque d'inondation dans les possibilités d'urbanisation

# # Diagnostic agricole

## Synthèse du diagnostic

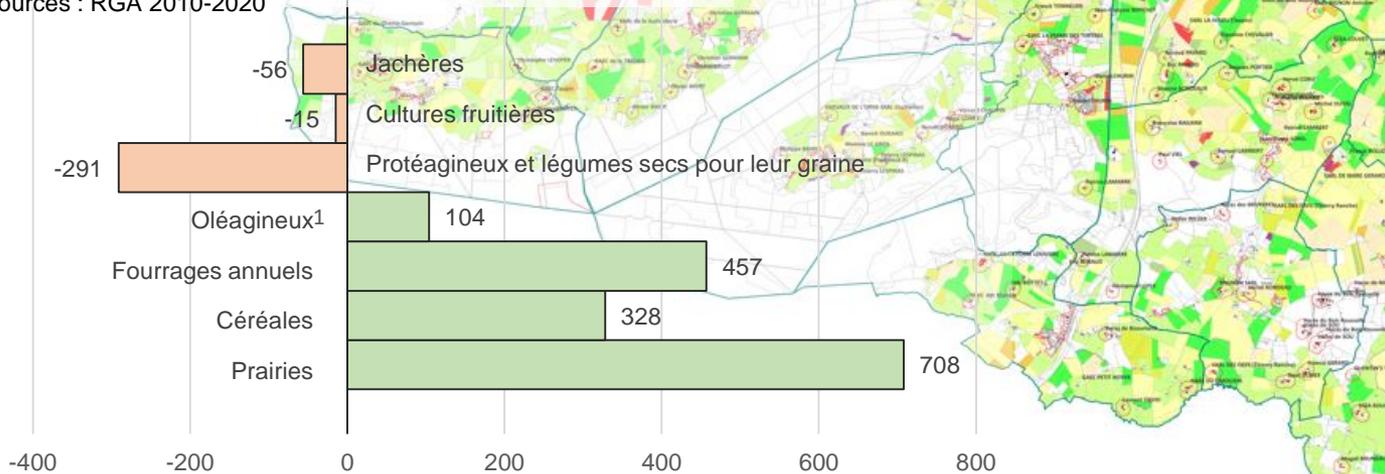
# 275 exploitations et bâtiments d'exploitations recensés (261 selon RGA 2020)

⇒ SAU en augmentation entre 2010 et 2020 (+ 1 000 Ha)

⇒ 23 209 Ha, soit 64% du territoire (équivalent à 1988)

### Évolution des SAU par type de culture entre 2010 et 2020

Sources : RGA 2010-2020



# # Diagnostic agricole

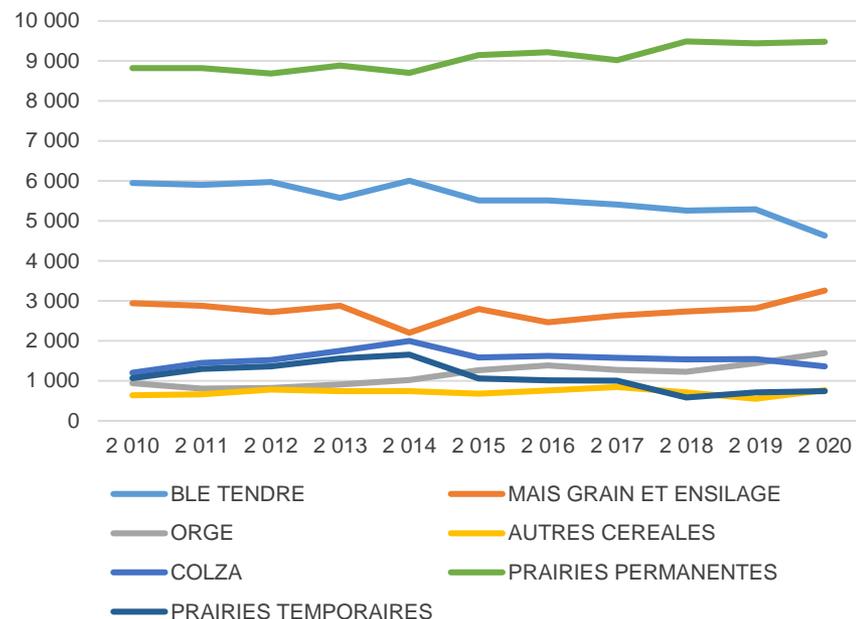
## Synthèse du diagnostic

### # SAU prélevées

- ⇒ 61,3 Ha en zones U et AU Activités économiques sont prélevés dont 60,7 Ha pour le parc d'activités de Sées
- ⇒ Sur 26,4 Ha de zones AU Habitat, seulement 11,7 Ha sont exploités
- ⇒ 3,5 Ha prélevés pour les STECAL AE et NL dont 1,8 Ha pour le seul projet Rustik à Chailloué
- ⇒ 11,5 Ha prélevés pour le seul STECAL NC de la carrière de Chailloué
- ⇒ 0 Ha prélevé pour les STECAL AH
- ⇒ Soit un total de 88 Ha de SAU prélevées, dont 82% par le parc d'activités de Sées et la carrière de Chailloué, soit 0,0038 % de la SAU

### # Évolution des SAU des principales cultures entre 2010 et 2020 (RPG 2010-2020)

- ⇒ Les prairies permanentes s'étendent (+ 660 Ha)
- ⇒ Le maïs gagne du terrain par rapport au blé (+ 317 Ha contre - 1 310 Ha)
- ⇒ L'orge et le fourrage se développe (+ 760 Ha et + 380 Ha)



# # Consommation des espaces et objectifs de réduction

## Une consommation non négligeable pour un développement du territoire limité

### # Fichiers fonciers (entre 2009 et 2020 incluse) :

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

### Fichiers fonciers (entre 2011 et 2020 incluse) :

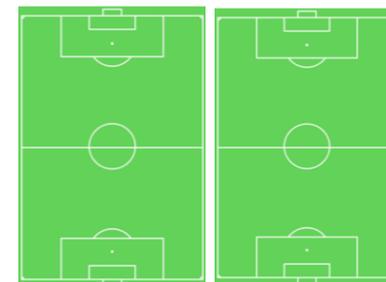
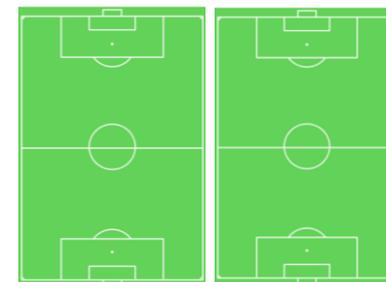
- ⇒ 42 hectares consommés en 10 ans
- ⇒ Dont 33 pour l'habitat
- ⇒ Dont 6 pour l'activité économique
- ⇒ + de 55 terrains de football

### # Pour rappel (entre 2008 et 2019 - Insee) :

- ⇒ - 30 habitants
- ⇒ + 288 ménages
- ⇒ - 213 emplois

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

Superficie moyenne d'un terrain de football : Environ 7500 m<sup>2</sup>



# # Consommation des espaces et objectifs de réduction

## Des zones U et AU très réduites

**# 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**

- ⇒ Enveloppe maximale AU habitat d’environ 30 Ha
- ⇒ – 81% de surfaces AU habitat
- ⇒ – 14 % de surfaces U habitat + équipements
- ⇒ Identifier les espaces de renaturation (16,8 Ha)

**Limiter la consommation d’espaces par l’activité**

**# économique et les équipements**

- ⇒ Enveloppe maximale AU d’environ 2 Ha pour l’économie (hors parc d’activités de Sées)
- ⇒ Equipements uniquement en densification des zones urbaines

**Respecter des densités brutes minimales dans le**

**# cadre des extensions urbaines destinées à l’habitat**

- ⇒ 18 logts/Ha à Sées
- ⇒ 15 logts/Ha dans les pôles secondaires
- ⇒ 13 logts/Ha pour les petits bourgs

Documents en vigueur	Anciennes zones U habitat + équipements (ha)	Nouvelles zones U habitat + équipements (ha)
Almenêches (PLU) 6/2013	24,4	21,16
Le Bouillon (CC) 7/2008	5,39 (hors extension)	3,42
Chailloué (PLU) 8/2005 et 10/2012	80,65	50,11
Mortrée (PLU) 5/2009	75,18	59,26
Neauphe-sous-Essai (PLU) 1/2011	13,45	11,51
Saint-Gervais-du-Perron (CC) 12/2007	31,74 (hors extension)	17,07
Sées (PLU) 7/2013	192,96	202,22
<b>Total</b>	<b>423,77</b>	<b>364,76</b>

# # Consommation des espaces et objectifs de réduction

## Des zones U et AU très réduites

# 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

- ⇒ Enveloppe maximale AU habitat d’environ 30 Ha
- ⇒ – 81% de surfaces AU habitat
- ⇒ – 14 % de surfaces U habitat + équipements
- ⇒ Identifier les espaces de renaturation (16,8 Ha)

limiter la consommation d’espaces par l’activité

# économique et les équipements

- ⇒ Enveloppe maximale AU d’environ 2 Ha pour l’économie (hors parc d’activités de Sées)
- ⇒ Equipements uniquement en densification des zones urbaines

Respecter des densités brutes minimales dans le

# cadre des extensions urbaines destinées à l’habitat

- ⇒ 18 logts/Ha à Sées
- ⇒ 15 logts/Ha dans les pôles secondaires
- ⇒ 13 logts/Ha pour les petits bourgs

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

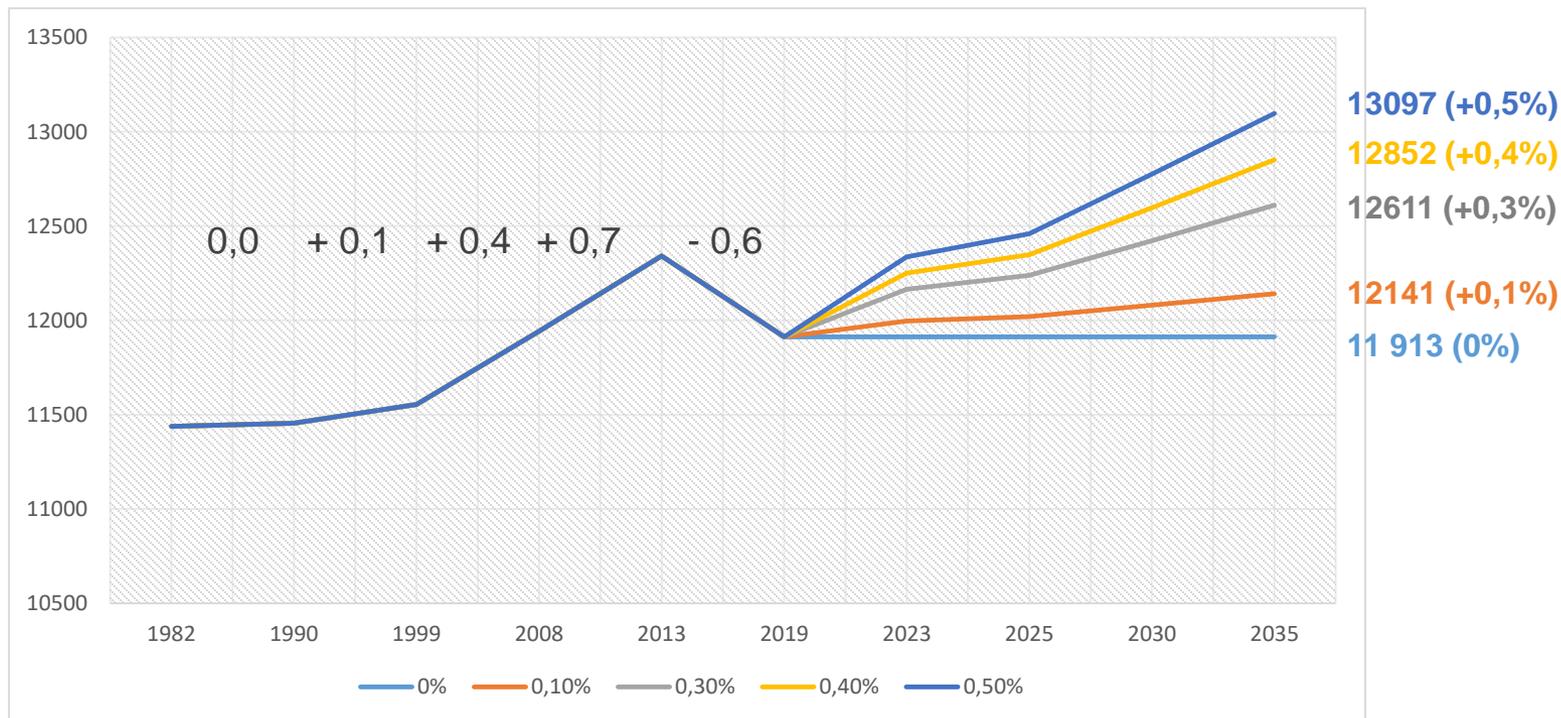
Documents en vigueur	Anciennes zones d’extensions économiques (ha)	Nouvelles zones d’extensions économiques (ha)
Almenêches (PLU)	2,7 (Uz)	0,3 (1AUe)
Chailloué (PLU)	4,32 (1AUe)	0
Mortrée (PLU)	6,55 (2AUe)	0
Sées (PLU)	80,4 (Uz et Uza)	65,9 (Uei et Uea)
<b>Total</b>	<b>93,97</b>	<b>66,2</b>

Documents en vigueur	Anciennes zones d’extensions équipement (ha)	Nouvelles zones d’extensions équipement (ha)
Almenêches (PLU)	1,15 (1AUe)	0
Sées (PLU)	2,3 (Ue)	0
St Gervais du Perron (CC)	2,86	0
<b>Total</b>	<b>3,45</b>	<b>0</b>

# # Justification des besoins en habitat

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



La CU d'Alençon prévoit une croissance moyenne de 0,3% par an dans son PLUi  
La CC du Cœur du Perche 0,4%

# # Justification des besoins en habitat

## Un besoin d'environ 35 logements par an uniquement pour stabiliser la population

### # Sur la période 2008/2018 (10 ans)

#### Desserrement des ménages :

Le nombre de personnes par ménage est passé de 2,29 à 2,17. Il faut donc construire davantage pour accueillir le même niveau de population. 27 logements par an.

#### Renouvellement du parc :

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

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

### # Sur la période 1999/2018 (19 ans)

Avec une moyenne de construction neuve légèrement plus élevée, on arrive globalement à la même conclusion :

Les changements de destination et divisions d'habitation ne compensent pas la diminution de la taille des ménages et la nette augmentation du parc de logements vacants



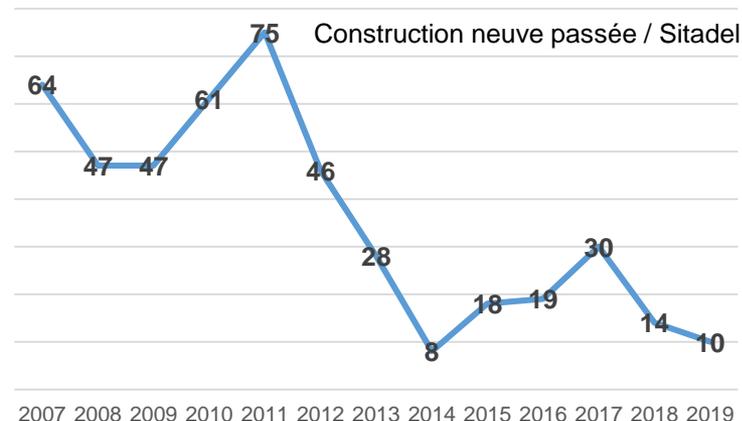
- Il est difficile de compenser l'évolution de la taille des ménages
- Un objectif de remise sur le marché de logements vacants peut toutefois être fixé

## # Justification des besoins en habitat

**Besoins en logements estimés sur la durée d'application du PLUi, de 2023 à horizon 2035, soit une période de 13 ans**

# En défendant un scénario modéré d'une croissance moyenne de la population de 0,3% par an, il faudrait produire 660 logements sur 13 ans, soit 50 logements par an (dont 30 logts neufs/an en extension)

# Pour rappel, il y a eu 467 logements construits entre 2007 et 2019 (moy de 36/an)



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

# # Justification des besoins en habitat

## Orientation 1 : Organiser l'armature territoriale

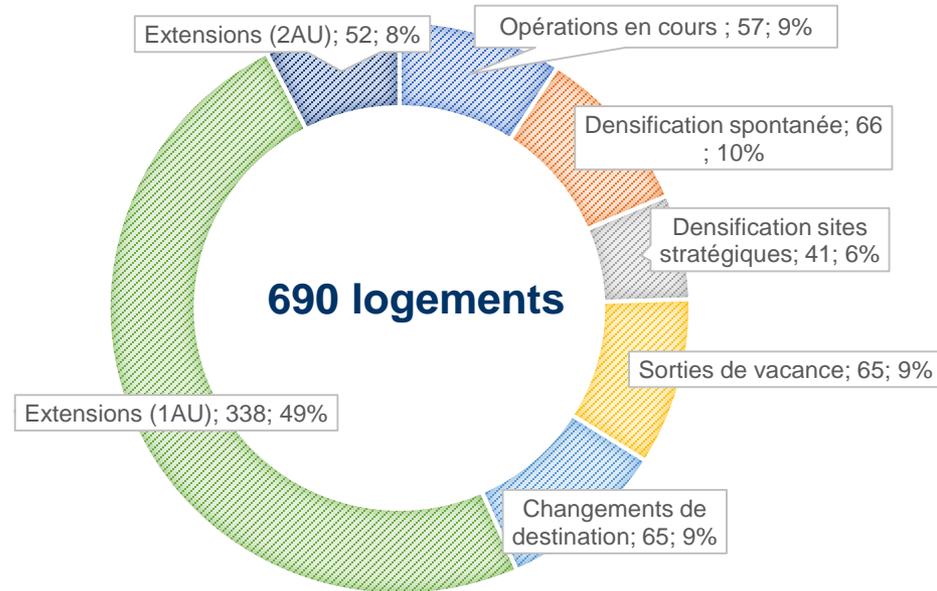
# **Achèvement des lotissements en cours / 57 lots libres**

# **30% des sites stratégiques qui pourraient faire l'objet d'une opération d'ensemble / 41 logements**

# **30% des parcelles isolées et sans usage dans les bourgs et les hameaux / 66 logements**

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

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



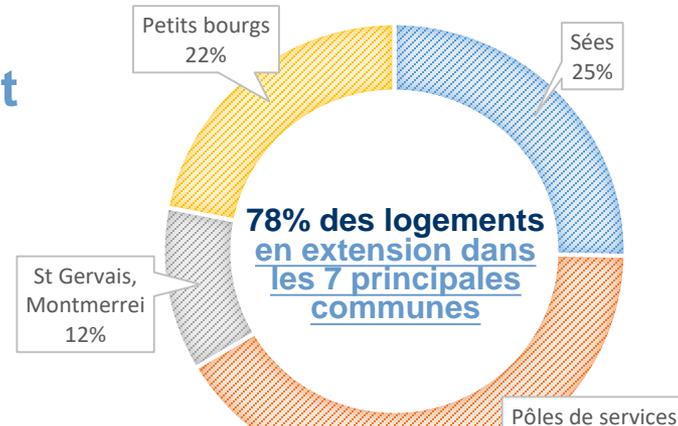
# **Construction en extension (1AU) / 338 logements / 22,7 ha**

# **Construction en extension (2AU) / 52 logements / 3,7 ha**

# # Justification des besoins en habitat

## Répartition des constructions en extension (1AUb et 2AUb)

# Habitat : 22,7 Ha de zones 1AUb et 3,7 de 2AUb



Commune	Zone AU	Sup	Lgts	Zone AU	Sup	Lgts	Zone AU	Sup	Lgts	Total Sup 1AU	Total Sup 2AU	Total Sup AU	Total Lgts 1AU	Total Lgts 2AU	Total Lgts AU
Almenêches	Le bourg 1AU	1,25	19	-	-	-	-	-	-	1,25	0	1,25	19	0	19
Aunou-sur-Orne	Entrée du bourg 1AU	0,47	6	Sud lot Les Ormes 2AU	0,85	11	-	-	-	0,47	0,85	1,32	6	11	17
Belfonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
La Bellière	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Boissei-la-Lande	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Boitron	Le Sainfoin 11AU	0,53	7	Le Sainfoin 22AU	0,65	8	-	-	-	0,53	0,65	1,18	7	8	15
Le Bouillon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	-	-	0
Bursard	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Le Cercueil	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Chailloüé	Sud bourg 1et 2 1AU	1,9	29	La Bénardière 1AU	1,16	17	Neuville 1AU	0,45	7	3,51	0	3,51	53	0	53
La Chapelle-près-Sées	Rue du Champ Copin 1AU	0,46	6	Rue du Champ Pierre 1AU	0,38	5	-	-	-	0,84	0	0,84	11	0	11
Le Château d'Almenêches	Chemin neuf 1AU	0,45	6	-	-	-	-	-	-	0,45	0	0,45	6	0	6
Essay	Sud bourg 1AU	1,17	18	Ruelle des Grouas 1AU	0,65	10	-	-	-	1,82	0	1,82	27	0	27
La Ferrière-Rébat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	-	-	0
Francheville	Le bourg 1AU	0,51	7	-	-	-	-	-	-	0,51	0	0,51	7	0	7
Macé	Route d'Almenêches 1AU	1,3	17	-	-	-	-	-	-	1,3	0	1,30	17	0	17
Médavy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Montmerrei	Le bourg 1AU	1,66	22	La Moutière Sud 1AU	1,03	13	-	-	-	2,69	0	2,69	35	0	35
Mortrée	Rue de la Radiguerie 1AU	0,72	11	Route d'Argentan 1AU	0,85	13	Route de la Blanchelande 2AU	2,18	33	1,57	2,18	3,75	24	33	56
Neauphe-sous-Écaillé	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	-	-	0
Saint-Gervais-du-Perron	Lot. Les Chapelles 2 1AU A	1,28	17	Lot. Les Chapelles 2 1AU B	0,43	6	-	-	-	1,71	0	1,71	22	0	22
Sées	Rue de la Sente aux Bœufs 1AU	2,79	50	La Mare aux Chiens 1AU	2,51	45	-	-	-	5,3	0	5,30	95	0	95
Tanville	Le bourg 1AU	0,75	10	-	-	-	-	-	-	0,75	0	0,75	10	0	10
<b>Total</b>										<b>22,70</b>	<b>3,68</b>	<b>26,38</b>	<b>338</b>	<b>52</b>	<b>390</b>

# # Justification des besoins en activités économiques

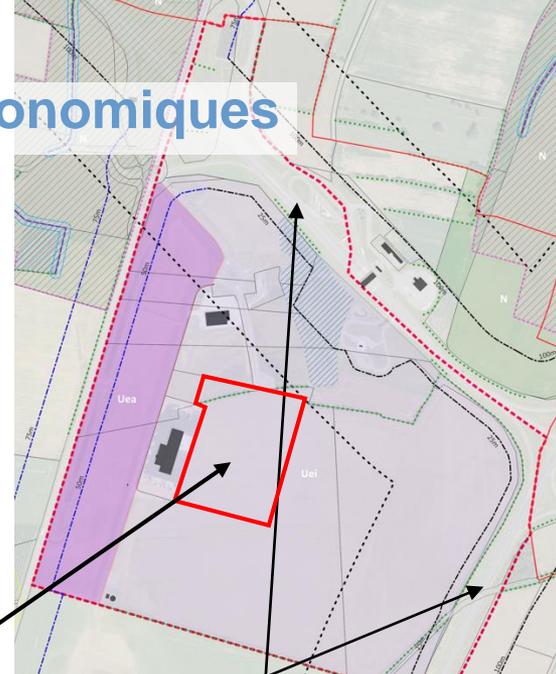
## Les zones d'activités structurantes

### # Parc d'activités de Sées :

- ⇒ Zone Uz+Uza au PLU de Sées : 80,4 Ha
- ⇒ Zone Uea+Uei au PLUi : 65,9 Ha
- ⇒ Pas d'extension : Potentiel restant d'environ 50 Ha
- ⇒ 3 entreprises présentes + 1 PC déposé en décembre 2021 : Usine de préfabrication de bloc béton (4,7 Ha)
- ⇒ 4/5 autres projets en cours : 24 Ha / 4 Ha / 8 700 m<sup>2</sup> / 3 500 m<sup>2</sup>
- ⇒ Investissement réalisé par la Cdc sur la commercialisation complète du parc

### # Zone industrielle « route de Carrouges » à Sées :

- ⇒ Zone Ux au PLU de Sées : 32 Ha = Zone Uea au PLUi
- ⇒ Pas d'extension : Potentiel restant d'environ 8,3 Ha



Réduction zone U : Classement A  
suffisant pour infrastructures publiques



# # Justification des besoins en activités économiques

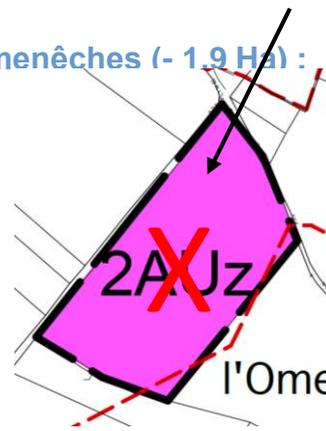
## Les zones artisanales de proximité

### # Légères extensions de zones artisanales

- ⇒ Boitron 1AUe : 4 500 m<sup>2</sup> > Besoin pour un artisan
- ⇒ Boitron Uea : 3 600 m<sup>2</sup> > Besoin pour construction d'un bâtiment avec panneaux photovoltaïques
- ⇒ Essay Uea : 3 300 m<sup>2</sup> > Besoin pour un artisan

### # Suppression et réduction de 3 zones artisanales :

- ⇒ Suppression de la zone 1AUz de Chailloué (- 4,32 Ha)
- ⇒ Suppression de la zone 2AUz de l'Omelée à Mortrée (- 6,55 Ha)
- ⇒ Forte réduction de la zone artisanale d'Almenêches (- 1,9 Ha) : 2,7 Ha > 0,8 Ha dont 3 000 m<sup>2</sup> en 1AUe



# # Identification des STECAL (L. 151-13)

## — STECAL à vocation habitat

### # Critères retenus pour la sélection

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

### # Résultats sélection :

- ⇒ 25 STECAL habitat avec un potentiel de densification d'environ 95 logements (10,2 ha identifiés)
- ⇒ Superficie : 84,4 Ha
- ⇒ Ancienne superficie de l'ensemble des hameaux constructibles pour l'habitat : 161,8 Ha

Commune	Secteur	Ancienne sup	Nouvelle sup	Nb d'habitations approximatif	Capacité	OAP densification
Sées	Bas et Haut Sévilly	3,01	5,72	40	1	
Sées	Gilberville	1,58	1,84	20	1	
Sées	L'Ormel (Aunou)	1,99	2,33	15	1	
Sées	St Laurent	4,97	5,34	30	3	
Sées	Le Moulin du Val	0,56	3,75	20	7	OAP
Chailloué	Bois Chassevent	4,82	3,27	20	3	
Chailloué	La Friche/Le Pont	6,83	2,43	10	4	
Chailloué	Le Plessis	4,99	3,70	15	4	
Chailloué	Le Vieux Bourg	7,77	2,73	15	5	
Neauphe-sous-Essai	Timboeuf	2,63	2,60	10	2	
Almenêches	Le Mesnil	-	3,81	30	3	
Essay	Montperroux	-	3,61	10	3	
Aunou-sur-Orne	Monthieux	-	3,93	10	6	OAP
Belfonds	St Clair	-	3,70	25	4	
La Bellière	L'Étre Boulay	-	1,43	10	1	
Boissei-la-Lande	Champ du Puy	-	2,96	10	5	
Boitron	La Goupillère	-	5,16	15	4	OAP
Boitron	Les Loges (Aunou)	-	2,14	10	2	
Boitron	Sur le Bois	-	3,95	25	3	
La Ferrière-Béchet	Verdray	-	7,47	25	15	OAP
Montmerrei	L'Étre Gondouin	-	3,08	10	1	
Montmerrei	La Grande Maison	-	2,03	15	2	
Bursard	La Goderie	-	3,09	10	6	
Bursard	Les Rues	-	1,83	10	2	
Le Cercueil	La Monnerie	-	2,36	15	1	
<b>Total</b>		<b>39,16</b>	<b>84,25</b>	<b>425</b>	<b>89</b>	

# # Identification des STECAL (L. 151-13)

## STECAL d'activités isolées

### # Critères retenus pour la sélection

⇒ Activités existantes autres qu'agricoles isolées en dehors des bourgs

⇒ Projets d'activités isolées à titre exceptionnel (Rustik, aire publique de loisirs...)

### # Résultats sélection :

⇒ 27 STECAL AE : 18,4 Ha

⇒ 12 STECAL NL touristique et loisirs (dont 6 projets) : 55,8 Ha NL et 7,9 Ha NL1

⇒ 9 STECAL NL équipements publics et loisirs (dont 3 projets) : 17,8 Ha

⇒ 3 STECAL NC : 225 Ha

⇒ Ancienne superficie de l'ensemble des hameaux constructibles pour les activités économiques (hors carrières) : 153,7 Ha

AE					
Commune	Secteur	Activité	Nom	Zonage	Superficie
Sées	Les Choux	Restauration	Les Trois Forêts	Ae	0,51
	Route d'Argentan	Matériel agricole	Lhermite Agri	Ae	2,23
	Le Haut Sévilly	Elagage	Tony Mauger	Ae	0,62
	La Picarderie	Charpente/Couverture	Jean-Christophe Labitte	Ae	0,19
	Route d'Argentan	Matériel agricole	SAMA	Ae	1,58
Mortrée	L'Omelée	Stockage agricole	-	Ae	1,10
	La Mare Ameline	Charpente/Couverture	Régis Lasseur	Ae	0,98
Chailloué	Impasse des Fontaines	Garage auto	Garage NS automobile	Ae	0,14
	Le bourg	Paysagiste	Beaux-jardins	Ae	0,28
Aunou-sur-Orne	Fresneaux	Equipelement haras	PM Environnement	Ae	0,99
	Fresneaux	Maçonnerie	L'Etabli 61	Ae	0,63
	Fresneaux	Ancienne casse automobile	-	Ae	0,61
	Le Clos	Artisan rôtisseur traiteur	-	Ae	0,28
Boissei la Lande	La Rivière	Vente de fromage	Sonia Coudray	Ae	0,21
	La Rivière	Paysagiste	Jean Pierre Yzeux	Ae	0,37
La Ferrière-Béchet	Le Bourg	Maçonnerie	Taillebois-Sybille	Ae	0,87
	La Bretonnière	Maçonnerie	Didier Zunino	Ae	0,25
	La Bretonnière	Couvreur	Balay Franck	Ae	0,18
Macé	Loraillé	Maçonnerie	Peltier Lucas	Ae	0,57
	La Fontaine Pissot	Menuiserie	Vaucelle	Ae	1,02
	La Fontaine Pissot	Plaquiste/Menuiserie	David Franck	Ae	0,31
	La Fosse à la Motte	Ventes de matériaux	Normandie Négoce	Ae	2,00
Le Cercueil	La Sevesterie	Électricité	Patrick Yvard	Ae	0,13
Le Château-d'Almenêches	Euree du Bois	Travaux publics/Terrassement	TPRC	Ae	0,32
Tanville	Le Bourg	Menuiserie	L'art du bois	Ae	0,11
	Le Douar	Charpente/Couverture	Labbé	Ae	1,52
	Le Rocher	Entrepot vacant	-	Ae	0,40
<b>18,40</b>					

NL					
Commune	Secteur	Activité	Nom	Zonage	Superficie
<b>Hébergement touristique / Loisirs</b>					
Chailloué	Le Bois Maheu	Loisirs/Hébergement	Rustik	NI	28,64
	La Barre	Circuit de courses auto	Circuit des Ducs	NI	11,67
Essay	Route de Neully	Camping	Les Charmilles	NI	0,46
	La Cour d'Aunou	Hébergement touristique	Le Domaine de la Cour	NI	1,61
Aunou-sur-Orne	Fresneaux	Hébergement touristique	La villa du Fresneaux	NI	0,44
Le Bouillon	La Houssaye	Parc animalier	Parc animalier d'Écouves	NI	11,70
Macé	Vandel	Hotel-Restaurant	L'île de Sées	NI	0,73
	Le Logis	Projet hébergement touristique	Jean-Marc Gerard	NI	0,62
<b>55,87</b>					

Le Cercueil	Le Logis	Projet hébergement touristique	Jean-Marc Gerard	NL1	5,00
Mortrée	L'Aunai Gêru	Projet bungalows	Christophe Levoyer	NL1	0,30
Neauphe-sous-Essai	La Moisière Sud	Projet hébergement touristique		NL1	0,62
Tanville	Route de l'Etre Normand	Projet camping	La Maison de Dame Holda	NL1	1,51
Tanville	Le Bas Montier	Projet bungalows	Aurélien Milcent	NL1	0,47
<b>7,89</b>					

Equipements publics / collectifs					
Commune	Secteur	Activité	Nom	Zonage	Superficie
St-Gervais-du-Perron	Le Bourg	Terrains de sport	Commune	NI	0,21
St-Gervais-du-Perron	Le Bourg	Projet terrains de sport	Commune	NI	0,39
Almenêches	Le Bourg	Terrains de sport	Commune	NI	2,57
Almenêches	Le Bourg	Projet aire publique de loisirs	Commune	NI	0,55
Mortrée	Le Bourg	Aire publique de loisirs	Commune	NI	7,89
Sées	La Mare aux Chiens	Aire publique de loisirs	Commune	NI	0,96
La Ferrière-Béchet	Le Bourg	Projet aire publique de loisirs	Commune	NI	1,02
Essay	Le Bourg	Aire publique de loisirs	Commune	NI	1,41
La Chapelle-près-Sées	Le Bourg	IME	Fondation Anaïs	NI	2,80
<b>17,81</b>					

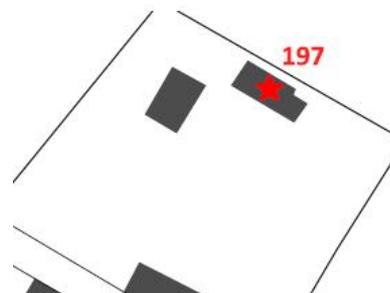
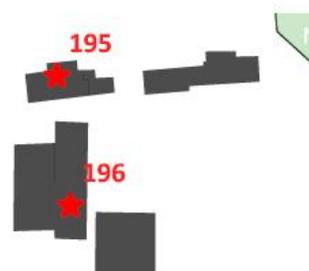
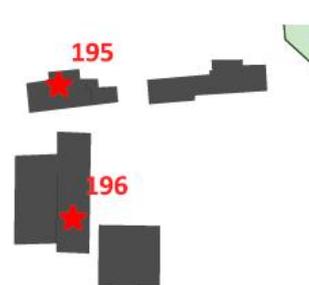
NC					
Commune	Secteur	Activité	Nom	Zonage	Superficie
Sées	Fontaineriant	Carrière	Carrières de Vignats	Nc	16,03
Chailloué	Les Bruyères et Le Pont	Carrière	Carrières de Chailloué	Nc	178,81
Boitron	La Carrière	Carrière	Carrières de Boitron	Nc	30,16
<b>224,99</b>					

# # Identification changements de destination (L.151-11)

## 231 bâtiments inventoriés / Art. L. 151-11 du Code de l'urbanisme

### # Critères retenus pour la sélection

- ⇒ Caractère patrimonial (murs en pierre, terre ou mixte)
- ⇒ Bâtiment en bon état (4 murs)
- ⇒ Emprise au sol minimum de 60 m<sup>2</sup>
- ⇒ Absence de risques ou nuisances
- ⇒ Présence de réseaux (hors assainissement collectif)
- ⇒ Pas de bâtiment isolé au milieu d'un champ



# # Dispositions réglementaires zones A et N (L.151-12)

## Pour les habitations / Reprise de la doctrine départementale

### A 8. Emprise au sol : Extensions et annexes habitations / Constructions nouvelles

# Les extensions des constructions à usage d'habitation (sur la durée de vie du PLUi) (hors piscines)

**Disposition la plus avantageuse pour le pétitionnaire**

# Les annexes des constructions à usage d'habitation (hors piscines et abris pour animaux)

# Les piscines

#### SDP ou EAS maximale

30% de la SDP de la construction existante

*Ex : Habitation de 100 m<sup>2</sup> de SDP :  
SDP = (100 + (30% X 100)) = 130 m<sup>2</sup>*

**OU**

50m<sup>2</sup> maximum de SDP ou d'EAS pour les bâtiments non constitutifs de SDP

*Ex : 100 + 50 = 150 m<sup>2</sup>*

50 m<sup>2</sup> de SDP ou d'EAS pour les bâtiments non constitutifs de SDP

100 m<sup>2</sup> d'EAS

Sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement

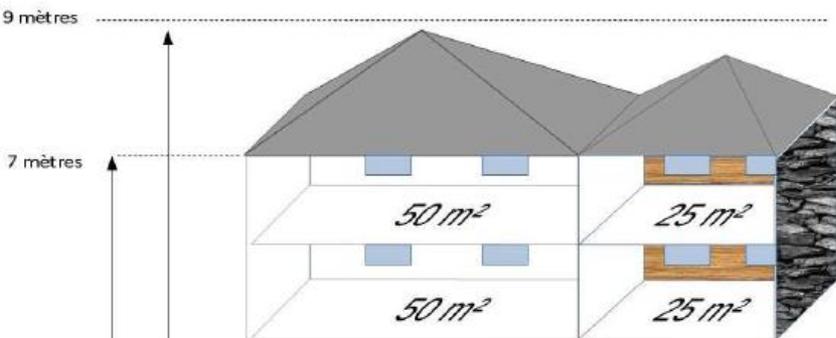
Sous réserve d'être à plus de 100 m de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, ou de ne pas réduire l'interdistance

# # Dispositions réglementaires zones A et N (L.151-12)

## Pour les habitations / Reprise de la doctrine départementale

### Extension

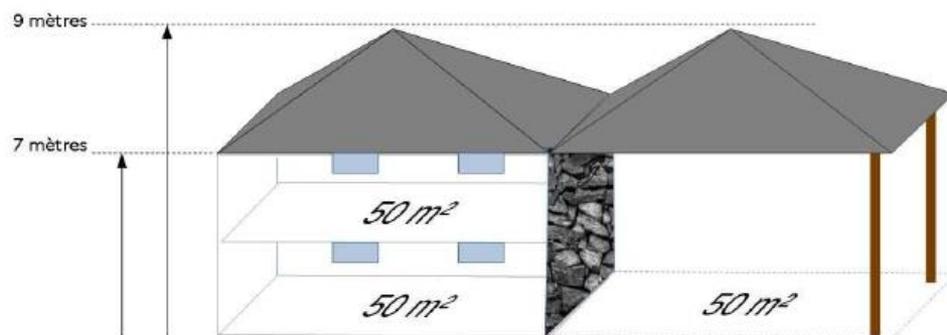
Une extension avec création de surface de plancher



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



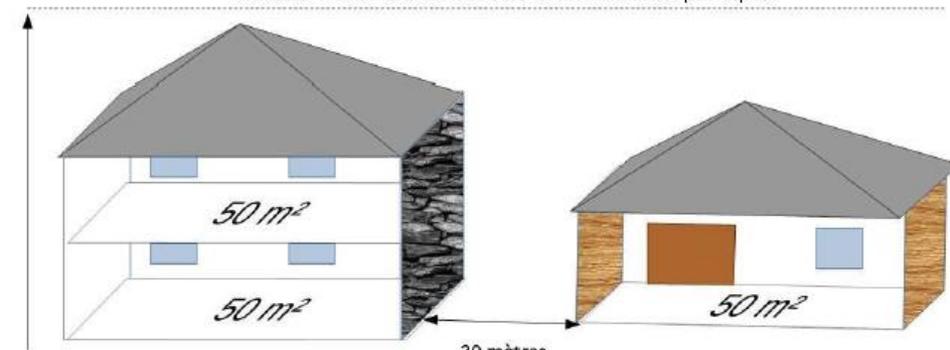
Pour une habitation de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

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 rapport à 30 % de 100m<sup>2</sup> soit 30 m<sup>2</sup>)

### Annexe

Une annexe avec création de surface de plancher

Hauteur maximale est celle de la construction principale



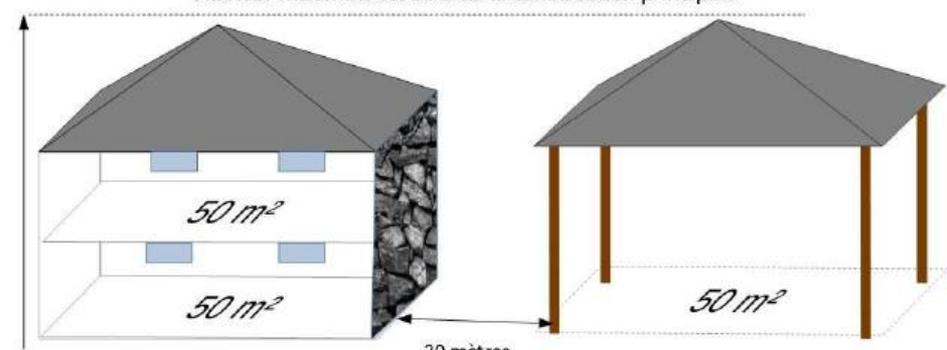
Pour une habitation de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

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**.

# # Dispositions réglementaires zones A et N (L.151-12)

## Pour les habitations / Reprise de la doctrine départementale

### A 8. Emprise au sol : Extensions et annexes habitations / Existant

# La création d'extensions par changement de destination de constructions contiguës existantes de moins de 60 m<sup>2</sup> (sur la durée de vie du PLUi)

# La création d'annexes par changement de destination de constructions existantes de moins de 60 m<sup>2</sup>

# Les changements de destination des constructions identifiées (plus de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol)

EAS maximale

Non réglementée

EAS initiale de la construction

Pas de possibilité d'annexes ou d'extensions (sur la durée de vie du PLUi)

Sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement

Sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF / CDNPS

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

## # Tableau des surfaces

Les zones urbaines		Ha
Ua	Centres anciens	92,7
Uazp	Centre ancien d'Essay	17,4
Ub	Lotissements et habitat diffus	359,3
Uj	Équipements d'intérêt collectif	51
UEa	Zones artisanales de proximité	72,1
UEac	Zones d'activités commerciales	6,9
UEi	Zones d'activités industrielles	51
Les zones à urbaniser		Ha
1AUb	Futurs lotissements	22,6
1AUE	Extension de zones artisanales de proximité	0,7
2AUb	Futurs lotissements « long terme »	3,7
Les zones agricoles		Ha
A	Zones agricoles	15 939,8
Ah	Hameaux constructibles	84,4
Ae	Activités économiques isolées	17,4
Aet	Équipements techniques d'intérêt collectif isolés	32,6

Les zones naturelles		Ha
N	Zones naturelles	19 536
Nj	Zones semi-naturelles à proximité des bourgs (jardins collectifs, loisirs, ...)	23,5
NI	Activités et équipements de loisirs et de tourisme	73,6
NI1	Activités et équipements de loisirs et de tourisme légers	7,9
Nc	Carrières	225

Haies	2 098,7 km
Haies à planter	1,09 km
Zones humides	6 738 ha
Espaces non bâtis en zone U à protéger	6,7 Ha
Cours d'eau confirmés	359,8 km
Cours d'eau en attente d'expertise	135,9 km
EBC	1,9 Ha
Secteur potentiel de renaturation	16,8 Ha
Emplacements réservés	24