

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DES
SOURCES DE L'ORNE**

NOTE EXPLICATIVE DU PLUi

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

L'élaboration du PLUi

Le contexte d'élaboration du PLUi

La Communauté de communes des Sources de l'Orne est créée le 1^{er} 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.

Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur son développement à long terme, la Communauté de communes des Sources de l'Orne a mené l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

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 limites 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 par couvert par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT). L'intégration à un périmètre SCoT regroupant 4 EPCI est actuellement à l'étude.

Les objectifs de la démarche PLUi

Les objectifs transversaux de la délibération de prescription du PLUi sont les suivants :

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

équipements et services nécessaires à leur épanouissement

Cette même délibération définissait les modalités de concertation à mettre en œuvre tout au long de la procédure.

Les principales étapes

Après avoir dressé le diagnostic, les orientations pour l'élaboration du projet intercommunal ont été définies au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), lors de tables rondes ouvertes aux acteurs locaux du territoire.

Le PADD est une pièce centrale du PLUi qui traduit les orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire à horizon 15 ans. Celles-ci ont fait l'objet d'un débat en Conseil communautaire le 9 juin 2022 et dans les Conseils Municipaux entre le 30 mai et le 5 octobre 2022.

Cette première version a été ajustée depuis, afin de prendre en compte les remarques des Conseils.

Les orientations du PADD ont été traduites par le Comité de pilotage PLUi et par les Commissions communales dans les pièces constitutives du PLUi suivantes :

- Le règlement graphique et écrit ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par bourg et thématiques.

Le projet de PLUi doit désormais faire l'objet d'une délibération pour son arrêt et sur le bilan de la concertation.

Le projet de PLUi sera ensuite soumis pour avis aux Communes et aux Personnes Publiques Associées.

A la suite de cette consultation, le projet de PLUi sera soumis à enquête publique. Puis les différents avis, les résultats de l'enquête publique et le rapport du Commissaire enquêteur seront pris en compte. Une conférence intercommunale à laquelle l'ensemble des 23 Maires participeront sera organisée dans ce sens.

Le Conseil communautaire sera ensuite invité à approuver le PLUi.

Les principaux éléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Le diagnostic a été réalisé dans un souci de cohérence entre plusieurs variables (sociales, démographiques, urbaines, économiques, environnementales), afin de broser 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.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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 PADD débattu en Conseil communautaire et dans les Conseils municipaux s'articule autour de trois grands axes et de 11 orientations, elles-mêmes déclinées en objectifs :

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

La traduction réglementaire à travers les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement

Les orientations réglementaires du PLUi se déclinent à travers plusieurs documents.

Des documents graphiques qui comprennent notamment :

- Les limites des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ;
- Les éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et des espaces boisés classés ;
- Les emplacements réservés...

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

Un règlement écrit qui comprend des dispositions générales, des dispositions qui s'appliquent à l'ensemble des zones et 4 types de zones réglementées par 9 articles qui, couplés, permettent d'organiser le développement urbain et de garantir la cohérence urbaine globale. L'un des principaux objectifs du règlement écrit, au-delà 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 ou de mettre à jour les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existantes. Le travail produit a permis aux élus de définir les grands principes que chaque Commune souhaite voir appliquer sur les principaux secteurs de développement : zones « à urbaniser » et certains secteurs de densification situés en zones « urbaines ».

Le PLUi intègre également des OAP thématiques. Celle relative au bocage présente les compensations à prévoir en cas de suppression de linéaires bocagers, des principes de plantation et d'intégration des linéaires dans les opérations d'ensemble.

Les autres ont notamment trait à la préservation du paysage, du patrimoine et au maintien des commerces dans les centres-bourgs.

Ces documents seront opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme suite à l'approbation du PLUi par le Conseil communautaire : dans un rapport de conformité pour le règlement ; dans un rapport de compatibilité pour les OAP.

La concertation

L'élaboration du PLUi a été l'occasion d'une concertation avec les personnes publiques associées (services de l'Etat, Chambres consulaires, etc.), avec les partenaires locaux et avec les citoyens, notamment par l'organisation de réunions publiques, de tables rondes,

d'informations transmises sur le site Internet de l'intercommunalité, etc.

Cette concertation a permis d'étoffer le projet de PLUi (voir bilan de la concertation).

Conclusion

Le projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire, des enjeux environnementaux et agricoles et des potentialités de développement à long terme.

Tant sur le plan économique, par la préservation des activités existantes et notamment des commerces de proximité et la promotion du parc d'activités du pays de Sées structurant pour le territoire, que sur le plan environnemental en protégeant les espaces sensibles, que sur le plan urbain en favorisant la densification des tissus existants, le projet de développement de la Cdc s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable.