



PLUI

Présentation du projet en
CDPENAF

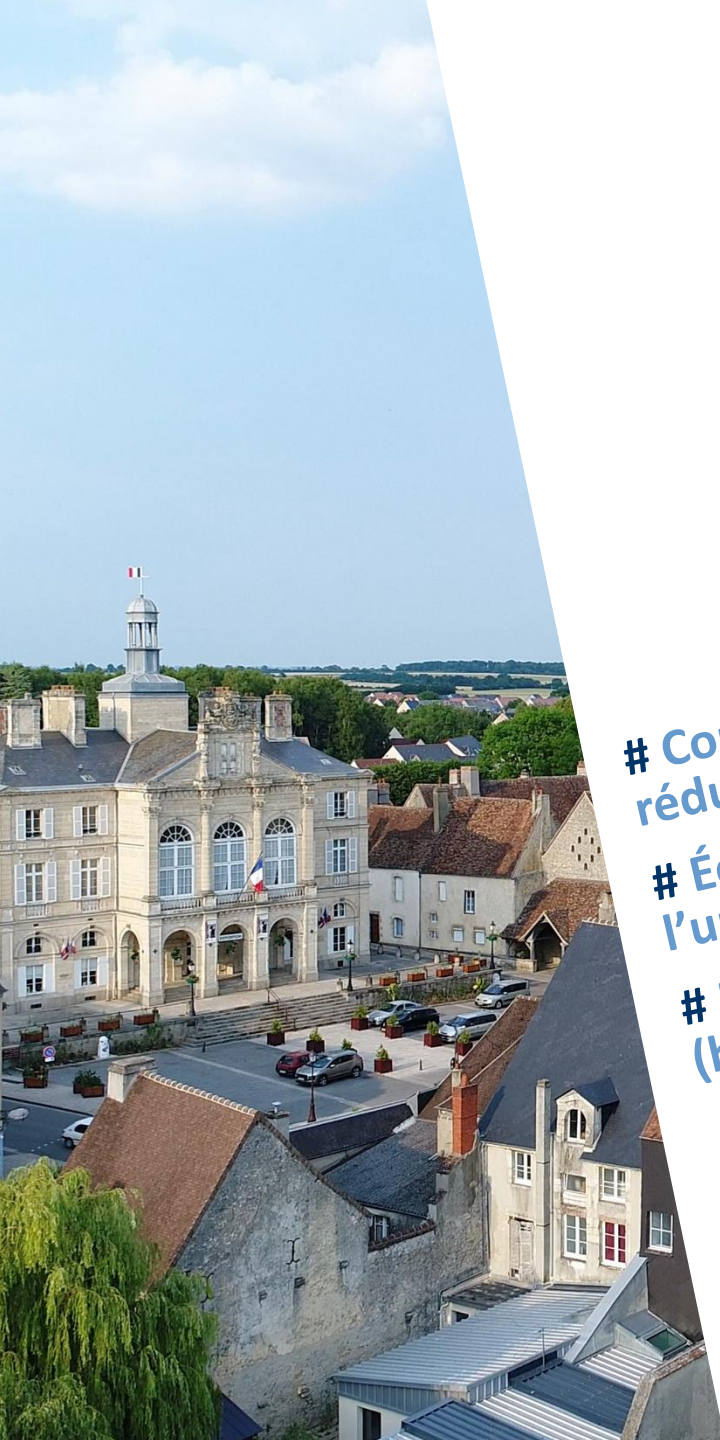
Demandes de dérogation au titre des
articles L142-4 et 5 du code de
l'urbanisme

12 Mars 2024



Sources de l'Orne
communauté de communes

SOMMAIRE



- # Consommation des espaces et objectifs de réduction
- # Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation
- # Présentation des secteurs ouverts à l'urbanisation (hors STECAL)

Consommation des espaces et objectifs de réduction : Bourgs

Des zones U à 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 |
| Motrée (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 |
| Total | 423,77 | 364,76 |

Consommation des espaces et objectifs de réduction : Bourgs

Des zones U à 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) 6/2013 | 8,85 | 1,25 |
| Le Bouillon (CC) 7/2008 | 2,6 | 0 |
| Chailloué (PLU) 8/2005 et 10/2012 | 15,65 | 3,5 |
| Mortrée (PLU) 5/2009 | 25,5 | 3,75 |
| Neauphe-sous-Essai (PLU) 1/2011 | 6,32 | 0 |
| Saint-Gervais-du-Perron (CC) 12/2007 | 12,26 | 1,7 |
| Sées (PLU) 7/2013 | 11,3 | 5,3 |
| Total | 82,48 | 15,5 |

| 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) |
| Total | 93,97 | 66,2 |

| 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 |
| Total | 3,45 | 0 |

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation








Habitat : 22,7 Ha de zones 1AU et 3,68 de 2AU

| Commune | Zone AU | | Sup | Lgts | Zone AU | Sup | Lgts | Zone AU | Sup | Lgts | Total Sup 1AU | Total Sup 2AU | Total Sup AU | Total Igts 1AU | Total Igts 2AU | Total Igts 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 |
| Chailloué | 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-Réchet | - | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 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 |
| Motrée | 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-Écaï | - | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 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 |
| Total | | | | | | | | | | | 22,70 | 3,68 | 26,38 | 338 | 52 | 390 |




Présentation des secteurs ouverts à l'urbanisation (hors STECAL)

Légende





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
-  NI : 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

-  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
-  Hameaux constructibles ou zones à urbaniser supprimés
-  Indication de la prise de vue de la zone ouverte à l'urbanisation

Les informations complémentaires

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

Les bâtiments agricoles

-  avec des animaux
-  sans animaux
-  tampon de 100m autour des bâtiments avec animaux
-  tampon de 100m autour des bâtiments sans animaux

PLU > Sées

De 11,3 Ha de zones AU à 5,3 Ha pour l'habitat

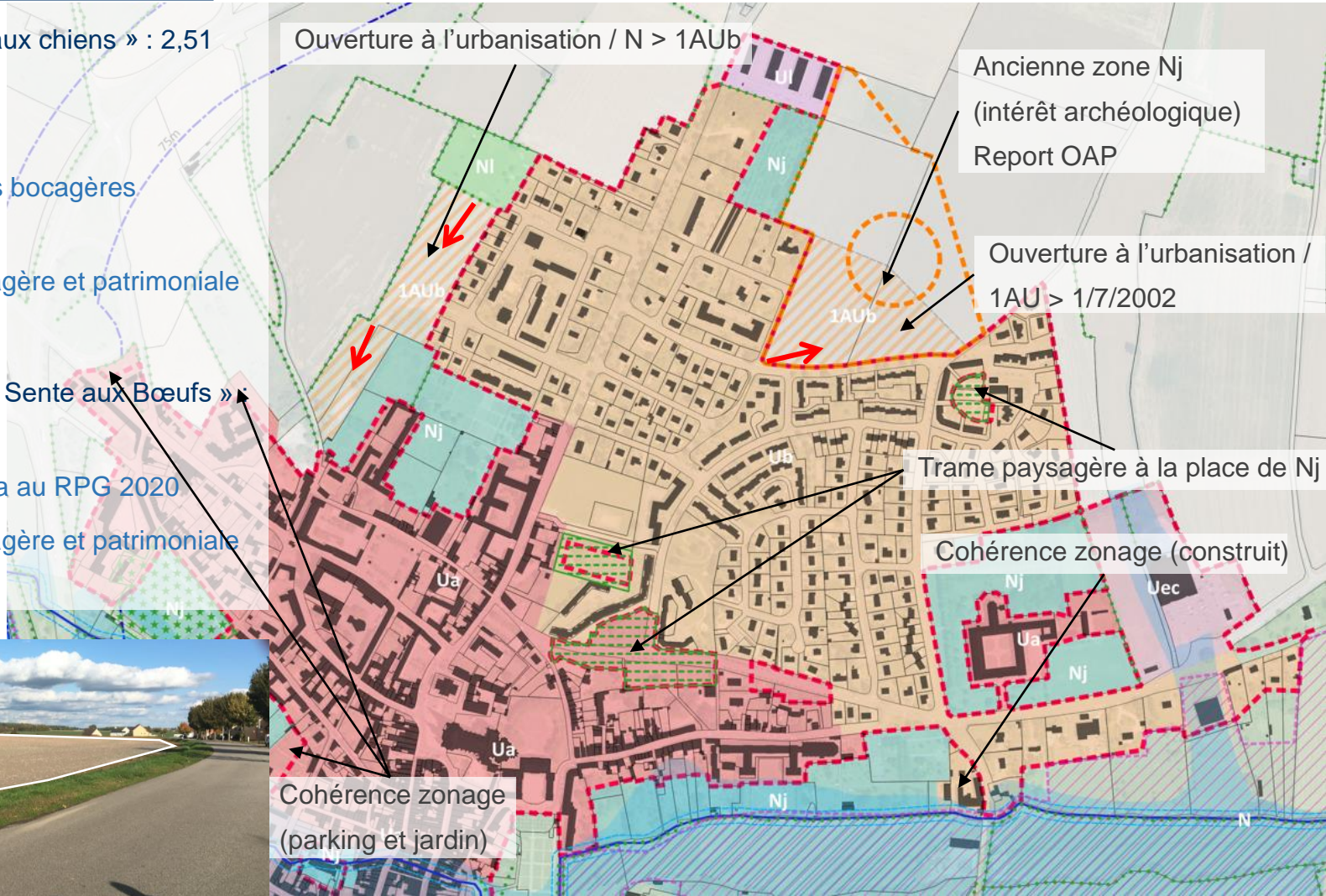
2 secteurs ouverts à l'urbanisation

1AUb : « La Mare aux chiens » : 2,51 Ha

- Non exploité
- Entouré de haies bocagères protégées
- Sensibilité paysagère et patrimoniale importante

1AUb : « Rue de la Sente aux Bœufs » : 2,79 Ha

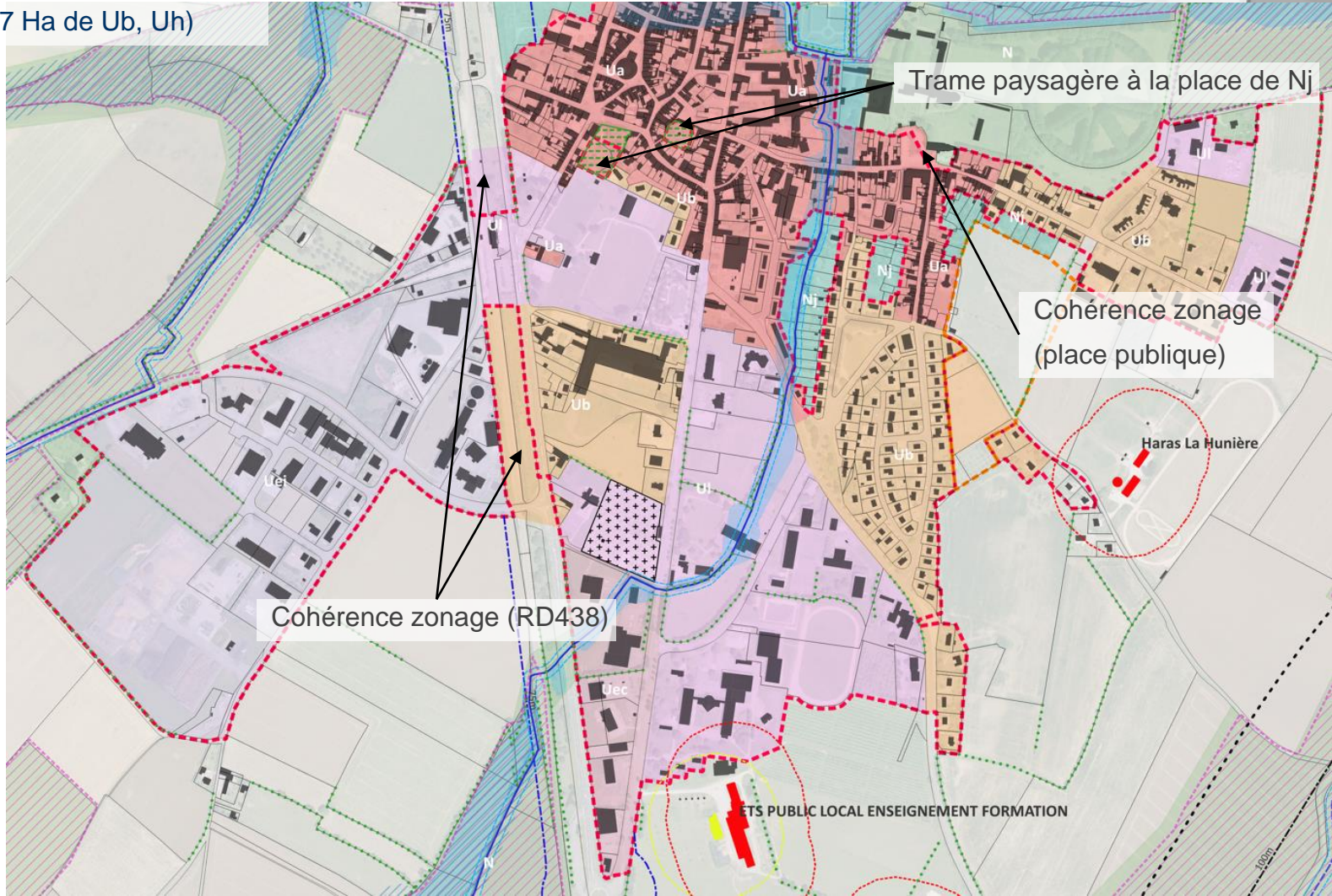
- Exploité en Colza au RPG 2020
- Sensibilité paysagère et patrimoniale importante



PLU > Sées

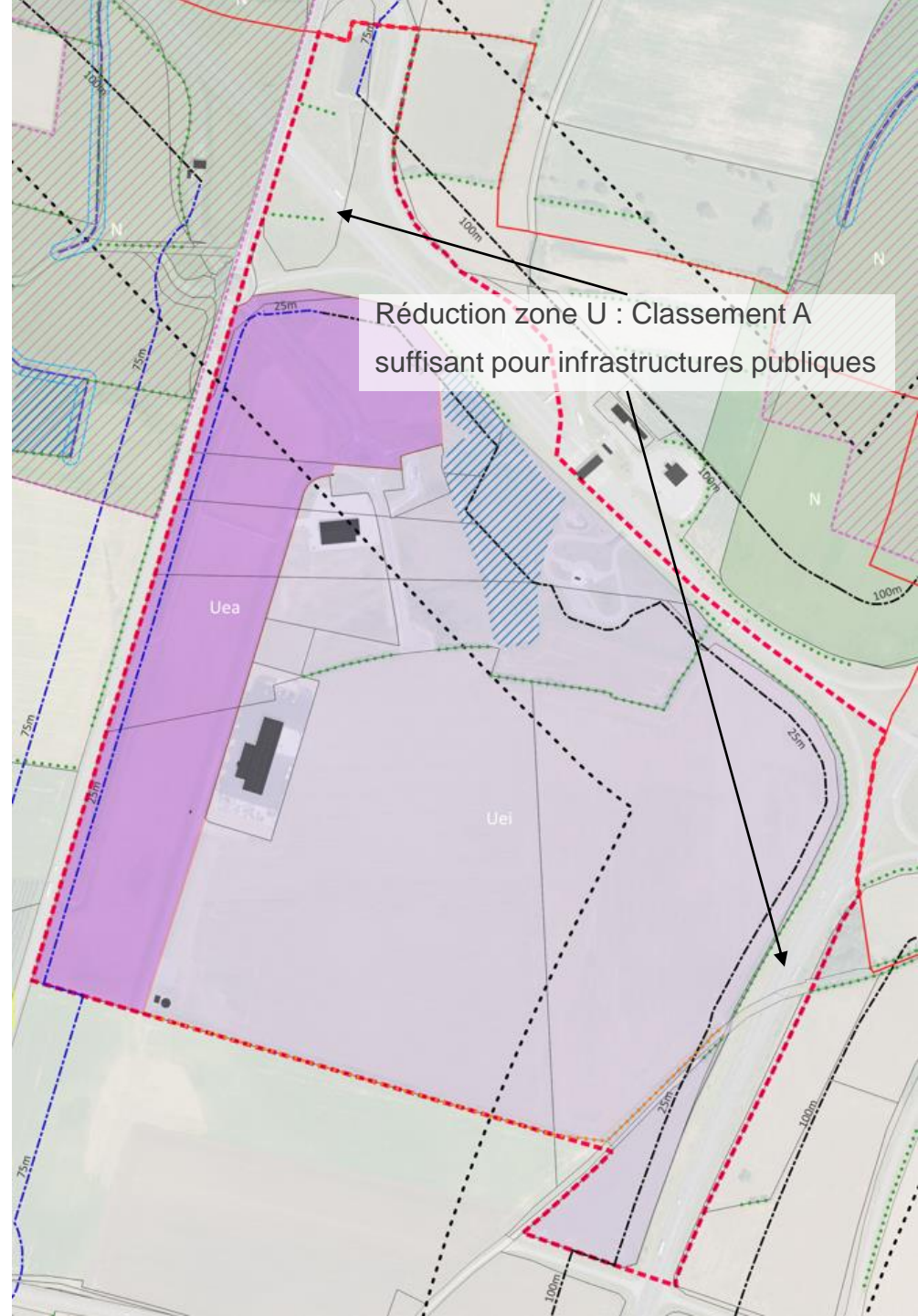
De 11,3 Ha de zones AU à 5,3 Ha pour l'habitat

Suppression de 8 hameaux constructibles (11,57 Ha de Ub, Uh)



PLU > Sées

Parc d'activités du pays de Sées déjà classé en U dans le PLU en vigueur



PLU > Chailloué

De 15,65 Ha de zones AU à 3,51 Ha pour l'habitat

De 4,32 Ha de zones AU à 0 Ha pour l'activité

Réduction de 14,19 Ha de zones U (bourg)

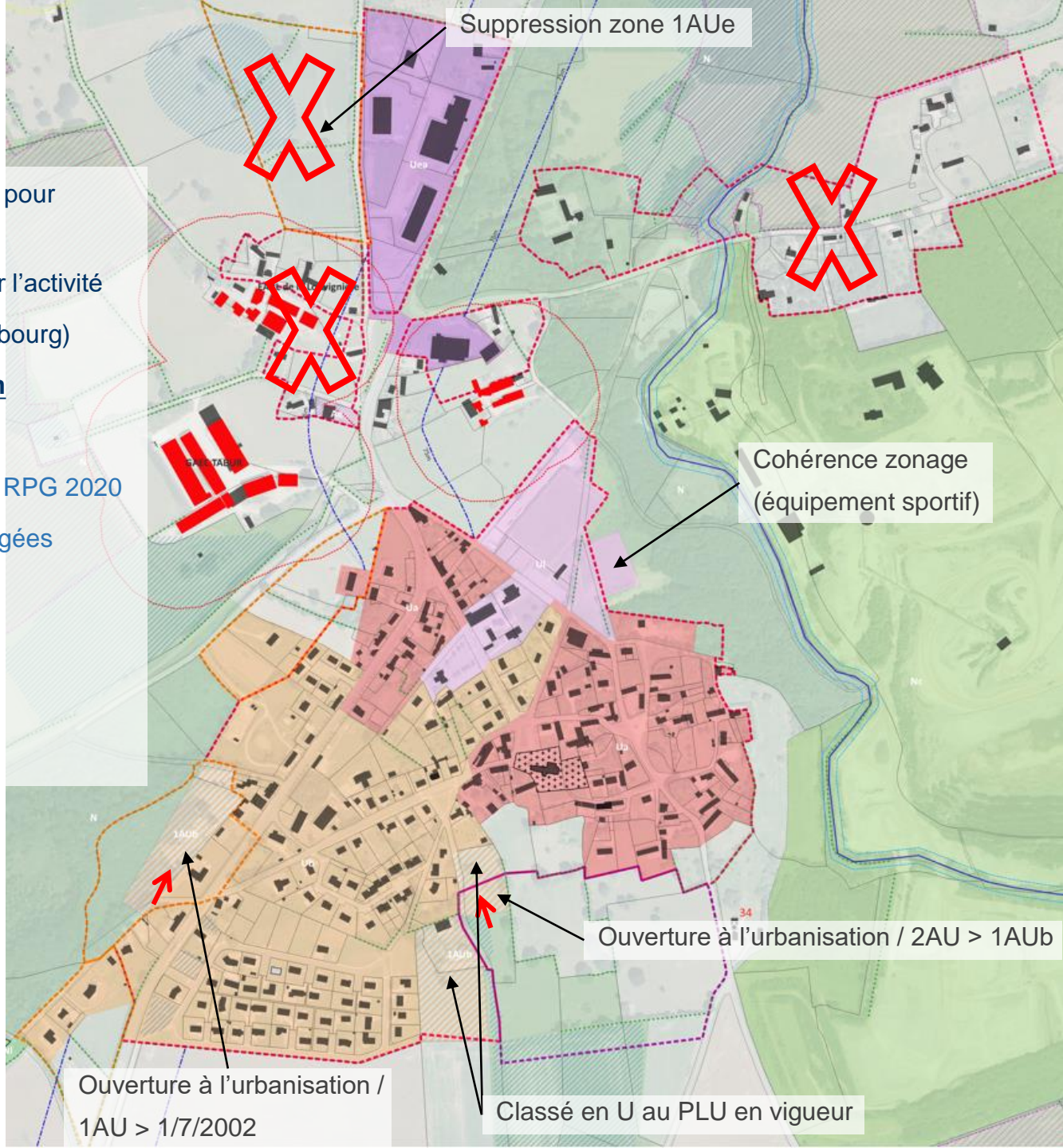
3 secteurs ouverts à l'urbanisation

1AU : « Sud bourg » : 2 500 m²

- Exploité en prairie permanente au RPG 2020
- Entouré de haies bocagères protégées
- Sensibilité paysagère

1AU : « La Bénardière » : 1,16 Ha

- Non exploité
- Enrichissement en cours



PLU > Chailloué

Marmouillé est actuellement au RNU

- **PAU = Zone Ub = 7,5 Ha**

Neuville près Sées dispose d'un PLU

Elles ont fusionné avec Chailloué en 2016

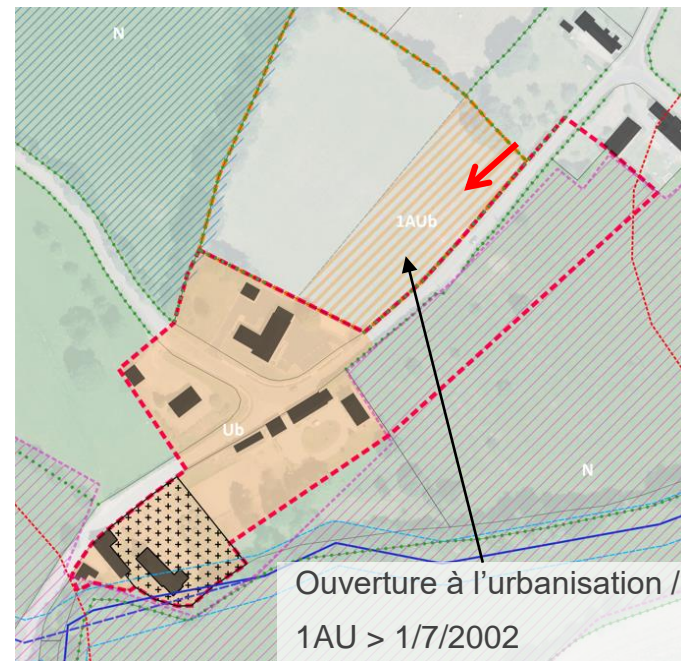
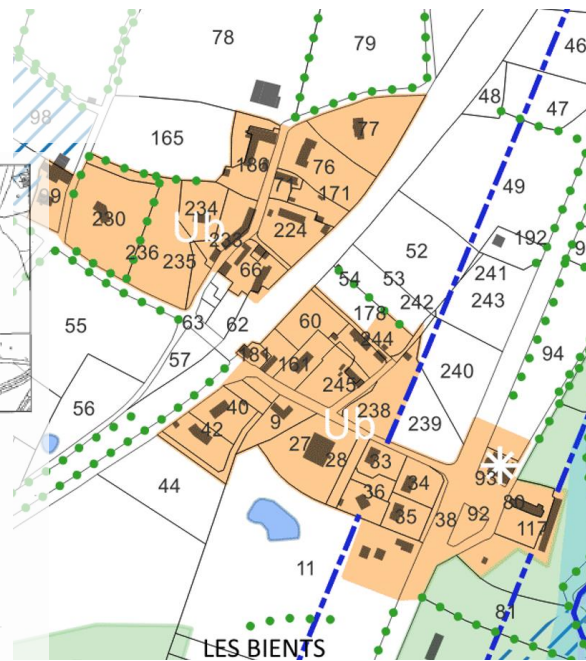
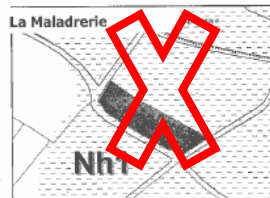
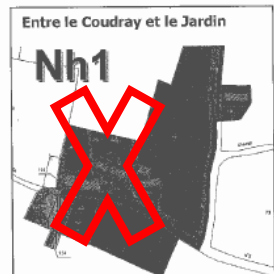
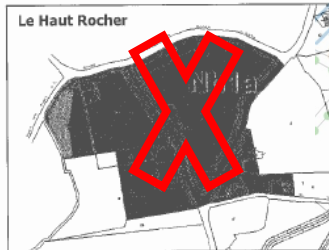
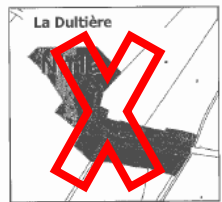
1AUb : « Neuville » : 0,45 Ha

- Exploité en prairie permanente au RPG 2020
- Sensibilité paysagère

Suppression de 10 hameaux constructibles (Ua, Uc, Nh et Nhn)

Chailloué : 28,02 ha

Neuville : 10,83 ha



PLU > Mortrée

De 25,5 Ha de zones AU à 3,75 Ha pour l'habitat

De 6,55 Ha de zones AU à 0 Ha pour l'activité

Réduction de 15,92 Ha de zones U

2 secteurs ouverts à l'urbanisation

1AUb : « Rue de la Radiguerie » : 0,72 Ha

- Non exploité

1AUb : « Route d'Argentan » : 0,85 Ha

- Exploité en prairie permanente au RPG 2020
- Sensibilité paysagère

2AU : « Route de la Blanchelande » : 2,18 Ha

- Exploité en prairie permanente au RPG 2020



PLU > Mortrée

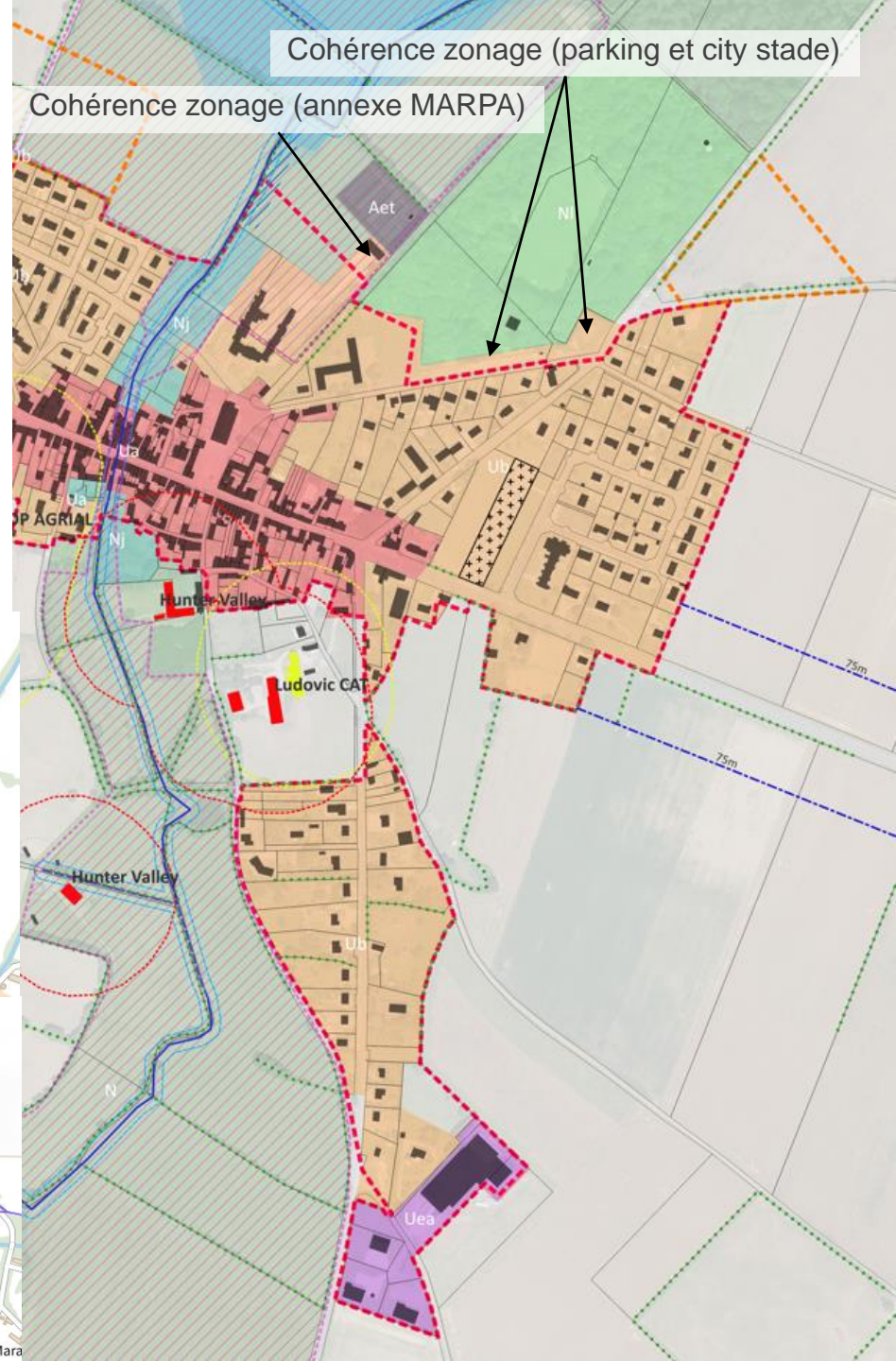
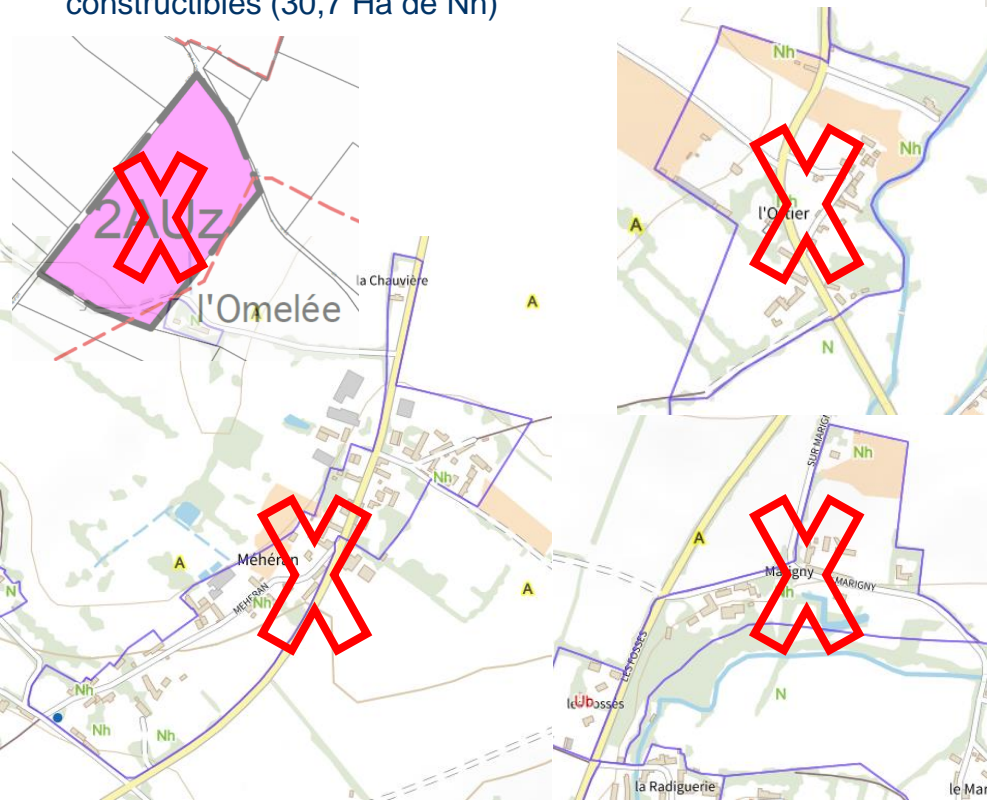
De 25,5 Ha de zones AU à 3,75 Ha pour l'habitat

De 6,55 Ha de zones AU à 0 Ha pour l'activité

Réduction de 15,92 Ha de zones U

2 secteurs ouverts à l'urbanisation

Suppression de 3 hameaux constructibles (30,7 Ha de Nh)



PLU > Mortrée

De 25,5 Ha de zones AU à 3,75 Ha pour l'habitat

De 6,55 Ha de zones AU à 0 Ha pour l'activité

Réduction de 15,92 Ha de zones U

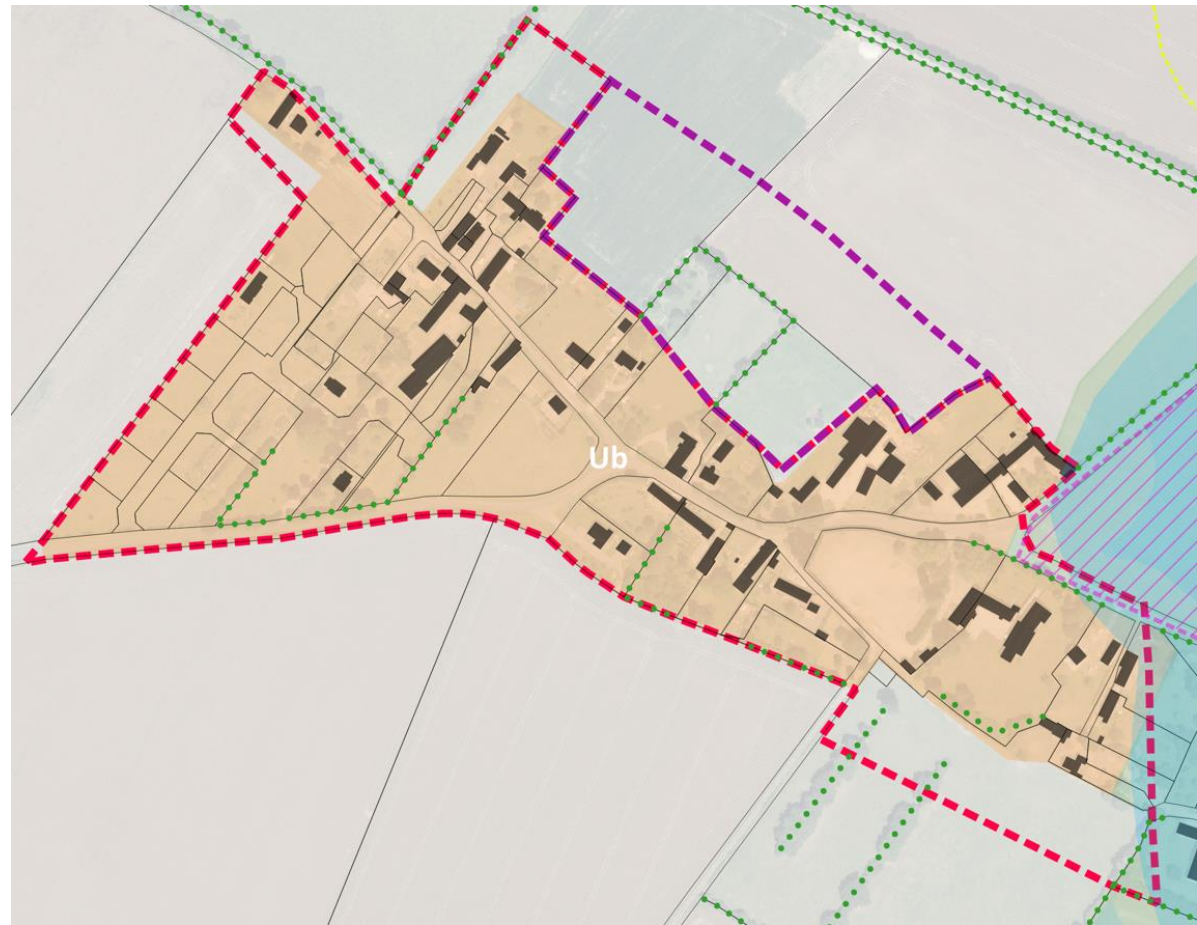
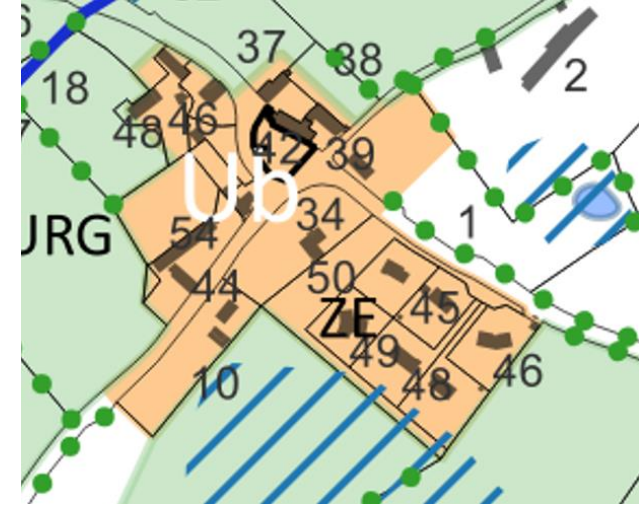
2 secteurs ouverts à l'urbanisation

Lotissement en cours à Bonain

Saint Hilaire la Gérard est actuellement au RNU. Elle a fusionné avec Mortrée en 2019

PAU = Zone Ub = 2,86 Ha

Pas d'ouverture à l'urbanisation



PLU > Almenêches

De 8,85 Ha de zones AU à 1,25 Ha pour l'habitat

De 2,4 Ha de zones AU à 0,3 Ha pour l'activité

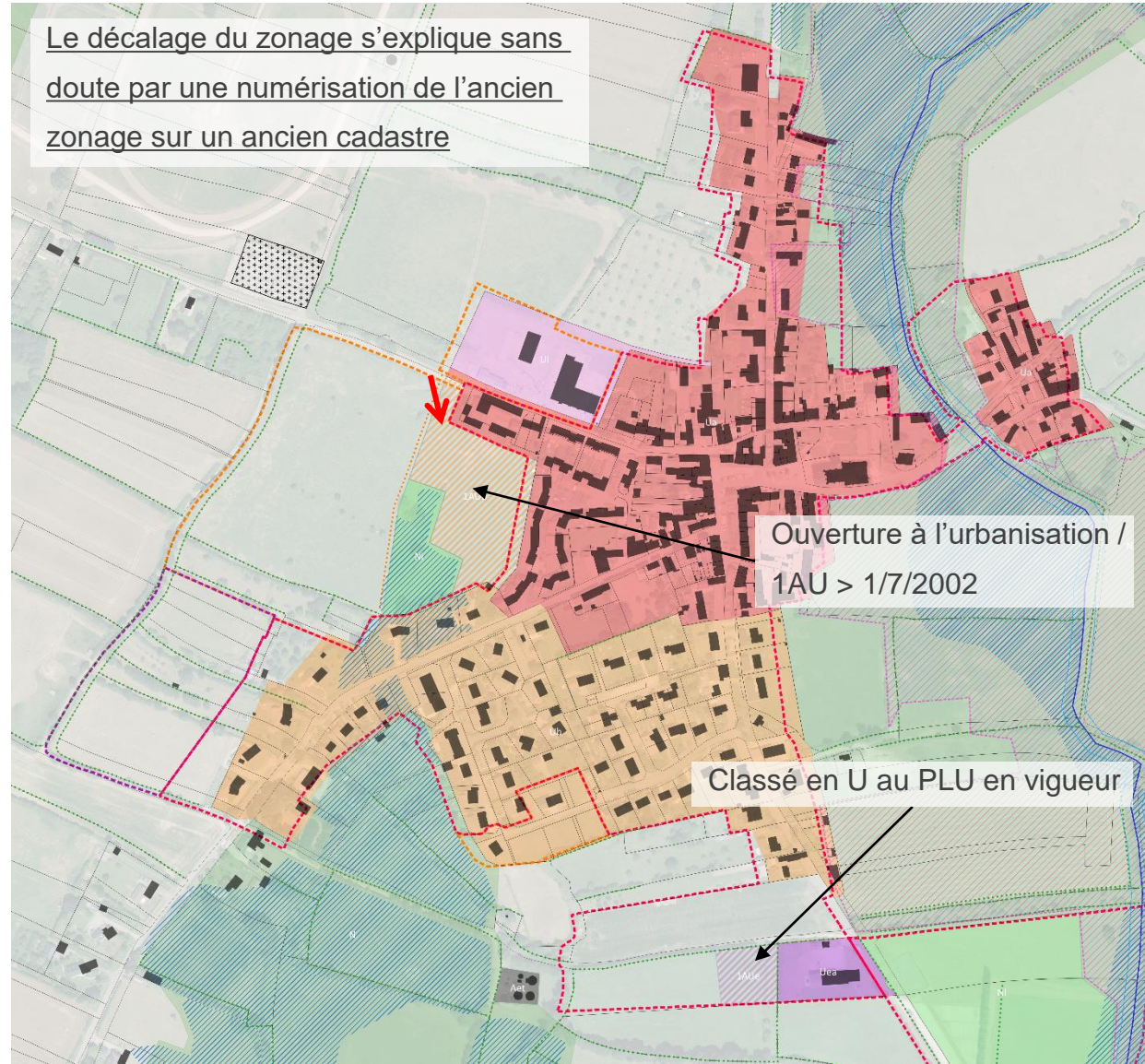
De 1,15 Ha de zones AU à 0 Ha pour l'équipement

Réduction de 3,24 Ha de zones U

1 secteur ouvert à l'urbanisation

1AU : « Bourg » : 1,25 Ha

- Exploité en prairie permanente au RPG 2020
- Sensibilité paysagère

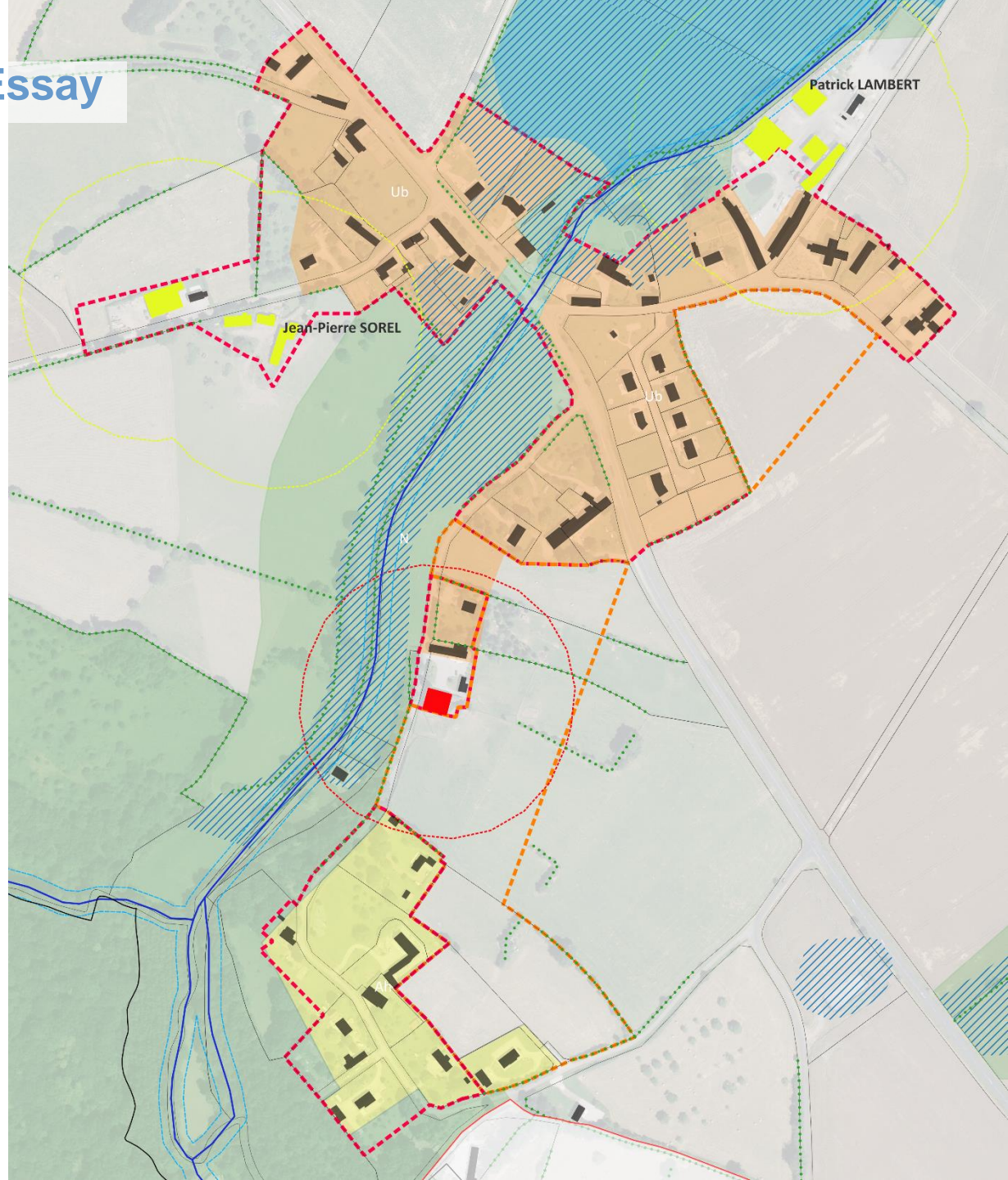


PLU > Neauphe sous Essay

De 6,32 Ha de zones 1AU à 0 Ha pour l'habitat

Réduction de 1,94 Ha de zones U

Pas d'ouverture à l'urbanisation

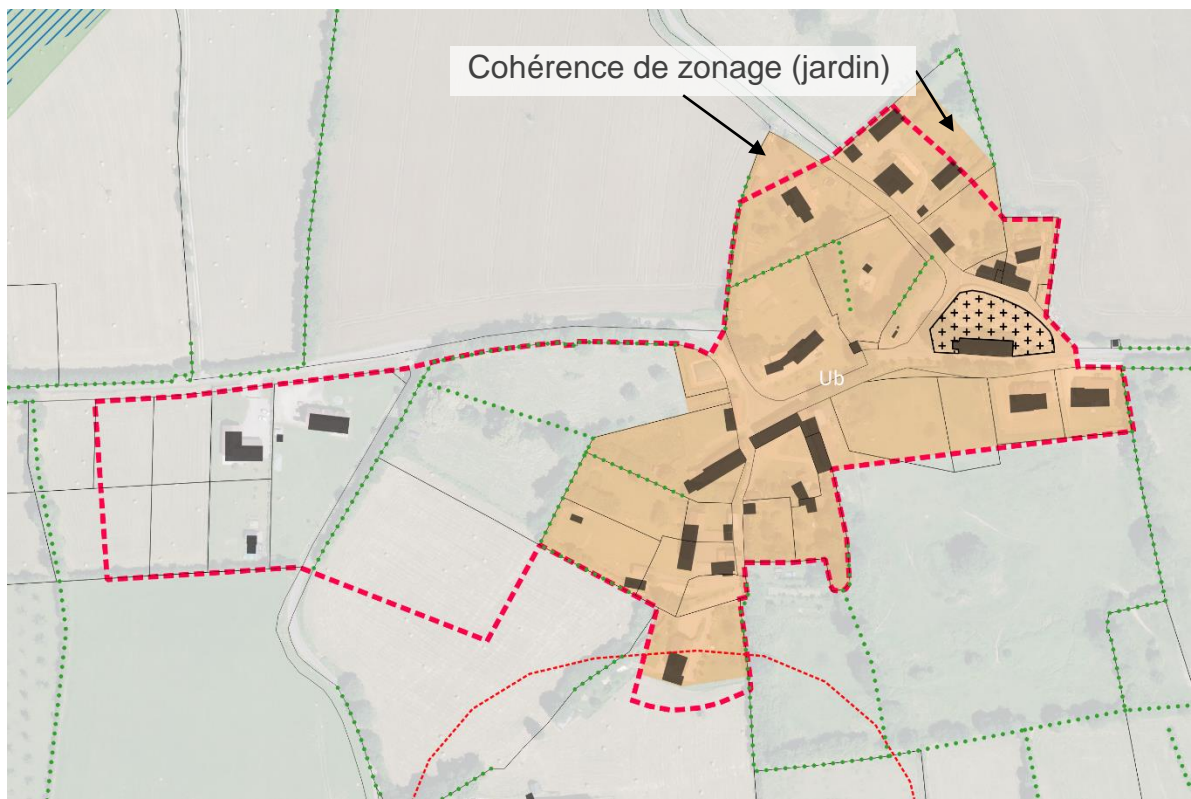
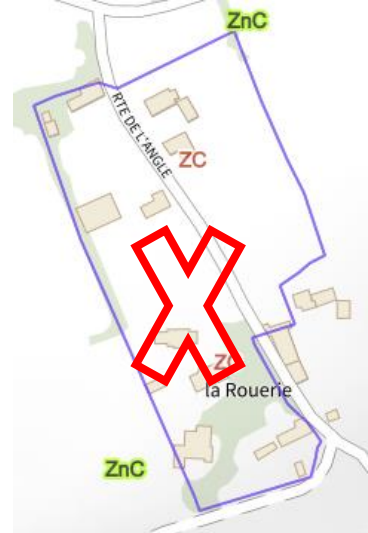
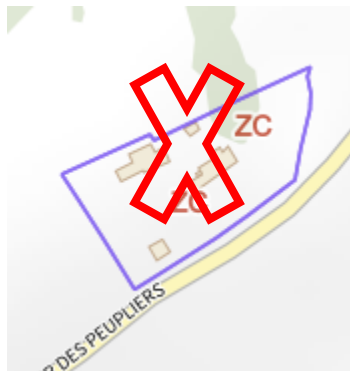


CC > Le Bouillon

De 2,6 Ha de zones constructibles hors
PAU à 0 Ha

Pas d'ouverture à l'urbanisation

Suppression de 3 hameaux constructibles
(4,05 Ha)



CC > Saint Gervais du Perron

De 15,12 Ha de zones constructibles hors PAU à 1,71 Ha

Suppression de 3 hameaux constructibles (6,32 Ha)

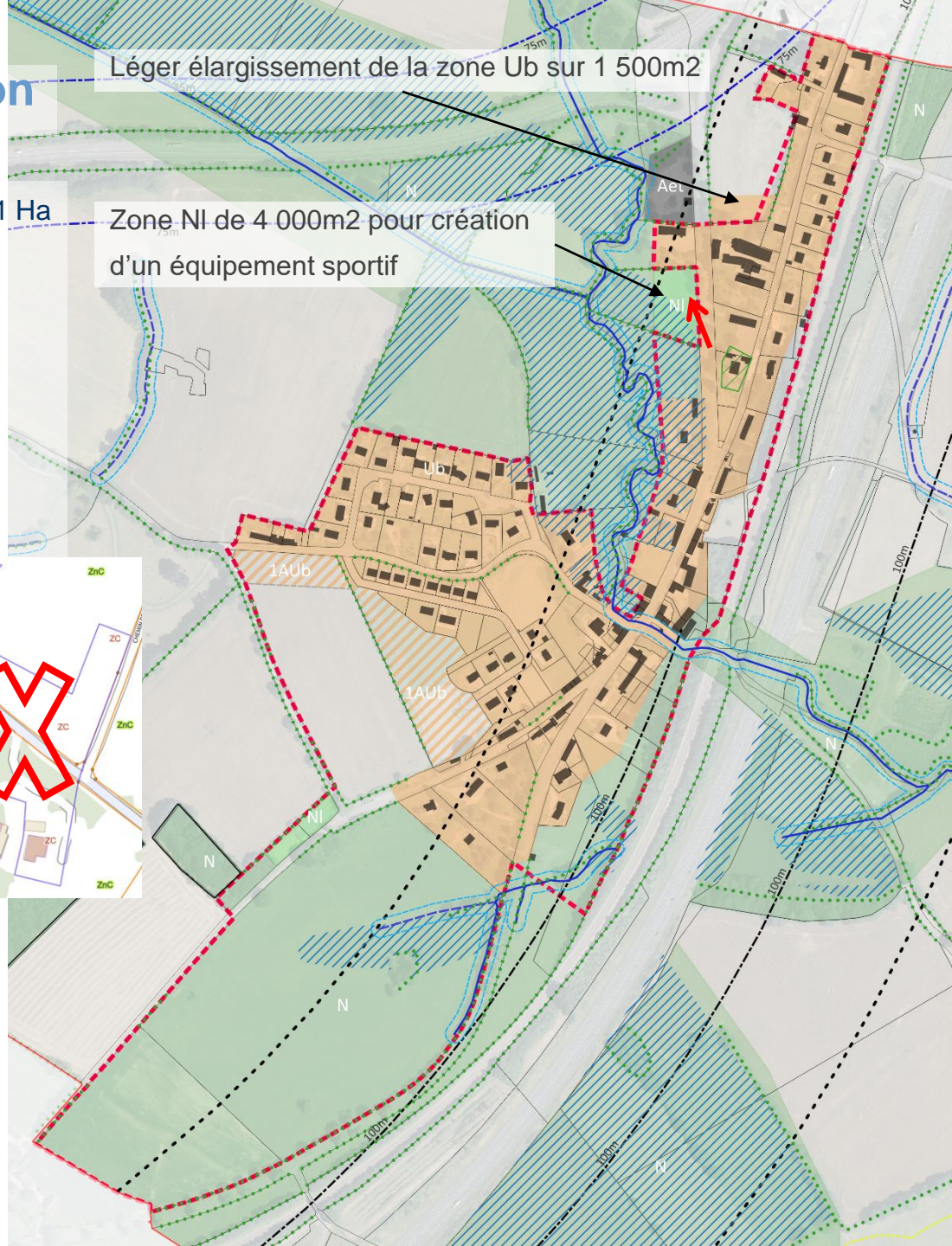
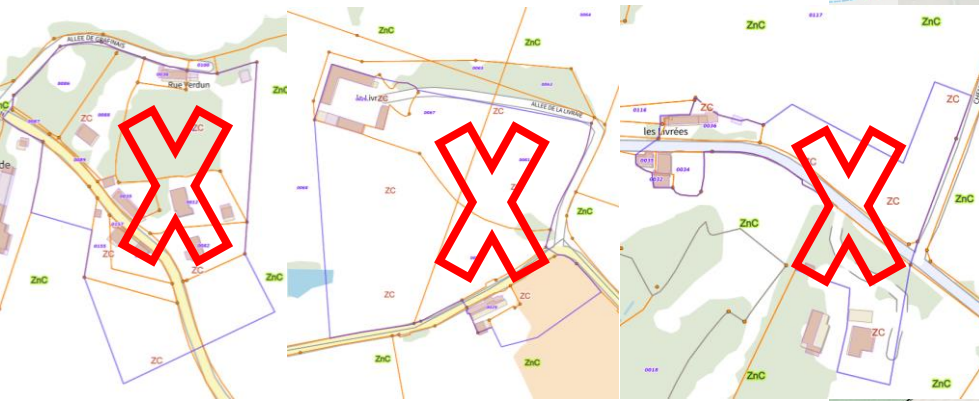
2 secteurs ouverts à l'urbanisation

Ub : 1 500 m²

NI : 4 000 m²

▪ Non exploités

▪ Zone humide sur secteur NI



RNU > Aunou-sur-Orne

PAU = Zone Ub = 8,38 Ha

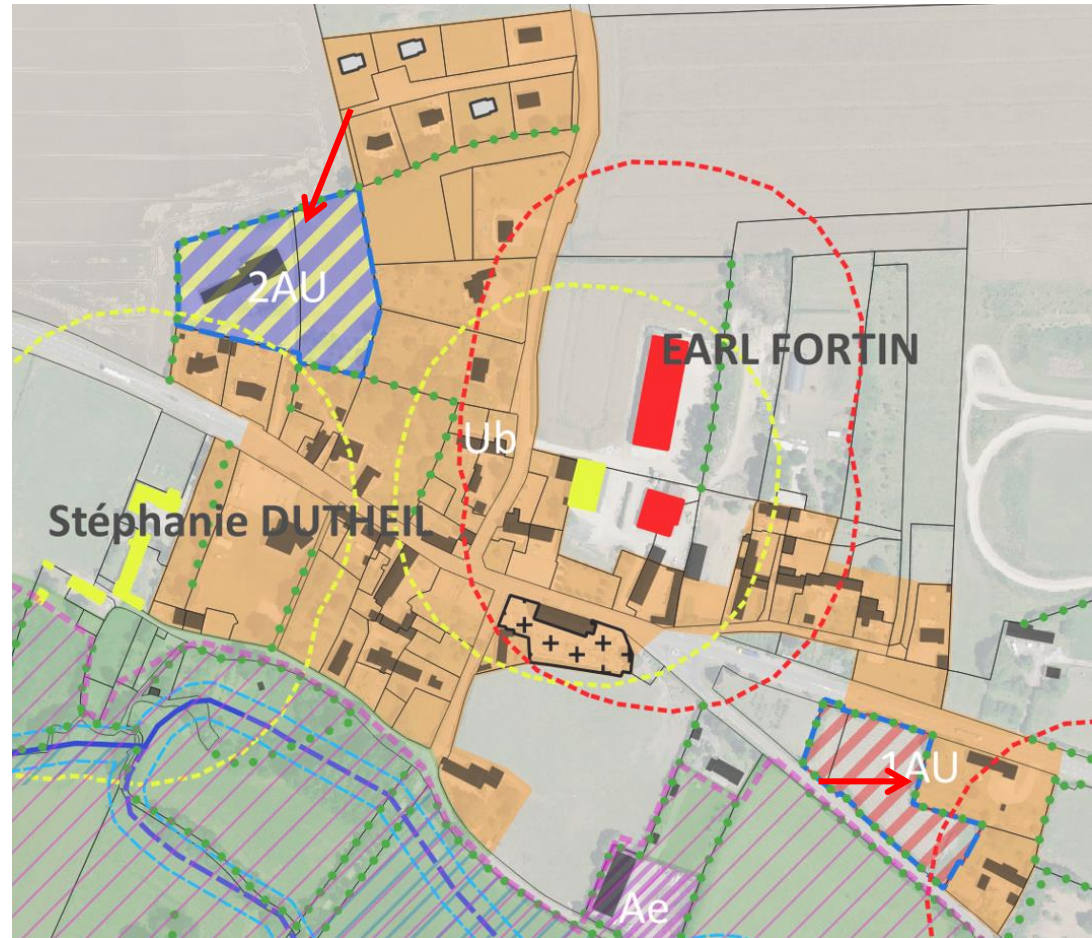
1 secteur ouvert à l'urbanisation

1AU : « Entrée du bourg » : 4 700 m²

- Non exploité
- Entouré de haies bocagères protégées

2AU : « Sud du lotissement des Ormes » : 8 500 m²

- Non exploité
- Entouré de haies bocagères protégées
- Site en densification et renouvellement



RNU > Boitron

PAU = Zone Ub + Uea = 10,9 Ha - 0,36 Ha (Uea)

3 secteurs ouverts à l'urbanisation

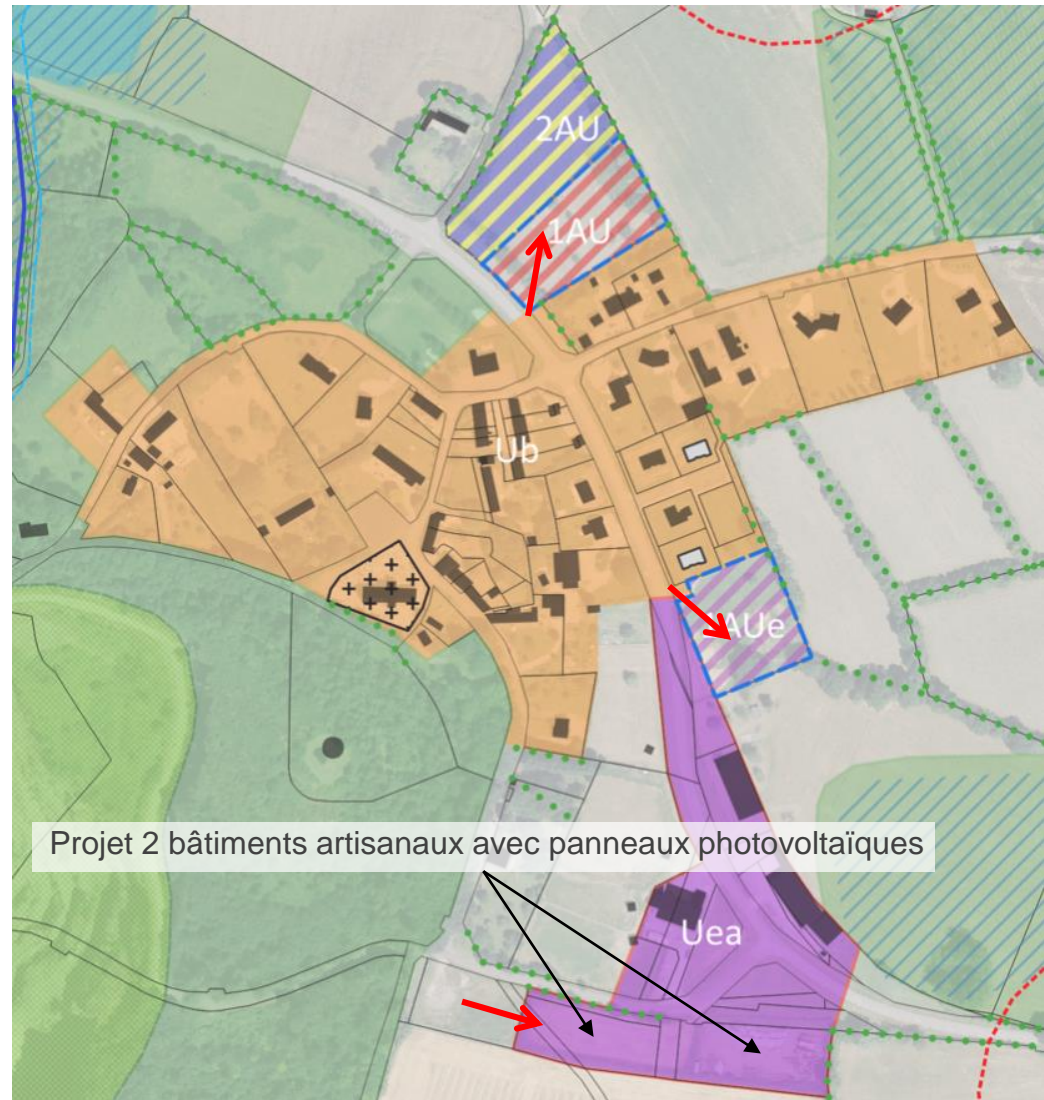
1AU : « Le Sainfoin » : 5 300 m² + 2AU : 6 500 m²

1AUe : « ZA sud du bourg » : 4 500 m²

- Non exploités
- Entourés de haies bocagères protégées

Uea : « ZA sud du bourg » : 3 600 m²

- Non exploité
- Sensibilité paysagère (Château Beaufossé)



RNU > Essay (SPR en vigueur)

**PAU = Zone Uazp + Ub + UI + Uea =
38,8 Ha - 0,33 Ha (Uea)**

3 secteurs ouverts à l'urbanisation

1AU : « Sud bourg » : 1,17 Ha

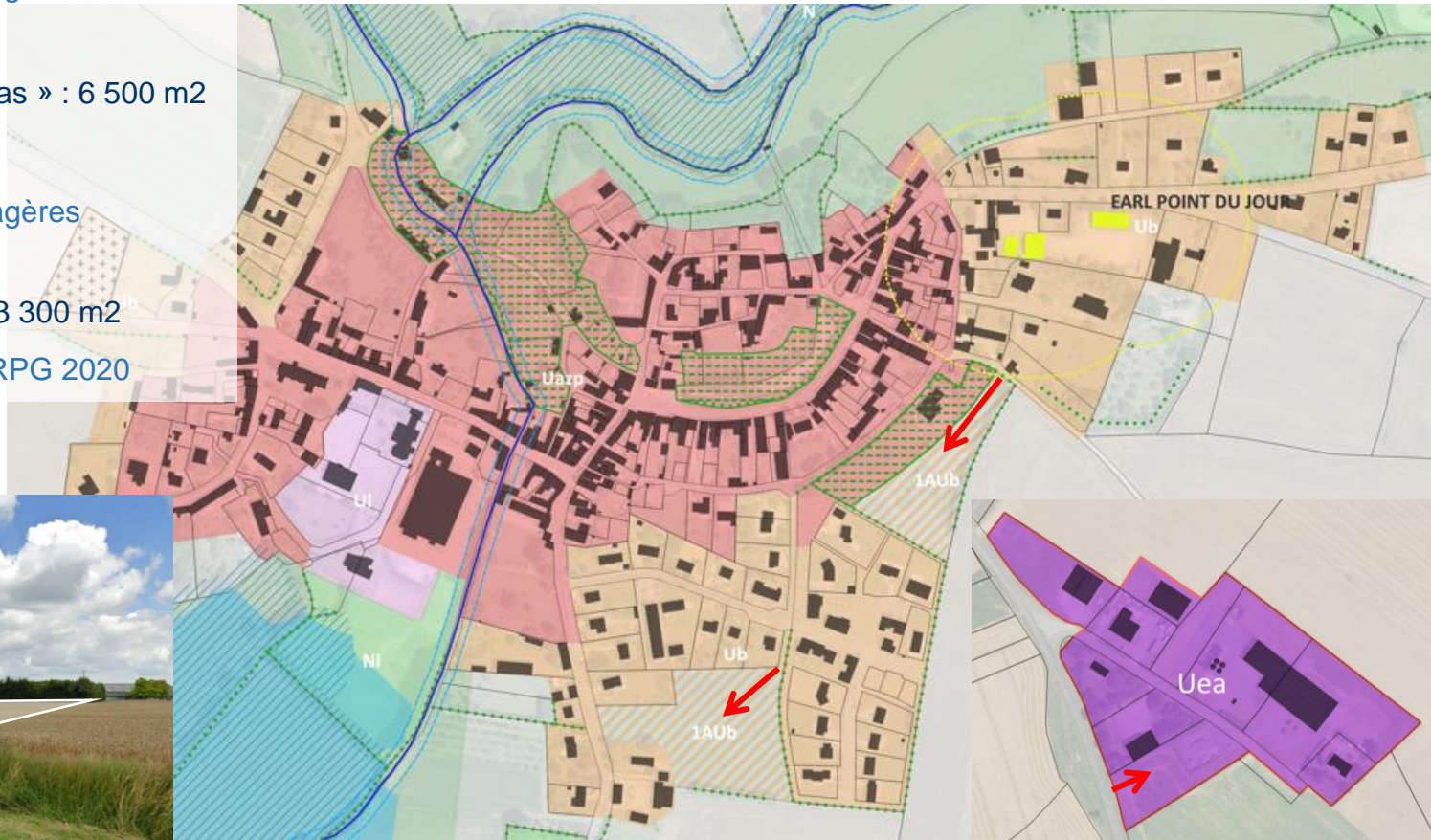
- Non exploité
- Entouré de haies bocagères protégées

1AU : « Ruelle des Grouas » : 6 500 m²

- Non exploité
- Entouré de haies bocagères protégées

Uea : « ZA Les Vaux » : 3 300 m²

- Exploité en Colza au RPG 2020



RNU > La Chapelle près Sées

PAU = Zone Ub + Uea = 36,45 Ha

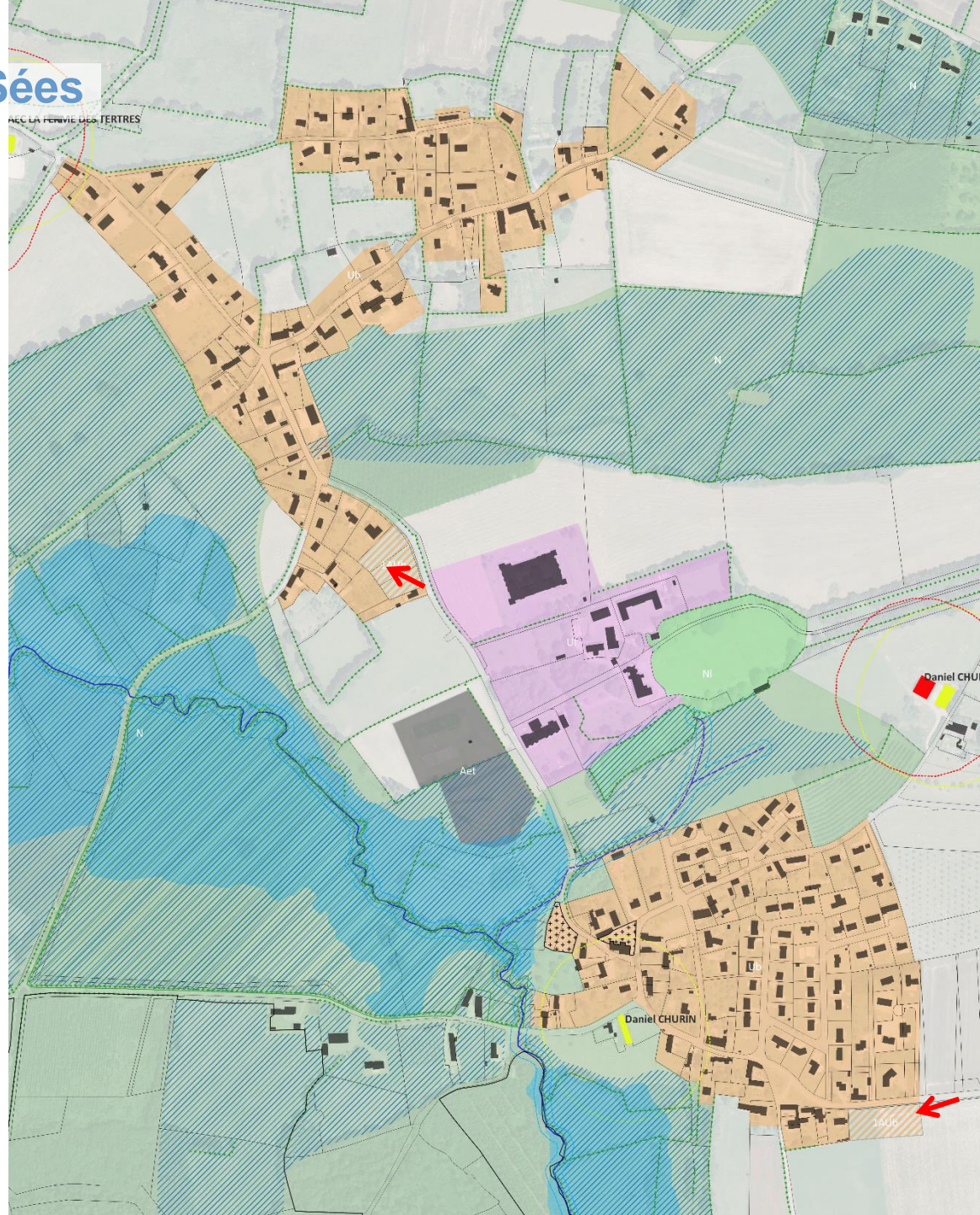
2 secteurs ouverts à l'urbanisation

1AU : « Rue du Champ Chopin » : 0,46 Ha

- Non exploité
- Entouré d'habitations

1AU : « Rue du Champ Pierre » : 0,38 Ha

- Exploité en blé tendre au RPG 2020



RNU > Montmerrei

PAU = Zone Ub = 30,26 Ha

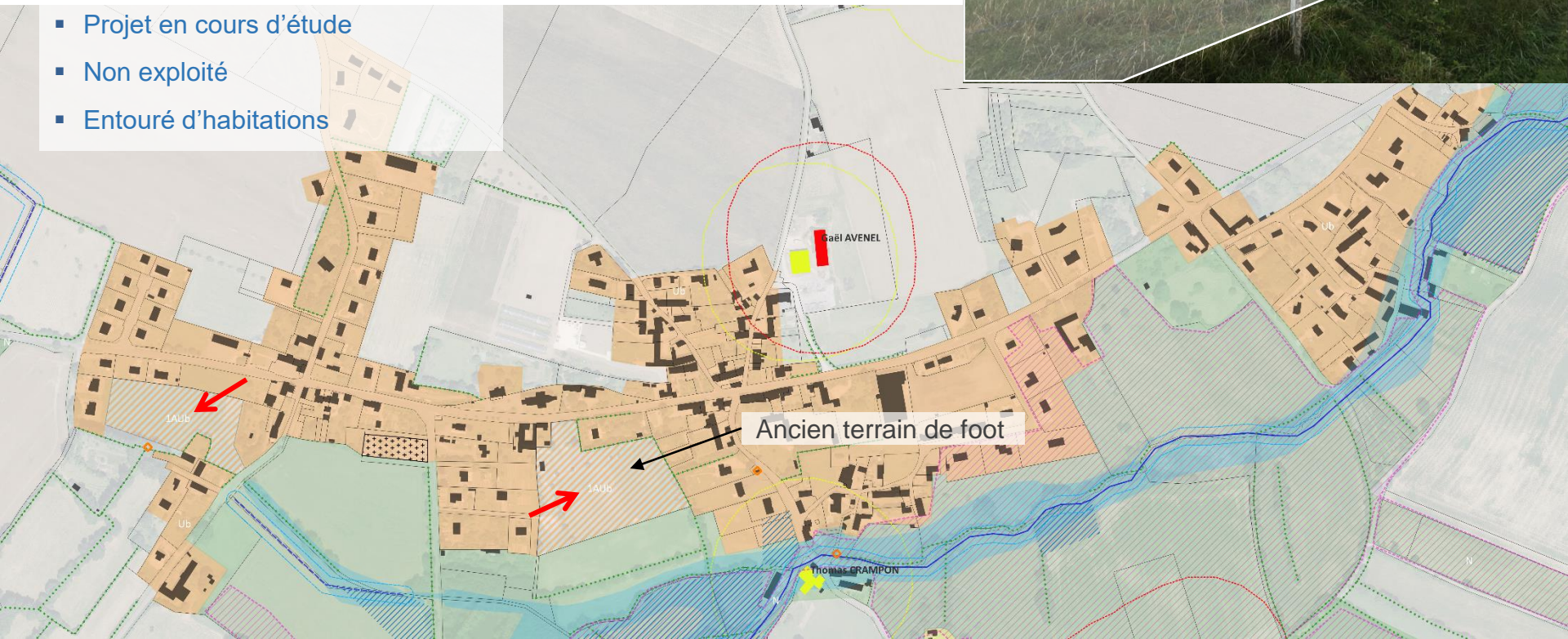
2 secteurs ouverts à l'urbanisation

1AU : « Le bourg » : 1,66 Ha

- Projet en cours d'étude
- Non exploité
- Entouré d'habitations

1AU : « La Mulotière » : 1,03 Ha

- Projet en cours d'étude
- Non exploité
- Entouré d'habitations



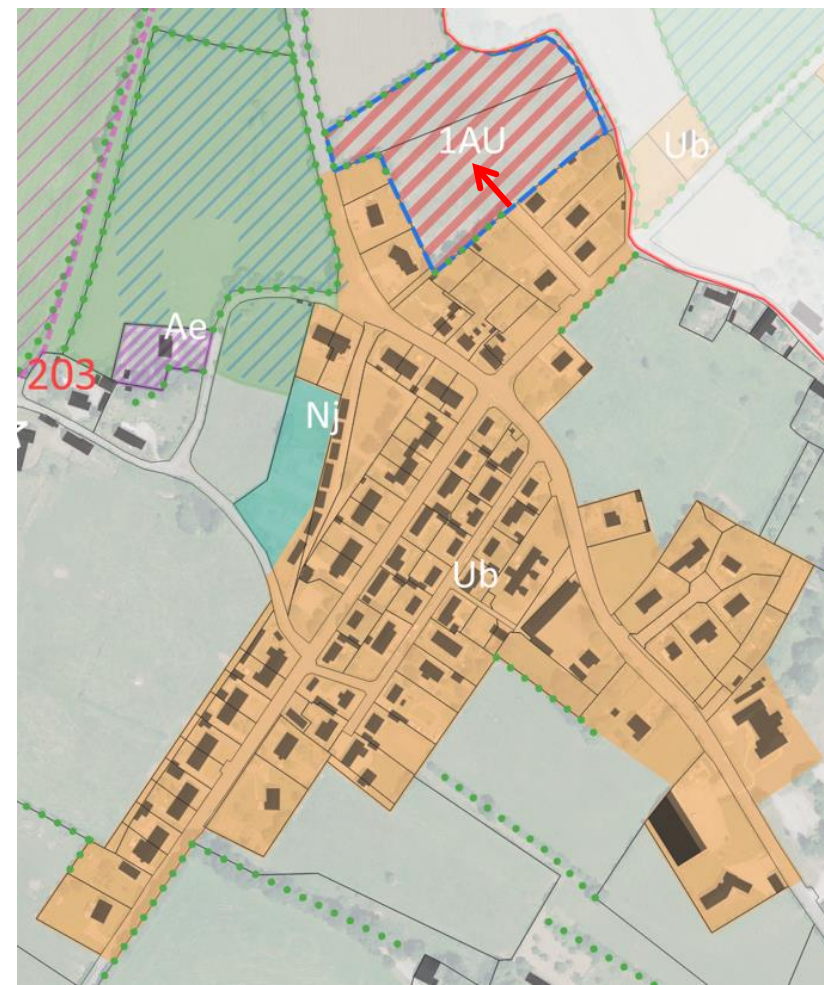
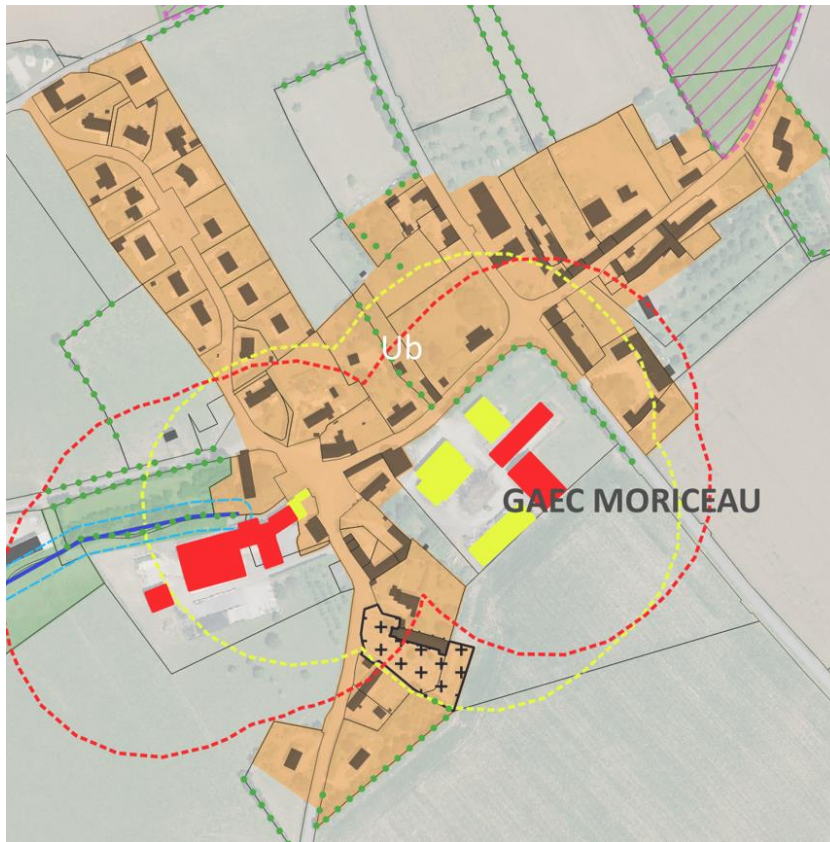
RNU > Macé

PAU = Zone Ub = 18,4 Ha

1 secteur ouvert à l'urbanisation

1AU : « Route d'Almenêches » : 1,3 Ha

- Non exploité
- Entouré d'habitations et de haies bocagères protégées



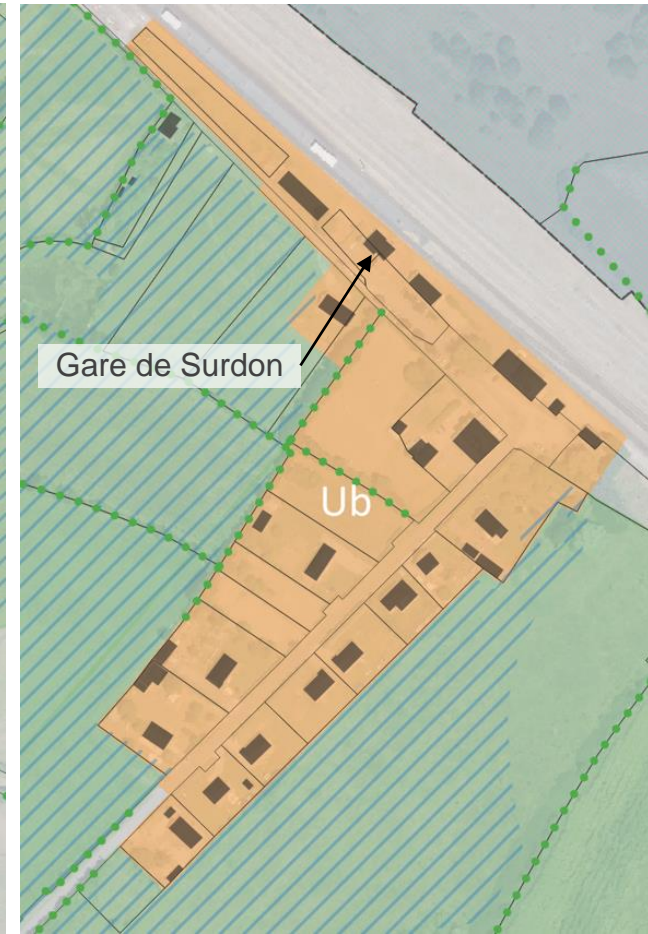
RNU > Le Château d'Almenêches

PAU = Zone Ub = 9,37 Ha

1 secteur ouvert à l'urbanisation

1AU : « Chemin Neuf » : 4 500 m²

- Non exploité
- Entouré d'habitations et de haies bocagères protégées



RNU > Tanville

PAU = Zone Ub = 8,48 Ha

1 secteur ouvert à l'urbanisation

1AU : « Le bourg » : 7 500 m²

- Exploité en prairie permanente au RPG 2020



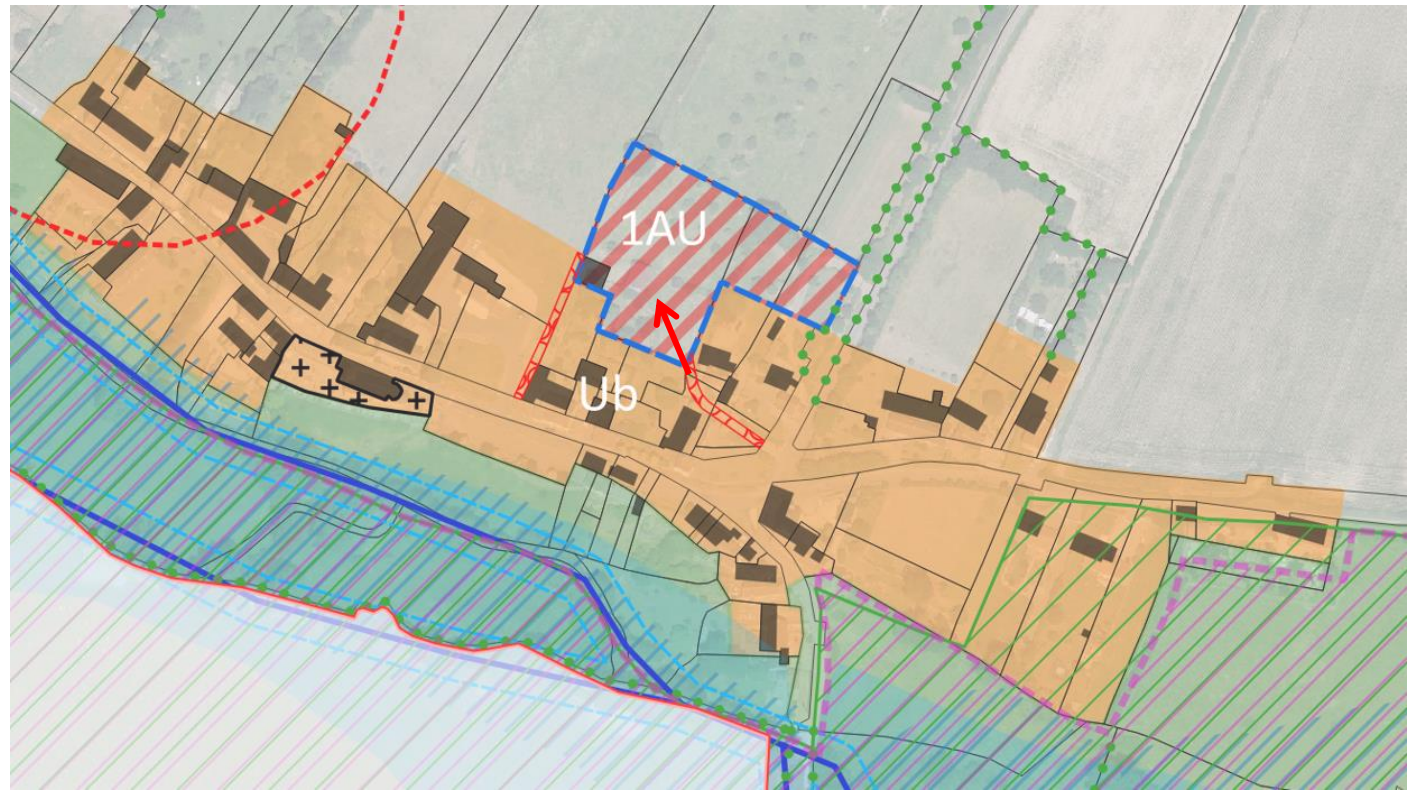
RNU > Francheville

PAU = Zone Ub = 4,59 Ha

1 secteur ouvert à l'urbanisation

1AU : « Le bourg » : 5 100 m²

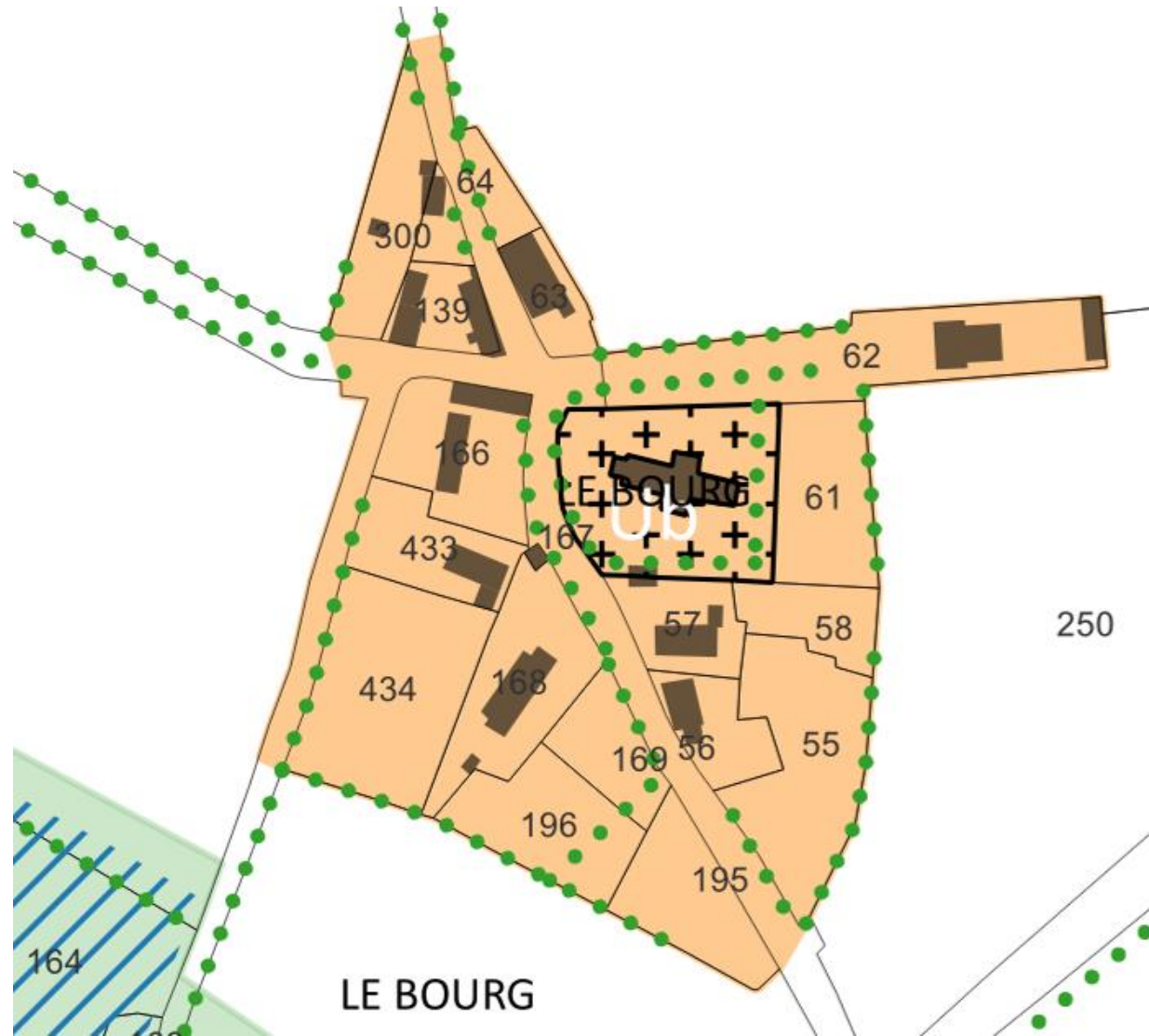
- Non exploité
- Verger



RNU > Bursard

PAU = Zone Ub = 2,64 Ha

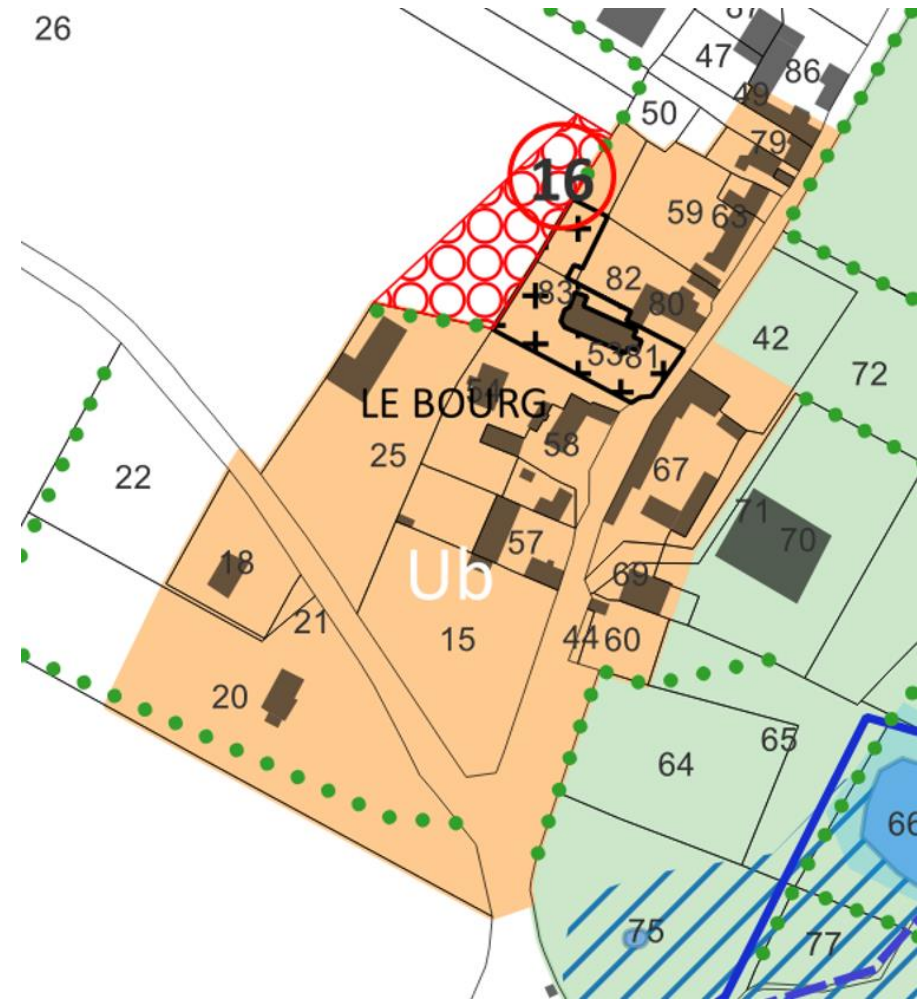
Pas d'ouverture à l'urbanisation



RNU > Belfonds

PAU = Zone Ub = 3,09 Ha

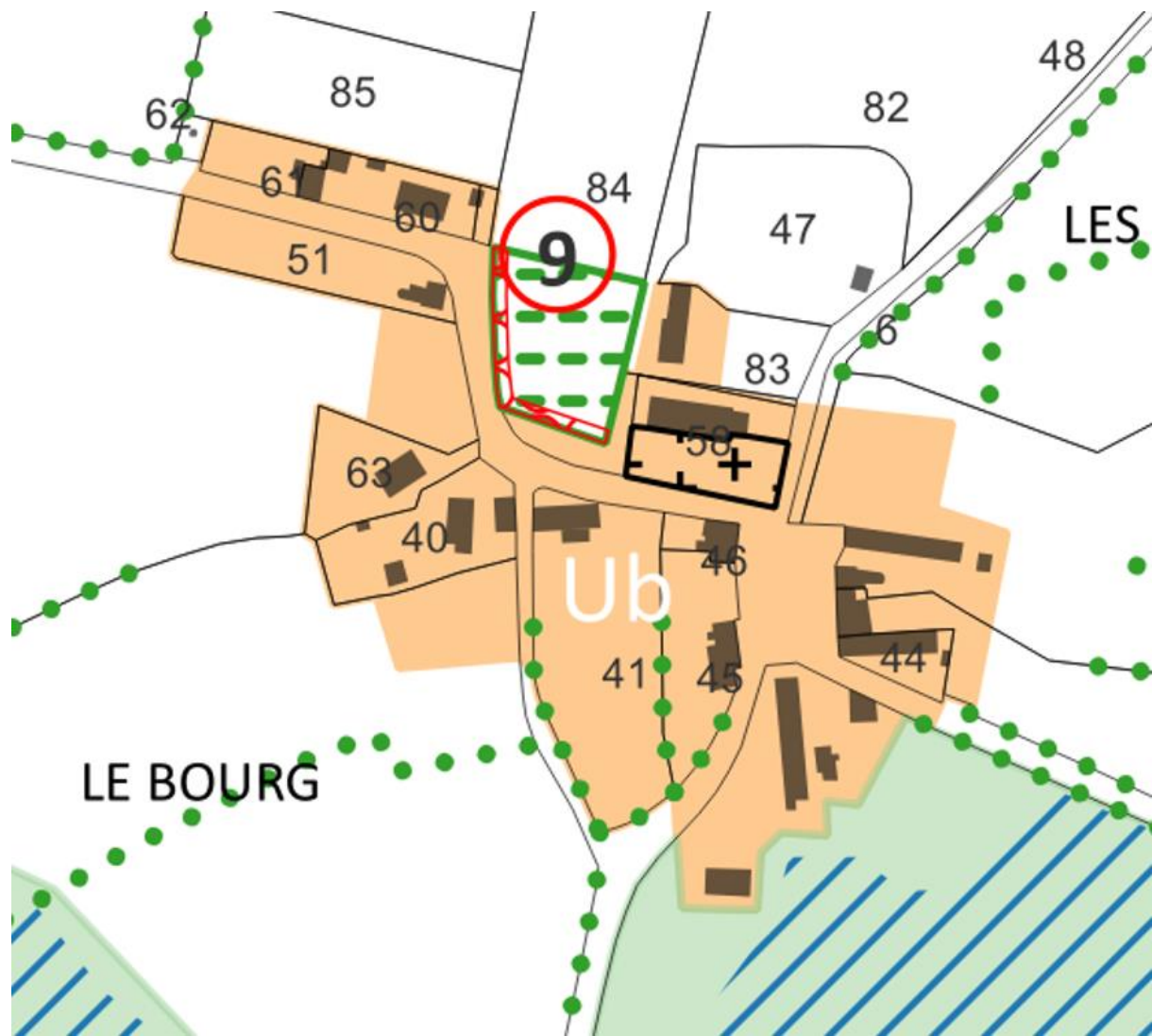
Pas d'ouverture à l'urbanisation



RNU > La Bellière

PAU = Zone Ub = 2,57 Ha

Pas d'ouverture à l'urbanisation



RNU > Boissei la Lande

PAU = Zone Ub = 1,82 Ha

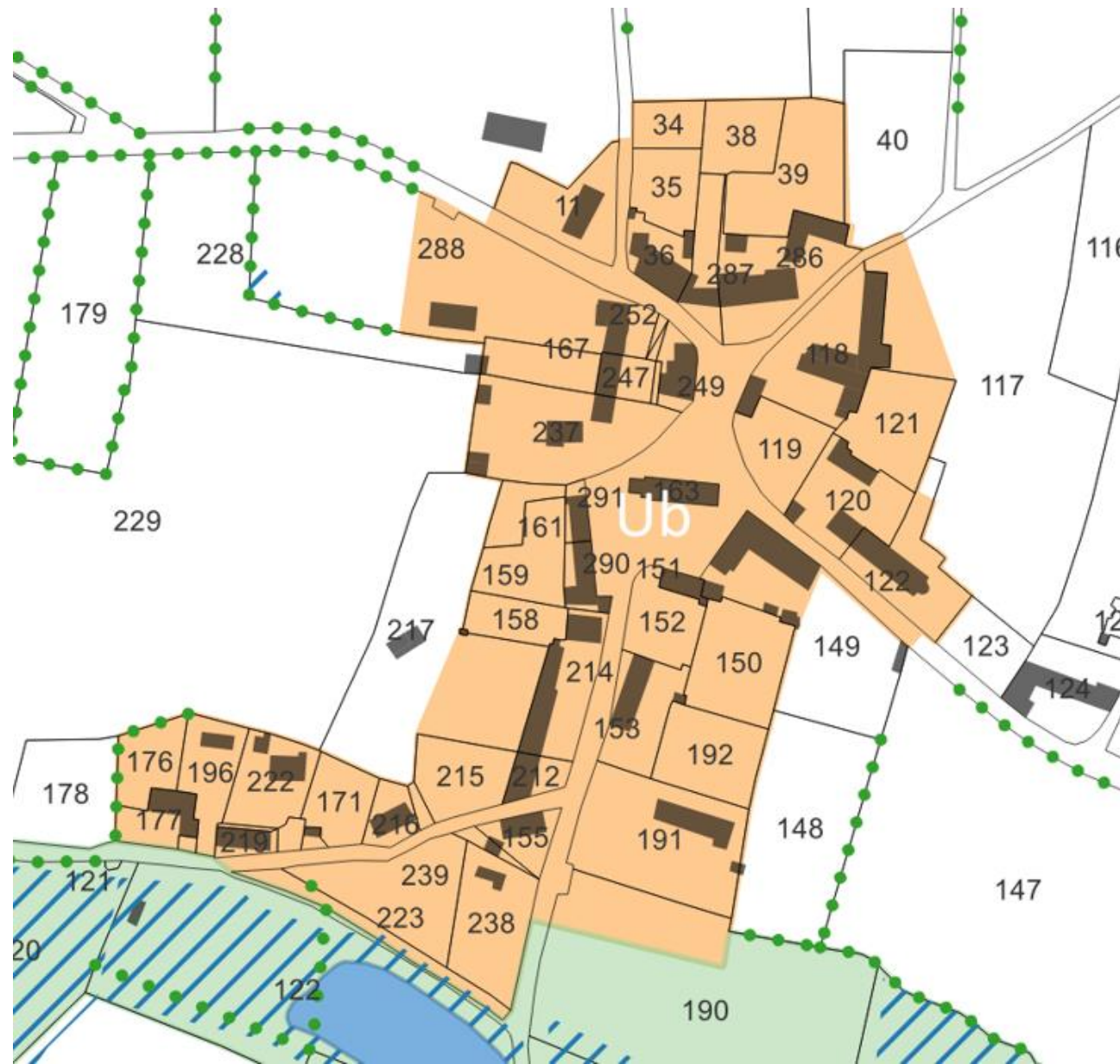
Pas d'ouverture à l'urbanisation



RNU > Le Cercueil

PAU = Zone Ub = 4,31 Ha

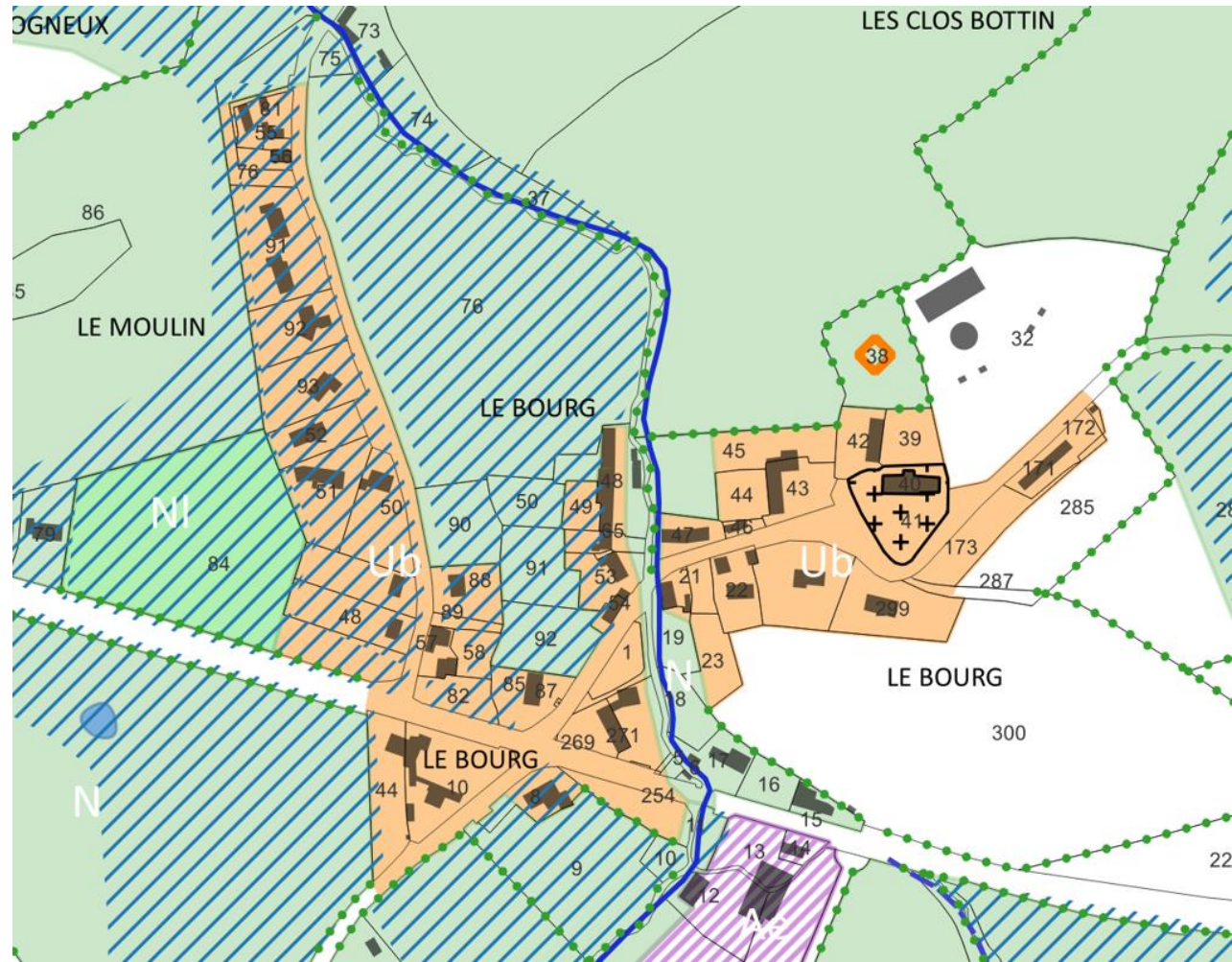
Pas d'ouverture à l'urbanisation



RNU > La Ferrière Béchet

PAU = Zone Ub = 5,49 Ha

Pas d'ouverture à l'urbanisation



RNU > Médavy

PAU = Zone Ub = 14,9 Ha

Pas d'ouverture à l'urbanisation

- Lotissement en cours (3 lots construits sur 10)



Conclusions

La collectivité considère qu'au titre de l'article L142-5 du Code de l'urbanisme, l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Flux de déplacement et répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services :

- 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)
- 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 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
- Objectif inscrit dans le PADD : Créer des pôles multimodaux au niveau des gares de Surdon et Sées (amélioration des stationnements existants, création de stationnements vélos et de voies cyclables d'accès sécurisées)
- OAP de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne SEPA situé à moins de 300m de la gare de Sées et à Chailloué et Essay à proximité d'un arrêt de bus du réseau Cap Orne

Elle demande donc de déroger à l'article L142-4 du Code de l'urbanisme avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la CDPENAF