PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Département de l'Orne

Argentan Intercom

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 16/11/2015

Pour le Président
Le Vice Président délégué à l'Urbanisme et l'Aménagement
Michel LERAT

CITADIA
[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]
Argentan

↘ Introduction

Le Projet d'Amenagement et de Developpement Durables (PADD), fondement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communaute de Communes du Pays d'Argentan

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire intercommunal. Le règlement du PLUi constitue quant à lui la traduction règlementaire et spatiale du PADD.

Le PADD, **document simple et concis** donnant une information claire sur le projet intercommunal, n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec celui-ci.

Conformément à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, le PLUi et notamment à travers son PADD s'applique sur la totalité du territoire intercommunal et détermine les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1. L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables

1. Bis : La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

2. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs

3. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

En outre, ce PLU valant PLH, il doit également comporter des éléments d'un traditionnel document d'orientations au sens de l'article R. 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, en particulier :

« a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.

Un Projet d'Amenagement et de Developpement durables « Grenelle »

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi « portant engagement national pour l'environnement », dite Grenelle II, correspond à la mise en application des engagements pris dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Pays d'Argentan s'inscrit dans cette démarche et traduit dans les pièces qui le constituent les objectifs poursuivis par la loi Grenelle II.

Ainsi, le PADD doit définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Par ailleurs, le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble des communes.

Enfin, il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Des enjeux forts pour l'elaboration du PLUi de la Communaute de Communes du Pays d'Argentan

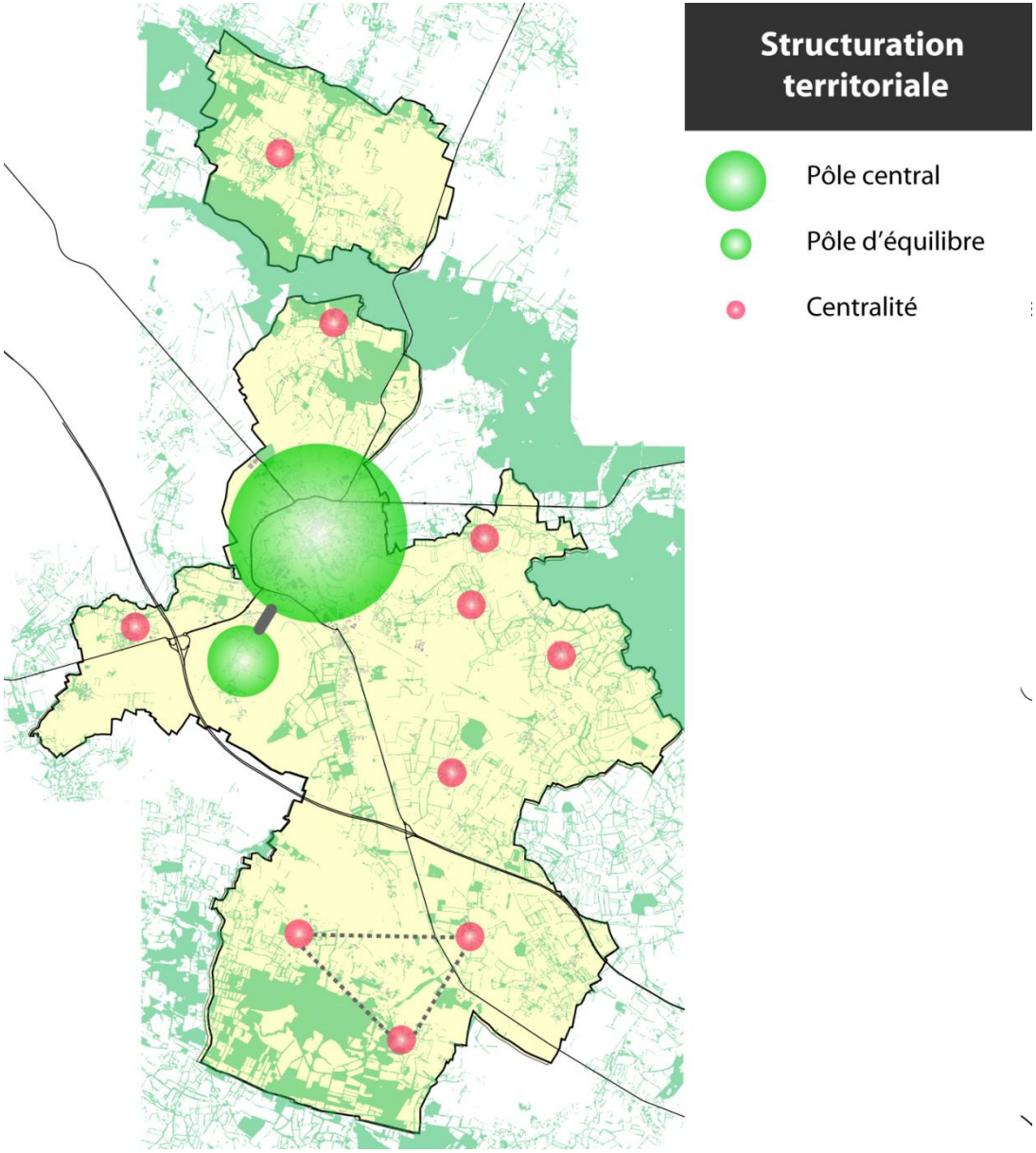
La Communauté de Communes du Pays d'Argentan s'est fixée les objectifs suivants pour l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

- *Avoir une meilleure maîtrise du développement du territoire, à horizon 10-15 ans, via une planification intercommunale ;*
- *Offrir des conditions d'accueil favorables aux nouvelles populations mais également aux populations déjà en place ;*
- *Maintenir un développement équilibré entre ville et campagne, avec un développement raisonné des bourgs et hameaux ;*
- *Lutter contre l'étalement urbain, préserver les surfaces agricoles du développement économique, commercial, résidentiel et empêcher l'enclavement des exploitations agricoles pérennes ;*
- *Préserver et valoriser l'environnement et le cadre de vie (haies, hameaux, prairies, rivières, …) ;*
- *Adapter les règles d'urbanisme aux nouvelles formes d'habitat et de performance énergétique , au regard de la loi Grenelle II ;*
- *Mettre en cohérence les différentes politiques engagées : habitat (PLH), développement économique, équipements, préservation environnement (agenda 21) ;*
- *Prendre en compte les évolutions du Plan de Prévention des Risques d'inondations (approuvé en 2012), des zones de bruit liées au réseau routier et autoroutier (modification en 2012) et d'élaboration des zones de protection des captages d'eau potable.*

UN PROJET DE TERRITOIRE COHERENT ET STRUCTURE

Le projet de territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Argentan s'articule autour des orientations générales suivantes :

- **Renforcement de l'attractivité du territoire à travers ses atouts :**
    - Ville-centre concentrant emplois, services et commerces
    - Un large rayonnement dépassant les limites de la CdC
    - Une identité rurale affirmée et préservée
- Préservation d'un cadre de vie vecteur d'identité
- Maîtrise du développement et réduction des impacts sur les milieux et les ressources



➘ AXE 1 : CAPITALISER SUR LES ATOUTS DU TERRITOIRE POUR UNE ATTRACTIVITE RENFORCEE

La Communauté de communes du Pays d'Argentan, de par son positionnement, bénéficie d'un rayonnement dépassant ses limites administratives. Situé en dehors de l'influence directe des agglomérations caennaise et mancelle, le territoire joue un rôle important dans le réseau des villes moyennes de Basse Normandie. Le territoire doit ainsi **s'appuyer sur ces éléments pour réenclencher une dynamique territoriale**.

Pour cela, le PADD entend **soutenir l'accueil d'activités économiques** nouvelles sur le territoire. En effet, une dynamisation économique et une hausse de la population active permettra d'envisager un regain de population s'installant sur le territoire, un développement des activités résidentielles (commerce, services à la population notamment), renforçant l'attractivité du territoire.

Le dynamisme argentanais peut s'appuyer sur différents aspects comme : l'existence d'un **bassin d'attractivité important** mais également une **localisation stratégique** (nœud ferroviaire, à proximité du nœud autoroutier A28 / A88), un **niveau d'équipements conséquent** lié à son statut de sous-préfecture et au bassin de vie drainé, la présence d'un **cadre de vie rural préservé…**

AFFIRMER L'IDENTITE URBAINE DE LA VILLE CENTRE POUR UNE ATTRACTIVITE NOUVELLE

- **Un caractère affirmé à l'échelle de la ville : l'élargissement des limites du centre-ville**

La **requalification du Boulevard Koenig** doit permettre la mise en valeur du centre-ville, tant dans ses composantes patrimoniales et urbaines qu'en matière de déplacements et **d'élargissement des limites du centre-ville** (gestion de la transition entre le quartier Saint Martin et le boulevard Koenig, ouverture vers la rue de la République…).

Le bâtiment des Télécoms, Bd Koenig, Argentan

Au même titre, l'optimisation du potentiel demeurant disponible secteur Gare devra être poursuivie afin d'y créer un véritable pôle urbain plurifonctionnel mêlant équipements structurants (quai des Arts, devenir du bâtiment Tri Postal) et formes d'habitat dense innovantes (rue Jean Soubabère et dents creuses entre quai des Arts et Bd Victor Hugo).

Le secteur situé entre le centre-ville ancien et la gare doit être **l'axe privilégié des opérations de renouvellement urbain et de densification** (exemple de densification de cœur d'îlot rue Antoine de Condorcet).

CREER LES CONDITIONS D'ACCUEIL POUR UNE ACTIVITE ECONOMIQUE PERENNE ET DYNAMIQUE

- **Prioriser le développement économique sur la zone Actival d'Orne**

La Communauté de Communes du Pays d'Argentan dispose de 5 zones d'activités, quasiment toutes commercialisées, exceptée la zone d'Actival II. Au regard des potentialités foncières des zones d'activités situées à proximité (en dehors du périmètre du PLUi : Nécy, Sées…), il ne semble **pas opportun de réaliser d'extensions supplémentaires, en dehors de celles initialement prévues sur le secteur d'Actival.**

La zone d'Actival d'Orne, créée en 2008 et disposant d'importantes potentialités foncières, doit être le **lieu privilégié du développement économique (dans la poursuite des aménagements réalisés depuis 2008)**. La localisation stratégique de cette zone, à proximité de l'autoroute, devra permettre d'offrir une visibilité au territoire intercommunal.

Le renforcement de l'attractivité territoriale passe en effet par la **promotion d'une image innovante et ambitieuse depuis l'A88 et la RD924**, sous forme d'un véritable parc d'activités respectueux de son contexte paysager. L'aménagement de ce secteur devra se réaliser dans l'optique **d'un pôle homogène qualitatif affirmant le statut urbain d'Argentan sur l'A88**.

Un **espace de respiration** devra cependant être maintenu entre Actival d'Orne et la limite Ouest du pôle urbain (bourg de Sarceaux) pour des motifs de limitation des nuisances, mais également paysagers (gestion des franges urbaines et arrières de constructions implantées en linéaire le long des voies).

Bien que la zone d'Actival d'Orne II n'ait pas vocation à se spécialiser dans l'accueil d'un type d'activités exclusif, elle devra veiller à disposer d'emprises importantes permettant **l'accueil d'activités de logistique**, nécessitant une connexion au réseau autoroutier. Ce développement s'inscrit en cohérence avec le projet de territoire « Quel projet pour l'Orne en 2020 ? » identifiant la nécessaire création de nouvelles zones d'activités d'intérêt départemental à proximité des échangeurs autoroutiers et des voies structurantes et notamment la création de plates-formes logistiques à Sées, **Argentan** et Valframbert.

En outre, la programmation de la zone sera orientée vers une **offre non commerciale** (hormis les services liés aux activités existantes sur site), en raison de l'offre importante actuelle à Argentan et en vue de ne pas rendre toujours plus périphérique le développement commercial (phénomène fragilisant le commerce de proximité que le PADD entend protéger).

Zone Actival d'Orne, source : SHEMA.fr

- **Adapter la vocation de la zone de Coulandon**

La zone d'activités de Coulandon, secteur ayant reçu un développement économique important, se trouve aujourd'hui confrontée à des enjeux d'accessibilité, de sécurité et d'interface avec des quartiers résidentiels. En effet, la sortie de nombreux véhicules route de Tercei, lieudit La Croix de Coulandon, est relativement dangereuse.

Ce secteur, disposant d'une localisation stratégique en entrée de ville devra faire l'objet d'une réflexion spécifique sur son devenir, par le biais d'outils tels que qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. En tout état de cause, si une vocation de bureaux, services, équipements… peut être envisagée, le PADD n'envisage pas de développement économique important zone de Coulandon (en lien avec la priorisation sur le secteur d'Actival d'Orne).

- **Agir pour développer la desserte numérique du territoire**

Le développement des communications électroniques est un facteur d'attractivité pour les acteurs économiques. La Communauté de Communes du Pays d'Argentan veillera ainsi à développer ce type de desserte prioritairement au sein des zones d'activités.

Le PLUi de la CC du Pays d'Argentan s'inscrira de fait avec les dispositions contenues au sein du Plan Numérique ornais.

Ainsi, le territoire s'est inscrit dans la démarche de Zone Numérique Multiservice, notamment en vue

de desservir la zone Actival d'Orne (déploiement de la fibre optique).

- **Limiter la consommation d'espace par le développement économique et améliorer l'insertion des zones d'activités**

Traditionnellement fortement consommmateur d'espace, le développement économique du territoire pour les années à venir devra veiller à être plus raisonnable. En premier lieu, il conviendra de veiller à utiliser au mieux les quelques dents creuses ou bâtiments non utilisés au sein des zones d'activités existantes.

Concernant les extensions d'Actival II et en vue d'optimiser le foncier disponible, les règles d'utilisation de la parcelle devront être assouplies afin de permettre une « densification » de l'activité économique.

De plus, une attention toute particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces zones d'activités, notamment le long de la RD 924. Il s'agira d'éviter l'urbanisation linéaire le long de cet axe.

- **Encourager la valorisation des ressources du sol et du sous-sol**

Le Sud du territoire présente un intérêt pour l'exploitation de grès armoricain. A ce titre, le PADD indique que des études de faisabilité démontrant l'intérêt économique d'un projet de carrière, dans un souci de respect de l'environnement et de prise en compte des nuisances et risques liés, pourront amener le PLUi à évoluer en retenant un zonage adapté. Toutefois, les éléments portés à la connaissance de la CdC sont aujourd'hui insuffisants afin de mesurer cette faisabilité et disposer d'un périmètre précis pour la réalisation d'une carrière.

GARANTIR LES EQUILIBRES ENTRE COMMERCE DE PROXIMITE ET DEVELOPPEMENT COMMERCIAL PERIPHERIQUE

- **Conforter les commerces de proximité dans le centre-ville d'Argentan**

L'essentiel des commerces et des services de proximité de la CCPA se concentre à Argentan, particulièrement en centre-ville. Cependant, ce dynamisme économique tend à être concurrencé par le développement d'activités périphériques, notamment dans le secteur alimentaire.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal veillera donc à **renforcer le tissu de services et de commerces présent en centre-ville et à pérenniser les linéaires commerciaux.** Dans cette perspective, des outils tels que les linéaires de préservation de la diversité commerciale définis au titre de l'article L 123-1-5 7°bis du Code de l'Urbanisme (rue de la Chaussée, place Henri IV) pourront être mobilisés.

Rue de la Chaussée, Argentan

Le secteur du centre-ville d'Argentan sera en outre le lieu privilégié de l'accueil d'équipements structurants (culturels par exemple) afin de jouer pleinement son rôle fédérateur.

- **Favoriser l'attractivité du tissu commercial du centre-ville**

Pour dynamiser et améliorer le confort d'achat en centre-ville, une réflexion sur le **réaménagement des espaces publics, le traitement de la signalétique et les circulations douces** pourra être engagée. Une réflexion quant aux déplacements des personnes à mobilité réduite devra également être engagée.

La mise en relation des espaces de stationnement avec les rues de la Chaussée, St Germain et Eugène Denis devra être développée (jalonnement, traitement approprié de l'espace public…).

La valorisation du potentiel commercial du centre-ville passera également par la **redéfinition de l'accès des différents modes de transports**. Le stationnement en centre-ville d'Argentan devra être maintenu (en nombre, son organisation pouvant être revue en lien avec la problématique de l'accessibilité au tissu commercial notamment) en raison du caractère rural de l'aire d'attractivité de la ville d'Argentan et de l'impossibilité de fait de la mise en place d'un réseau de transports en commun adaptés aux besoins des habitants de ce bassin de vie.

- **Limiter le développement commercial périphérique**

L'offre commerciale périphérique est conséquente à Argentan, notamment en comparaison de territoires aux aires de chalandise similaires. Afin de préserver les commerces en centre-ville, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal veillera à **limiter le développement commercial périphérique.**

PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE S'APPUYANT SUR LE CADRE DE VIE DU TERRITOIRE

L'attractivité touristique de la Communauté de Communes du Pays d'Argentan repose sur un cadre de vie que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal veillera à mettre en avant.

La création d'un véritable circuit touristique mêlant attractivité patrimoniale urbaine, rurale et espaces naturels est un vrai enjeu pour la Communauté de Communes.

Les berges de l'Orne

Le réseau hydrographique devra être valorisé par la reconquête des berges de la Baize et de l'Ure et la continuité de l'action engagée en matière de reconquête des berges de l'Orne.

Le projet pourra ainsi prévoir des emplacements réservés pour mettre en avant une **voie verte** autour de ces espaces et des **connexions** entre eux. Le projet a avant tout comme objectif la connexion entre les quartiers existants et la rivière, certains quartiers ayant été créés le « dos tourné » à l'Orne. Par ailleurs, la continuité le long de l'Orne permet également de mettre en œuvre un **nouvel axe structurant en matière de déplacements doux et de découverte du territoire communautaire**.

Au regard du caractère rural du territoire, le projet favorisera **l'accompagnement des initiatives locales** avec le développement de l'offre en gite rural ou d'autre type d'hébergement ainsi que la conversion de corps de ferme. Ces développements doivent être permis, excepté à proximité d'exploitations agricoles pérennes (sauf si lien à l'activité agricole principale).

METTRE EN ŒUVRE DES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE INDIVIDUELLE

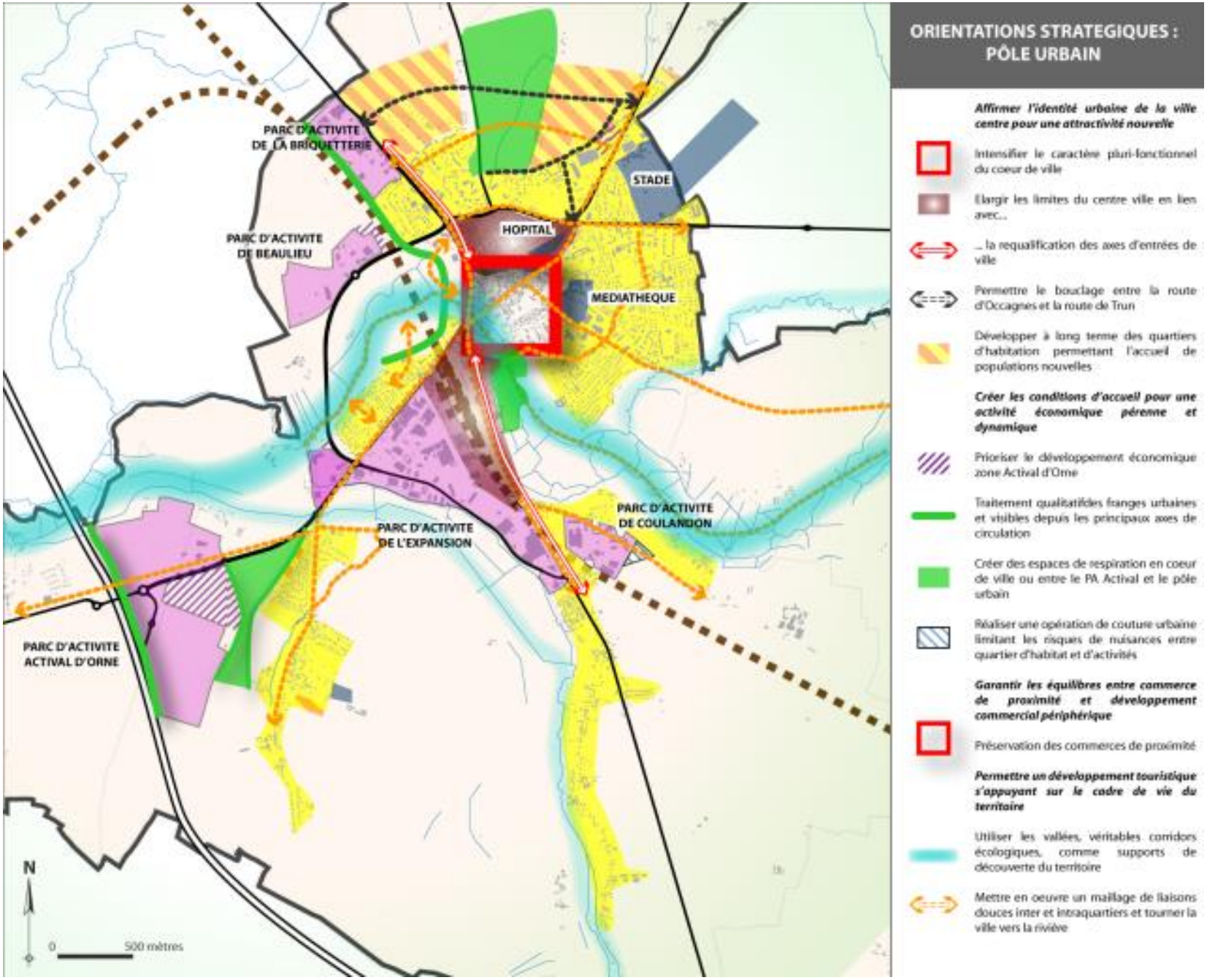
- **Développer des liaisons douces au sein des bourgs et entre les polarités**

Le développement de continuités douces doit se poursuivre, notamment au sein du pôle central (Argentan – Sarceaux). Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit favoriser les liaisons douces entre les espaces habités et naturels (reconquête des berges de l'Orne et de la Baize, éléments de la Trame Verte et Bleue) mais également entre les grandes polarités du territoire (équipements – zone d'habitat – zone d'activités). Par ailleurs, la création de liaisons douces peut également servir de support à la découverte du territoire et de ses milieux naturels les plus qualitatifs (projet « les Venelles de Sai » par exemple).

- **Prendre en compte la question des déplacements doux dans les futures opérations**

Les cheminements doux devront être intégrés dans les futures opérations (à vocation d'habitat, d'activités ou d'équipements) pour mieux relier les quartiers d'habitat actuels et futurs aux commerces et aux équipements publics. Cela permettra de disposer de liaisons sécurisées et d'ouvrir les ensembles bâtis entre les différents quartiers, commerces, services, équipements. Pour cela des outils spécifiques, tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pourront être utilisés.

Un cheminement doux, Argentan


ORIENTATIONS STRATEGIQUES :
PÔLE URBAIN
Affirmer l'identité urbaine de la ville centre pour une attractivité nouvelle
Intensifier le caractère pluri-fonctionnel du coeur de ville
Elargir les limites du centre ville en lien avec...
... la requalification des axes d'entrées de ville
Permettre le bouclage entre la route d'Occagnes et la route de Trun
Développer à long terme des quartiers d'habitation permettant l'accueil de populations nouvelles
Créer les conditions d'accueil pour une activité économique pérenne et dynamique
Prioriser le développement économique zone Actival d'Orne
Traitement qualitatifdes franges urbaines et visibles depuis les principaux axes de circulation
Créer des espaces de respiration en coeur de ville ou entre le PA Actival et le pôle urbain
Réaliser une opération de couture urbaine limitant les risques de nuisances entre quartier d'habitat et d'activités
Garantir les équilibres entre commerce de proximité et développement commercial périphérique
Préservation des commerces de proximité
Permettre un développement touristique s'appuyant sur le cadre de vie du territoire
Utiliser les vallées, véritables corridors écologiques, comme supports de découverte du territoire
Mettre en oeuvre un maillage de liaisons douces inter et intraquartiers et tourner la ville vers la rivière
PARC D'ACTIVITE DE LA BRIQUETTERIE
PARC D'ACTIVITE DE BEAULIEU
HOPITAL
STADE
MEDIATHEQUE
PARC D'ACTIVITE DE COULANDON
PARC D'ACTIVITE DE L'EXPANSION
PARC D'ACTIVITE ACTIVAL D'ORNE
N
0
500 mètres

➘ Axe 2 : Préserver et valoriser le cadre de vie remarquable de la Communauté de Communes du Pays d'Argentan

La Communauté de communes du Pays d'Argentan dispose de nombreux atouts architecturaux et paysagers sur lesquels elle peut s'appuyer pour faire évoluer et reconnaître son identité.

Située au cœur de la vallée de l'Orne, la Communauté de Communes du Pays d'Argentan est également traversée par les vallées de l'Ure et de la Baize et accueille une présence végétale forte et diversifiée. Les centres-bourgs du territoire intercommunal possèdent une forte valeur patrimoniale. Ils offrent aux résidents un cadre de vie remarquable lié à l'ambiance villageoise.

Ainsi, il s'agit donc de valoriser ses richesses naturelles et bâties, de les faire dialoguer avec le tissu urbain et de mettre en valeur son patrimoine.

De plus, l'accueil de nouveaux habitants sur un territoire n'est jamais sans conséquences pour l'environnement. C'est pourquoi la Communauté de Communes du Pays d'Argentan souhaite préserver son identité rurale en mettant en avant les richesses naturelles et paysagères, qui sont de véritables atouts pour l'attractivité du territoire, mais également pour le cadre de vie des habitants, actuels et futurs, qui sont à protéger des risques et nuisances potentiels.

DES QUALITES PAYSAGERES A VALORISER

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Argentan offre de multiples visages, à travers la richesse des types de paysages et d'ambiances rencontrés, qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie. Ces éléments, qui font partie intégrante de la trame verte paysagère ou du patrimoine bâti du territoire, sont à préserver de l'urbanisation afin de garantir l'image du territoire ainsi que son attractivité. Les objectifs suivants ont par conséquent été définis :

- **Identifier et protéger les éléments du patrimoine bâti local afin qu'ils participent à la mise en valeur de l'identité du territoire**

Les éléments remarquables du patrimoine bâti seront identifiés et préservés grâce à une réglementation adéquate : les fermes à cour carrée, les ensembles architecturaux remarquables comme les maisons bourgeoises, les éléments de patrimoine industriel, etc.

- **Favoriser une architecture de qualité bien intégrée au sein de l'architecture locale**

Il s'agira d'assurer une architecture de qualité particulièrement pour les nouvelles constructions s'insérant au cœur d'un tissu déjà bâti, et pour les travaux sur les constructions existantes. Les exigences architecturales devront aussi permettre de trouver un compromis pour l'expression architecturale écologique.

Longère et maison bourgeoise à Juvigny-sur-Orne : toiture deux pentes en tuiles plates, façade en pierres calcaires typiques de l'architecture de la CdC (EvenConseil)

- **Intégrer la question du traitement qualitatif des entrées de ville et de village dans tous les projets d'extension urbaine (habitat, économique) et améliorer la qualité des entrées de ville existantes**

Les entrées de ville marquent et influencent fortement la perception de l'ensemble du territoire car elles véhiculent la première image d'une ville et

de son accueil. Certaines communes de la Communauté de communes du Pays d'Argentan présentent des entrées de ville affectées par les extensions urbaines ou zones d'activités, qui ne présentent pas de traitement particulier permettant de faire la transition entre l'urbain et le rural.

Des améliorations en termes de gestion de l'espace public, de traitement paysager plus qualitatif, et d'entretien des voiries pourront être envisagées pour les entrées de ville d'Argentan. Concernant les entrées de village et de bourg peu qualitatives, il s'agira d'améliorer le traitement paysager. De plus, la question des entrées de ville devra être intégrée en amont lors de toute opération d'aménagement en entrée de ville.

Pour cela des outils spécifiques, tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pourront être utilisés.

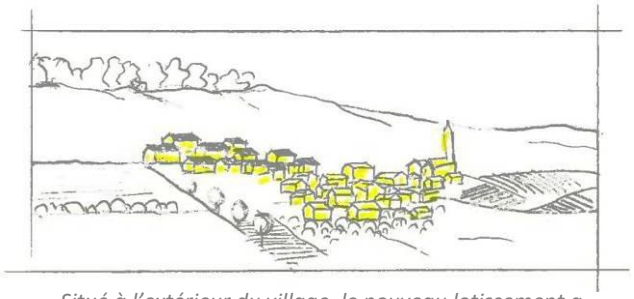
- **Traiter de manière qualitative les espaces de franges entre zones urbanisées et espaces naturels ou agricoles**

Des lisières qualitatives sont caractérisées par une implantation du bâti en accord avec la structure paysagère. Elles déterminent souvent l'image globale des communes et ont pour rôle de définir un cadre de développement.

Concernant les franges en limite des espaces urbains existants (habitat et activités), il s'agira d'organiser des espaces tampons (haies, liaison douce végétalisée, etc.) et de veiller à la qualité architecturale des constructions.

Concernant les franges des extensions urbaines à venir, l'aménagement de ces franges devra être intégré au projet urbain d'extension.

Les ceintures végétales existantes dans le territoire (haies, vergers, etc.) associées à certains villages et bourgs, forment des écrans visuels et participent à leur intégration paysagère. Elles sont typiques du maillage bocager présent dans la CdC (notamment dans l'entité paysagère de la plaine de Sées : Aunou-le-Faucon, Sai, Juvigny-sur-Orne, Saint-Loyer des Champs, Marcei et dans l'entité du Haut pays de Falaise : Sévigny, Bailleul). Elles seront prioritairement préservées et dans le cas d'une extension urbaine réalisée au détriment des haies existantes, il s'agira de prévoir la recréation de ces éléments paysagers.



Situé à l'extérieur du village, le nouveau lotissement a un fort impact sur le paysage

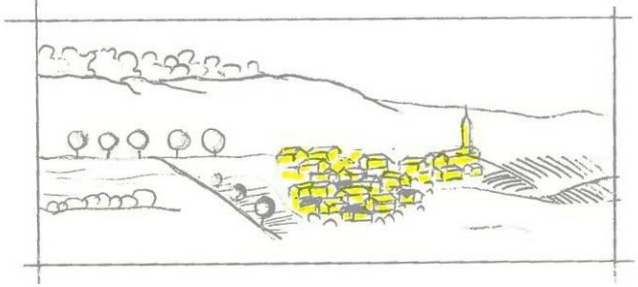
- **Prévoir une urbanisation réfléchie en limitant strictement le mitage et l'urbanisation linéaire**

Les extensions urbaines s'effectueront dans le prolongement des entités urbaines existantes. De plus, il s'agira de maintenir des coupures vertes entre les différentes entités urbaines (hameaux, villages, bourgs et villes) afin de veiller à préserver leur lisibilité.

- **Préserver les vues remarquables vers les éléments patrimoniaux repères du territoire et vers le grand paysage**

Et notamment les points de vue panoramiques sur la vallée de l'Orne et les échappées visuelles vers les éléments identitaires du territoire comme le château de Saint-Christophe ou encore la Tour aux anglais d'Aunou-le-Faucon.

Situé dans le prolongement, il a un impact limité sur le paysage et renforce la cohérence du village



AMENAGER ET RENFORCER UNE TRAME VERTE ET BLEUE DE QUALITE PARTICIPANT AU CADRE DE VIE INTERCOMMUNAL

Le territoire de la Communauté de communes du Pays d'Argentan dispose d'une armature verte et bleue couvrant une vaste part de son territoire et lui conférant les fondements de son identité et un cadre de vie de qualité : rivières et vallées, bois et forêts, bocage, zones humides…

Ces milieux, dont la qualité écologique est reconnue par divers périmètres de protection et d'inventaire (notamment à l'échelle européenne), sont cependant soumis à diverses pressions, comme l'étalement urbain et le développement de modes d'habitat peu économes en espace, le mitage de l'espace rural, la modification des pratiques agricoles, le développement des infrastructures routières, etc. La fragmentation des habitats naturels est l'un des principaux facteurs de réduction de la biodiversité qu'il conviendra d'enrayer en protégeant de manière active, l'ensemble des milieux qui composent cette armature territoriale.

- **Protéger les milieux naturels remarquables (réservoirs de biodiversité) du territoire et organisant le lien avec les espaces naturels proches**

Les réservoirs de biodiversité devront être préservés strictement tout en tenant compte des activités humaines (notamment agricoles). Il s'agit des sites du réseau Natura 2000, les Espaces Naturels Sensibles (ENS), et les secteurs de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : les forêts de Grande Gouffern et d'Ecouves, les franges forestières, les cours d'eau (Orne, Baize et Ure) et les milieux associés, l'étang de Vrigny, le Vaudobin, etc.

- **Identifier et préserver les grandes continuités écologiques existantes ou à développer, garantes du maintien de la biodiversité :**

Les continuités écologiques seront maintenues voire recréées afin de permettre les échanges entre les espèces. Cela concerne plus particulièrement les échanges entre les grands espaces boisés (massif forestier d'Ecouves et forêt de Grande Gouffern) qui présentent une richesse très importante : il s'agira de préserver les caractéristiques végétales de la plaine et des vallées qui permettent les échanges au sein de la trame verte (haies, bosquets, pâtures…) ; mais également les échanges des milieux aquatiques : préservation des mares, étangs, etc.

- **Protéger les zones humides, les milieux aquatiques (mares, étangs…) et les cours d'eau notamment vis-à-vis de l'urbanisation**

- **Promouvoir la découverte du patrimoine naturel par le public dans les milieux adaptés à la fréquentation**

Il s'agira d'envisager un développement des continuités douces (projet de reconquête des berges de l'Orne en cours, autres éléments de patrimoine naturel) en faveur de la découverte du patrimoine naturel tout en articulant l'objectif de valorisation touristique à celui de préservation de la qualité écologique des milieux. Les continuités devront être réfléchies en dehors des milieux naturels sensibles au dérangement.

- **Porter le développement de la biodiversité comme vecteur d'amélioration du cadre de vie et sensibiliser les habitants vis-à-vis de la biodiversité.**

Les aménagements qualitatifs en bords de l'Orne à Argentan : veiller à conserver des zones naturelles en berges de cours d'eau

AMELIORER LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

Il est nécessaire d'agir efficacement contre le réchauffement climatique en repensant les usages, les modes de consommation de l'énergie et en modifiant les comportements. De même, les dispositifs de gestion des eaux usées et pluviales devront garantir un minimum d'impact sur les milieux.

- **Poursuivre la restauration des dispositifs d'assainissement autonomes impactant la qualité des milieux naturels**
- **Travailler à l'amélioration de la qualité des eaux superficielles et assurer la protection de la ressource en eau de l'Orne, de la Baize et de l'Ure.**
- **Réduire le ruissellement en mettant en œuvre une gestion des eaux pluviales sur la totalité du territoire en conformité avec le schéma de gestion des eaux pluviales en cours :**

et plus particulièrement sur des secteurs ponctuels présentant des dysfonctionnements à Argentan, Aunou-le-Faucon, Fontenai-sur-Orne, Marcei, Saint-Christophe-le-Jajolet, Saint-Loyer-des-Champs, Sarceaux.

Les dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales seront favorisés en privilégiant les systèmes de régulation à la parcelle.

L'imperméabilisation des sols sera limitée en veillant à une végétalisation minimale des parcelles urbanisées.

- **Promouvoir une gestion durable et peu impactante des déchets,** notamment en prévoyant des dispostifs de collecte adaptés aux besoins, en privilégiant les points de regroupement mutualisés pour les opérations d'envergure ou les secteurs peu accessibles par les véhicules de collecte et en promouvant le tri sélectif.
- **Améliorer la performance énergétique du bâti ancien, et viser la performance énergétique des constructions neuves.**

Il s'agira d'inciter aux travaux de rénovation visant à limiter la consommation énergétique des bâtiments (isolation thermique, orientation des constructions, utilisation d'énergies renouvelables) tout en veillant au respect des caractéristiques architecturales du bâti.

- **Veiller à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à la préservation de la qualité de l'air :**

Les projets urbains devront favoriser une mixité des usages afin de réduire les besoins de déplacement. Ils proposeront un partage apaisé de la voirie et des espaces publics entre les différents usages, en prévoyant une cohabitation des piétons et des cyclistes avec les autres véhicules dans des conditions de sécurité acceptables et incitatives.

Le développement des continuités douces, notamment au sein du pôle central (Argentan – Sarceaux) mais également entre la ville d'Argentan et le reste des communes, permettra de développer les déplacements alternatifs à la voiture, donc d'envisager une réduction des émissions de gaz à effet de serre.

L'objectif de densification et de renouvellement urbain dans le secteur de la gare va également dans ce sens.

- **Poursuivre la dynamique de développement du recours aux énergies renouvelables**

Il s'agit de mener à bien le projet de zone de développement éolien (ZDE) qui concerne deux communes du territoire (secteur C) : Sarceaux et Fontenai-sur-Orne.

Il s'agira également d'encourager le développement des installations de chauffage collectif au bois mais aussi le développement de la filière-bois-énergie.

La mise en place de la chaufferie bois d'Argentan a déjà permis d'augmenter les installations de chauffage collectif au bois depuis 2008 (argentan.fr)

PROTEGER LES HABITANTS VIS-A-VIS DES RISQUES ET NUISANCES

Le territoire de la Communauté de communes du Pays d'Argentan est concerné par des risques naturels essentiellement liés à l'omniprésence de l'eau, mais également technologiques (industries, etc.). A ces risques, s'ajoutent des nuisances essentiellement sonores (grandes infrastructures) ou liées à la gestion des déchets. L'information, la communication et la sensibilisation en amont permettent de limiter ces risques et nuisances. La réflexion sur l'implantation des nouvelles constructions en fonction des risques existants est également primordiale.

- **Protéger les habitants dans secteurs soumis à des nuisances sonores, à proximité de l'autoroute A88 et des grandes voies de circulation (RD158, RD238, RD924, RD926, RD958) :**

Les règles de constructibilité seront adaptées dans les secteurs soumis aux nuisances sonores. Il s'agira de tendre vers une haute performance acoustique des bâtiments, aussi bien dans la construction neuve que dans la rénovation de l'ancien.

- **Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'urbanisation**

Les règles de constructibilité seront adaptées en tenant compte du risque d'inondation aux abords de l'Orne, de la Baize et de l'Ure (données du PPRI Bassin Orne Amont ainsi que de l'atlas des zones innondables DIREN 2006). Le développement urbain sera assuré, pour les parties non urbanisées du territoire (hors agglomération), en dehors des zones soumises à un aléa inondation. Cela concerne tout particulièrement l'extension Nord du bourg de Fontenai, l'extension Sud d'Argentan, le Nord du bourg de Sai, l'Est du bourg de Juvigny, l'Ouest du bourg d'Aunou, l'Est du bourg de Saint-Christophe-le-Jajolet. Le risque d'innondation par remontées de nappes phréatiques sera aussi pris en compte dans les orientations d'aménagement.

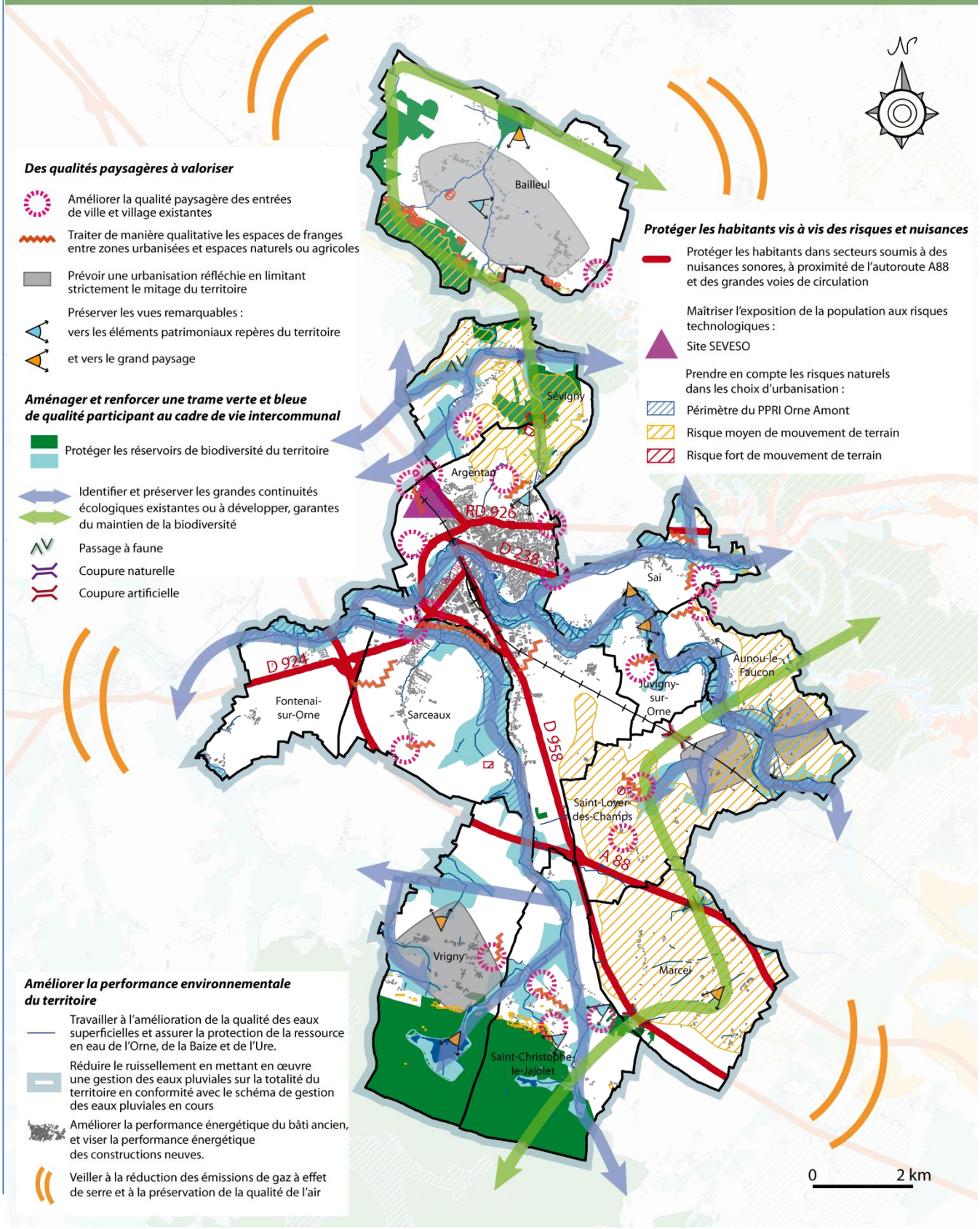
Le développement urbain sera mis en œuvre en dehors des zones d'aléas les plus importants concernant le risque retrait-gonflement des argiles.

- **Maîtriser l'exposition de la population aux risques technologiques**

Il s'agira de tenir compte de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses, de se conformer au Plan de Prévention des Risques Technologiques existant, et de tenir compte des établissements soumis à autorisation au titre des Installations Classés pour la Protection de l'Environnement (8 ICPE soumis à autorisation et 1 SEVESO seuil haut : plateforme Agrial).

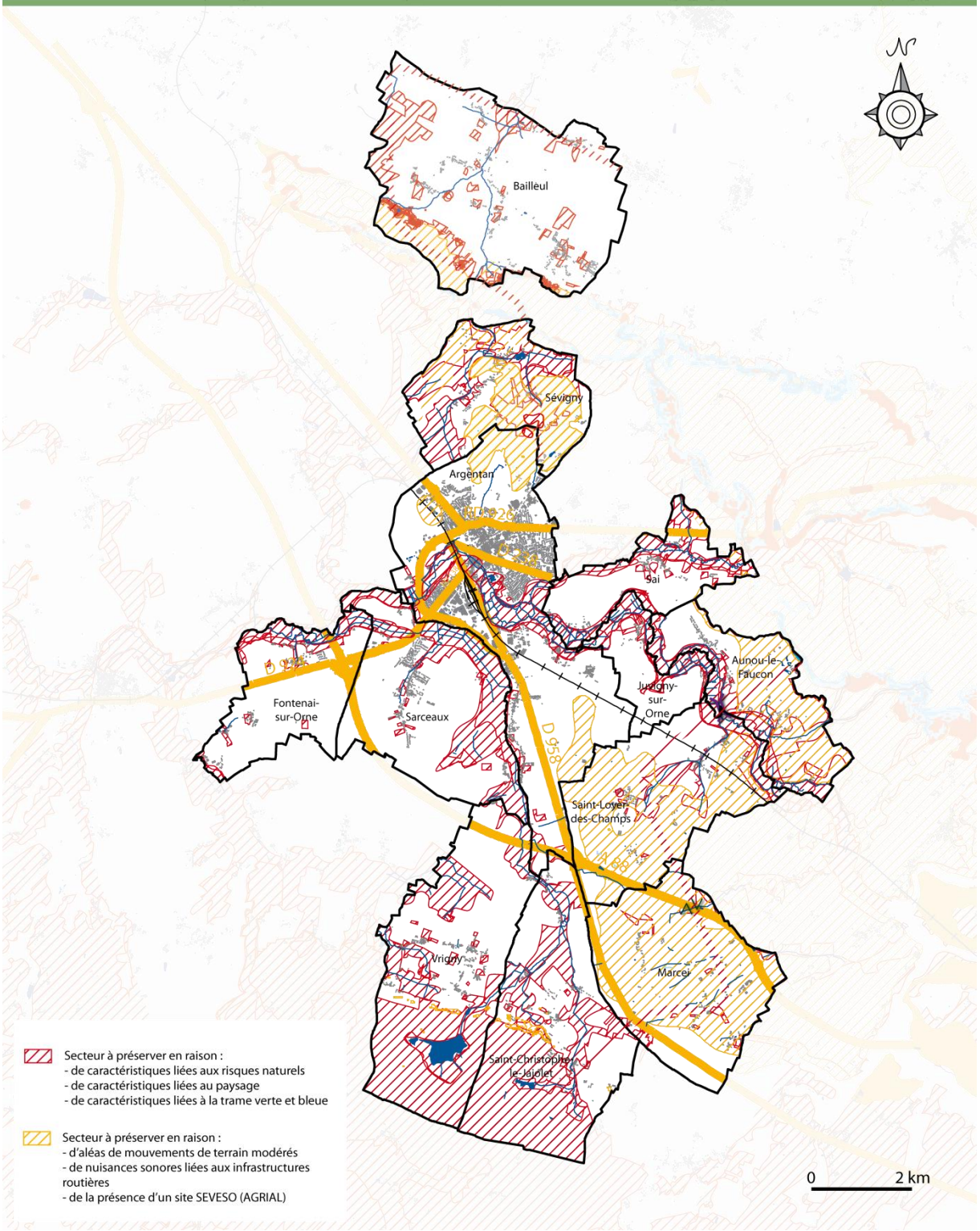
AXE 2 - PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE REMARQUABLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMMUNES DU PAYS D'ARGENTAN

PLUI Argentan - Août 2013



AXE 2 - SECTEURS A PRESERVER DE L'URBANISATION

PLUI Argentan - Août 2013



➘ Axe 3 : Créer les conditions d'un développement maîtrisé et équilibré du territoire

CREER LES CONDITIONS D'UN RETOUR DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE (EN LIEN AVEC L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE VISEE PAR LE PROJET)

Afin de permettre le retour de la croissance démographique, le PLUi est dimensionné de telle sorte qu'un objectif de l'ordre de **65 logements / an** puisse être attient. Cet objectif permettra le retour d'une croissance démographique maîtrisée à l'échelle de la CdC **(+0,3% / an)** et accompagnera les actions et investissements engagés pour maintenir le niveau de services et la qualité de vie des habitants du territoire de la CdC et du bassin de vie argentannais.

TENDRE VERS UNE MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE DANS TOUS LES BOURGS ET QUARTIERS

Amorcer un rééquilibrage du logement locatif aidé à l'échelle de la Communauté de Communes en favorisant l'émergence d'une offre ciblée au-delà de la ville centre d'Argentan.
Une offre locative sociale publique pourra ainsi être développée dans les communes peu éloignées des services et bien desservies en réseaux de communication.

Viser un objectif de **10% de logements à vocation sociale** (incluant les logements en accession sociale à la propriété) par rapport à la production neuve totale à horizon 15 ans à l'échelle du territoire de la CdC. Les communes situées en dehors du pôle urbain Argentan – Sarceaux devront réaliser environ 13.5% de l'ensemble des logements sociaux à produire au cours de la durée de vie du PLU (les logements restants se répartissant entre les communes de Sarceaux (11% de la production totale) et Argentan (73% de la production totale).

Secteur	Parc social (public + conventionnement privé)	Parc privé	Production totale
Argentan	5	43	48
Sarceaux	1	6	7
10 autres communes	1	10	11
TOTAL	7	59	66

Le développement de l'offre locative passera avant tout par la requalification du parc existant :

- Amélioration des performances énergétiques
- Adaptation des logements aux évolutions des besoins et des conditions de vie (vieillissement notamment)
- Soutien à la « résidencialisation » : traitement de l'espace public, contrôle d'accès…

Encourager la primo-accesson au sein des opérations nouvelles via la mobilisation des outils adaptés (PSL-A ou dispositif équivalent à intervenir)

Il est à noter que les objectifs de mixité tant sociale, que dans les formes de logements produits, devront être recherchés à l'échelle de chaque opération.

Les Constats :

- déficit d'offre diversifiée pour les personnes âgées qui décident (volontairement ou de manière contrainte) de s'engager dans un nouveau parcours résidentiel, notamment de logements adaptés aux formes de handicap liées au vieillissement

- offre spécifique communautaire quasi-inexistante face aux besoins en matière de logement des jeunes (jeunes actifs arrivant sur le territoire ou en décohabitation par exemple)

- Déficit de logements spécifiques (logements d'intégration, hébergement temporaire…) pour la population des ménages en difficulté

Les Objectifs du PADD :

Le PADD insiste sur la nécessaire réponse à apporter en matière de logements, plus particulièrement aux personnes âgées, aux personnes handicapées et aux personnes à faibles ressources. L'atteinte de cet objectif passera par

- l'intégration d'un volet adaptation au vieillissement dans l'OAPH,
- la contractualisation avec les bailleurs publics pour intégrer des logements adaptés et adaptables dans les nouveaux programmes,
- le développement des services à domicile.
- La programmation de logements adaptés pour l'hébergement d'urgence

MAITRISER LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

La préservation de l'activité agricole (vectrice d'identité et composante majeure de l'attractivité du territoire) **constitue un enjeu fondamental du projet de territoire communautaire**. Cet objectif vise en effet à la fois le maintien et le développement d'activités économiques à part entière, le maintien de la biodiversité (espaces supports de la trame verte et bleue) et l'entretien de paysages de qualité, fondateur d'une identité commune. Dans cet objectif, il conviendra de :

- **Encadrer les possibilités d'extensions urbaines et notamment au niveau des secteurs suivants, situés en limites d'enveloppes urbaines de bourgs et villages :**

- ***Secteur Croix Saint Louis à Sarceaux***
- ***Au Nord de Bailleul*** : exploitations en cœur de bourg
- ***Au Sud de Sai*** : exploitations en limite d'agglomération
- ***Du bourg de Marcei*** : exploitation en frange du bourg
- ***Au Sud de Sevigny*** : secteur de Chiffreville
- ***A l'Ouest de Vrigny*** : secteur de la Vallée
- ***A l'Ouest de Saint-Loyer-des-Champs*** : secteurs du Champ Moutier et du Clos Roger

Bailleul

Exemple de schéma d'intention pour la limitation du développement urbain en direction d'exploitations agricoles en frange ou en cœur de bourg / village / hameau (extrait du rapport de présentation)

- **Veiller à la possibilité du maintien de la vocation agricole au sein des bandes de recul le long de l'A88 (Parc d'Activités Actival d'Orne).**

- **Intégrer la problématique des circulations agricoles dans les opérations d'aménagement :**

    - Maintien des accès
    - Aménagements de chemins agricoles

- **Maîtriser l'évolution des villages et hameaux pour réduire le mitage et préserver leur identité rurale**

En vue de la définition d'une stratégie de développement cohérente sur l'ensemble du territoire communautaire, une hiérarchisation des groupements d'habitation a été effectuée (*voir rapport de présentation*) de telle sorte que les possibilités de développement allouées à chacune d'entre elles soient harmonisées à l'échelle du PLUi.

Le **bourg** est un ensemble urbain organisé autour d'un noyau traditionnel et disposant d'équipements et de commerces ou services de proximité. Douze bourgs sont recensés dans la Communauté de Communes du Pays d'Argentan, correspondant à chacune des communes du territoire.

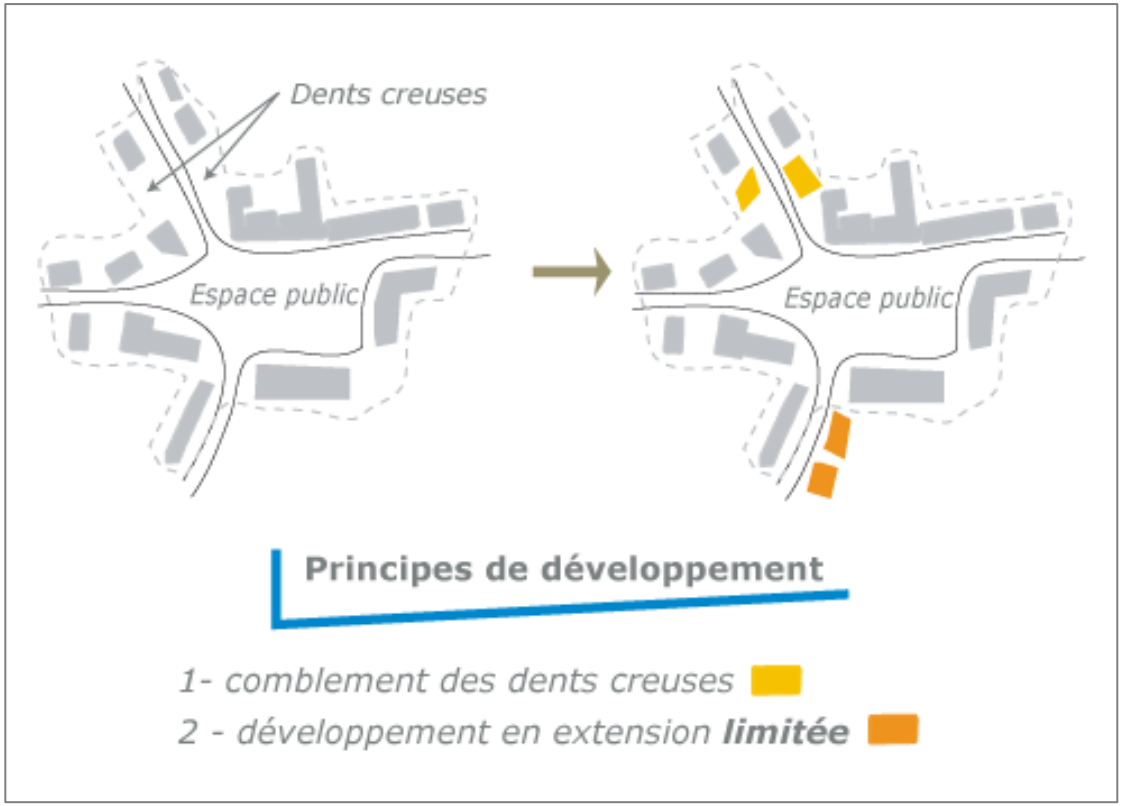
1- comblement des dents creuses
2 - développement en extension en continuité de l'enveloppe urbaine
3 - fixer les limites de l'enveloppe urbaine en accord avec les paysages et le site (chemin, haies, murs, bocage, ruisseau, ...)

- Le **village** est un groupement d'habitation comprenant ou ayant compris des équipements, lieux collectifs qui renvoient à une image de vie de village. Le village est caractérisé par son organisation urbaine : continuité du bâti, espace public… La Communauté de Communes du Pays d'Argentan compte 9 villages.

Sont identifiés en tant que village : Mauvaisville et Coulandon (Argentan), Le Moulin et le Monthart (Aunou le Faucon), Nuisement/La Brulette/Le Hamel et Vorché/Le Haut Vent (Bailleul), Le Port d'Aunou (Juvigny-sur-Orne), Bordeaux (Sai), Cordey et Flaugny (Marcei), Tercey et la Vacherie (Saint-Loyer-des-champs), Le But et La Cour du bois/Le Poirier (Vrigny).

QUEL DEVELOPPEMENT ?

Les **extensions limitées** en continuité de l'enveloppe urbaine sont possibles (dans la limite des besoins identifiés), tout comme une densification en dents creuses, **excepté pour les villages à vocation agricole** où les extensions limitées et les comblements de dents creuses ne doivent pas porter atteinte à la pérennité de l'exploitation agricole (respect des règles de réciprocité notamment).

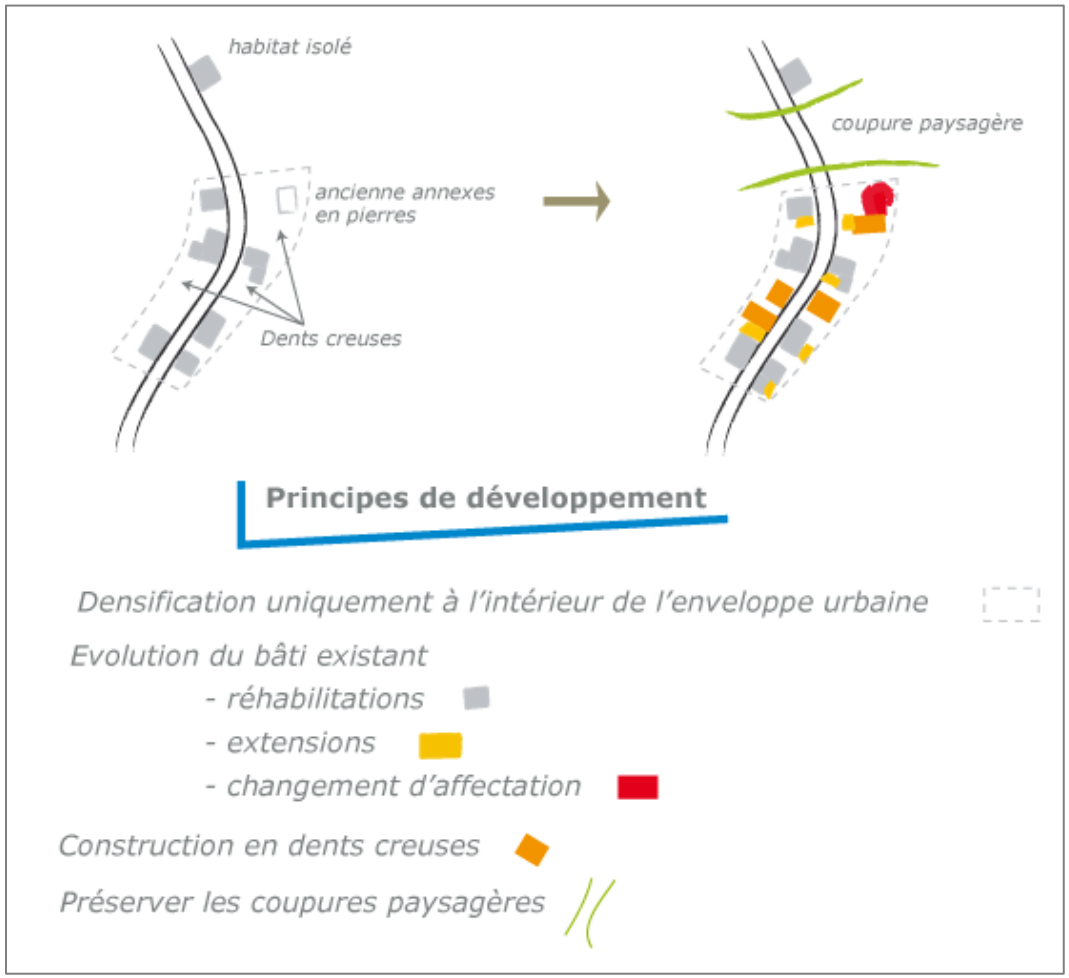


- Le **hameau** est un groupement d'habitations restreint et distinct du bourg ou village. Un ou plusieurs équipements ne suffisent pas à définir un hameau (une auberge isolée par exemple ne constitue pas un hameau). Une commune peut être composée d'un ou plusieurs villages et hameaux.

Sont identifiés en tant que hameau :, Le Grand Jolet, Le Petit Jolet et Le Renouillet/L'Aunay (Fontenai-sur-Orne), La Haie (Marcei), La Genterie(Sai), Le vieux bourg, La Grande rivière, Benoise, Les Friches (Saint-Christophe-le-jajolet), La Gravelle, Grogny (Sarceaux), Les Rouges Verts (Sévigny), Le Bout de Bas, Le Moncel (Saint-Loyer-des-champs),.

QUEL DEVELOPPEMENT ?

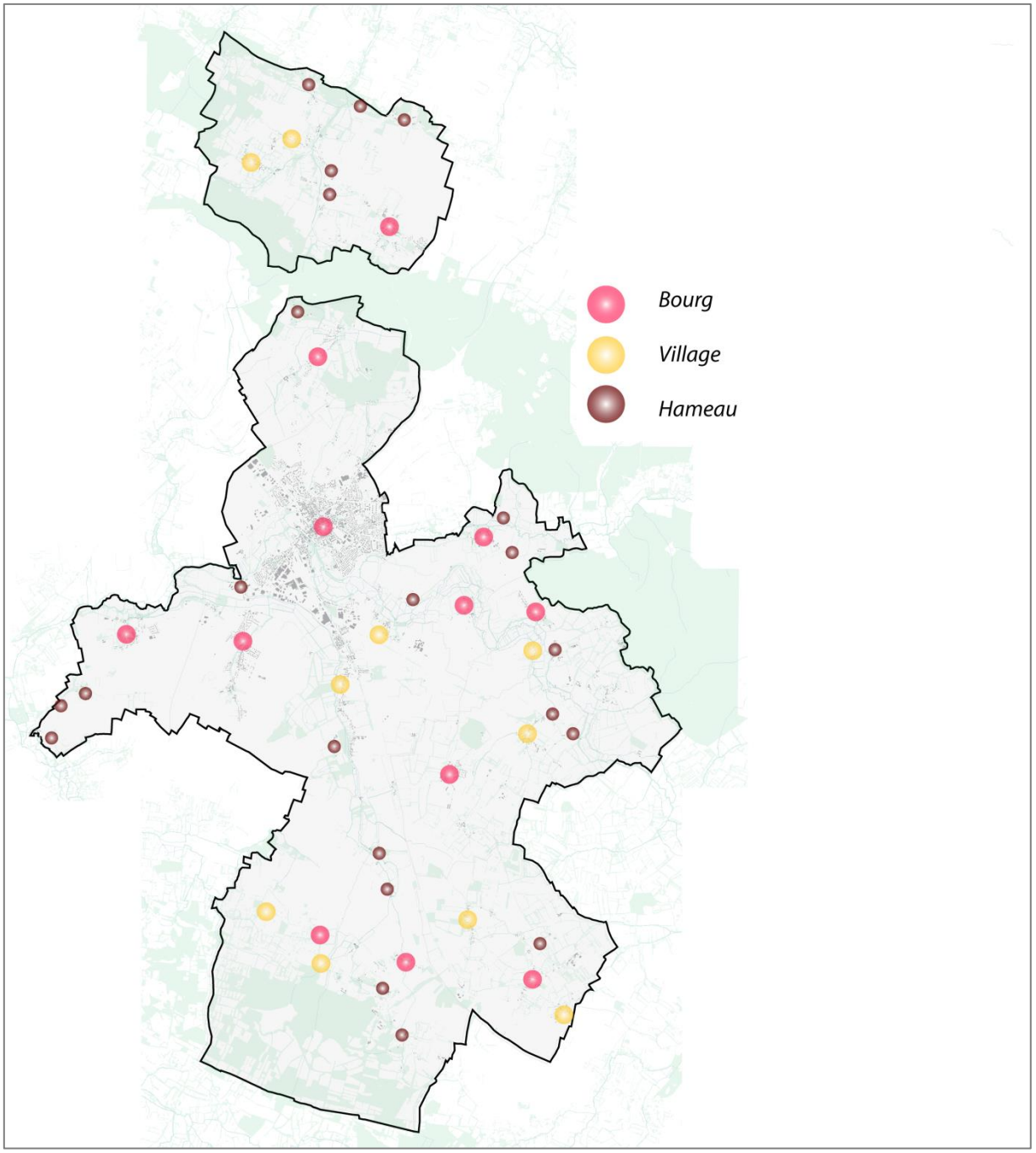
Seule **l'évolution du bâti existant** (y compris les changements de destination) est possible au sein des hameaux, **excepté pour les hameaux à vocation agricole** où les extensions limitées ne doivent pas porter atteinte à la pérennité de l'exploitation du hameau (respect des règles de réciprocité notamment).



L’**habitat isolé** est constitué d’une ou quelques habitations.

Principes de développement

L’habitat isolé n’a pas vocation à être renforcé ou étendu. Seule l’extension limitée de l’habitat existant pourra être envisagée.



Carte de synthèse de la hiérarchisation des entités bâties de la Communauté de Communes du Pays d'Argentan

ACCROITRE LES DENSITES CONSTRUCTIVES EN FONCTION DU POSITIONNEMENT DU SECTEUR DE PROJET VIS-A-VIS DES CENTRALITES DU TERRITOIRE

Le renforcement de l'attractivité du territoire passera par une **intensification urbaine différenciée selon le positionnement des différents secteurs vis-à-vis des centralités du territoire**.

Si les secteurs les plus ruraux doivent viser un développement moins consommateur d'espace et la réduction du mitage de l'espace agricole, des formes urbaines adaptées aux attentes des habitants en milieu rural doivent également pouvoir être développées (larges emprises).

Concernant le pôle urbain Argentan / Sarceaux, les densités constructives visées doivent être plus importantes tout en répondant aux attentes exprimées par les ménages. En effet, le territoire de la CdC est caractérisé par l'importance du parc collectif. Des formes d'habitat individuel peu consommatrices d'espace et s'intégrant dans des quartiers porteurs d'identité et respectueux des principes du développement durables devront être privilégiées.

Le projet veille ainsi à conforter les équilibres existants entre un pôle urbain central et des bourgs à l'identité rurale préservée.

Secteur	Densité moyenne à atteindre (logements / hectare)
Argentan	20 logements/ hectare
Sarceaux	15 logements / hectare
Secteur rural	10 logements / hectare

PRODUIRE DES FORMES D'HABITAT DIVERSIFIEES PERMETTANT LA MISE EN ŒUVRE DE VERITABLES PARCOURS RESIDENTIELS EN ACCOMPAGNEMENT DE LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE COMMUNAUTAIRE

Le PADD vise à l'atteinte d'objectifs ambitieux en matière de limitation de la consommation d'espace. Pour ce faire, le PLU intercommunal veillera à la mise en oeuvre de règles d'urbanisme permettant la réalisation de formes urbaines plus denses que celles produites au cours des dernières années. Ces nouvelles règles permettront en outre l'optimisation du foncier d'ores et déjà constructible et encourageront les divisions des grandes propriétés foncières situées en zone urbaine (cas du tissu pavillonnaire lâche par exemple).

Ces nouvelles règles ne devront cependant pas porter atteinte à l'intimité des îlots ou à la qualité de vie au sein des quartiers et des bourgs de la Communauté de Communes.

En outre, et en lien avec le renforcement de l'attractivité économique du territoire, une offre de logements en accession libre orientée vers la maison individuelle de type 4 ou 5 sur des parcelles de taille importante (600 à 800 m²) doit trouver sa place sur le territoire. Ce segment répond à une demande aujourd'hui non pleinement satisfaite, induisant un déficit d'attractivité du territoire.

Les problématiques d'adaptation du logement au vieillissement et aux situations de handicap doivent également être intégrées par le projet de PLUi à travers :

- L'adaptation du parc de logements existant au vieillissement
- Le développement de formes urbaines denses offrant services et logements sur un même site
- Le développement d'une offre de logements intermédiaire entre logement familial individuel et hébergement collectif, destinée à faciliter les itinéraires résidentiels en fonction de l'âge

PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN A L'ETALEMENT

Le PLUi prévoit en premier lieu la réalisation de projets dans le tissu urbain existant qui seront réalisés :

- Dans le cadre d'une évolution réglementaire permettant d'optimiser ce tissu sous conditions de qualité morphologique (pas de rupture identitaire des espaces urbains existants)
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Au-delà de l'optimisation du tissu, certains projets en extension s'avèrent néanmoins nécessaires :

- Zone d'activités économique d'Actival d'Orne (voir axe 1)
- Développement résidentiel : il s'agit avant tout de reconfigurer les franges urbaines et d'optimiser les investissements réalisés en matière de réseaux et d'infrastructures tout en préservant les paysages, le patrimoine et l'activité agricole. En outre, la mise en œuvre de telles opérations, moins onéreuses que les opérations dites « de renouvellement urbain » permettra la mise sur le marché d'une offre différenciée de celle habituellement proposée en cœur de ville, village ou bourg.

S'inscrire dans un cadre maximal de consommation d'espace défini par :

- Les objectifs en logements et leur répartition spatiale entre la ville-centre, la commune de Sarceaux partie intégrante du pôle urbain et les communes rurales du territoire
- Les objectifs de densité
- Les disponibilités au sein des enveloppes urbaines quantifiées dans le « **référentiel foncier** » communautaire (voir ci- contre)
- Ainsi, l'objectif de volume global de consommation d'espace maximal pour l'habitat, en extension des enveloppes urbaines, que se fixe le PADD d'Argentan est de l'ordre de **50 hectares**. Cet objectif découle de la volonté affirmée de prioriser le développement au sein des dents creuses identifiées dans le cadre du référentiel foncier, mais également d'accroître les densités constructives à travers la maîtrise des opérations d'aménagement d'ensemble.

Logements potentiels en dents creuses	Besoin total de logements	Besoins de logements en extension	Répartition en % de la production de logements définie dans le PLH	Objectif de densité moyenne défini au sein du PLH	Objectif de production de logements en extension	Besoins en surfaces
180	975	800 (65 logements par an pendant 15 ans dont 180 logements en dents creuses)	Ville centre : Argentan : 75%	20 log / ha	600 environ	**30 hectares**
			Pôle relais : Sarceaux : 10%	14 log / ha	80 environ	**6 hectares**
			Communes rurales : 15%	10 log / ha	120 environ	**12 hectares**

Une dent creuse est un espace non bâti entouré de zones bâties.

Pour limiter l'extension urbaine et les atteintes à l'activité agricole en tant qu'activité productive, le développement urbain devra s'appuyer sur les potentiels fonciers localisés dans les bourgs.

*Ces « dents creuses », repérées dans les bourgs et villages, représentent un **potentiel de 200 logements (soit 1/6 des besoins en logement pour les quinze prochaines années)**.*

Par ailleurs, les nouvelles constructions en dents creuses devront être intégrées au bâti environnant (exploitations agricoles, franges de bourgs et villages, aspect patrimonial).

	2001 - 2010	2014 - 2029
Nombre de logements crées par an (Sita@del 2)	63	65
Surface consommée par logement créé (indépendamment que le logement soit créé en renouvellement urbain ou en extension)	715 m²	570 m²
Densité moyenne	**14 logements / hectare**	**17 logements/ha**
Conso espace annuelle Développement Economique (en cas de commercialisation de l'ensemble des réserves foncières concernant les zones AUz prévues au PLUi)	5.4 ha	3.3 ha

FAVORISER LA RECONQUETE DU PARC DE LOGEMENT EXISTANT

- **Poursuivre les actions engagées matière de réhabilitation et de restructuration des quartiers (OPAH…)**

- **Permettre la réutilisation du bâti existant**

La possibilité de rénovation peut être un facteur d'attractivité auprès de nouveaux habitants. En vue de limiter les impacts du développement sur l'espace agricole et de valoriser le patrimoine existant, la réutilisation du bâti et le changement de destination doivent être favorisés au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La réutilisation doit être rendue possible pour le développement de constructions touristiques liées à l'activité agricole (gîtes…) notamment. Le changement de destination est possible en fonction de son impact sur l'activité agricole (respect du périmètre de réciprocité), de son intérêt architectural et de la présence de réseaux pour limiter les coûts d'investissement pour la collectivité.

LIER DEVELOPPEMENT TERRITORIAL, PLANIFICATION DES GRANDS EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

- **Conforter le centre-ville d'Argentan**

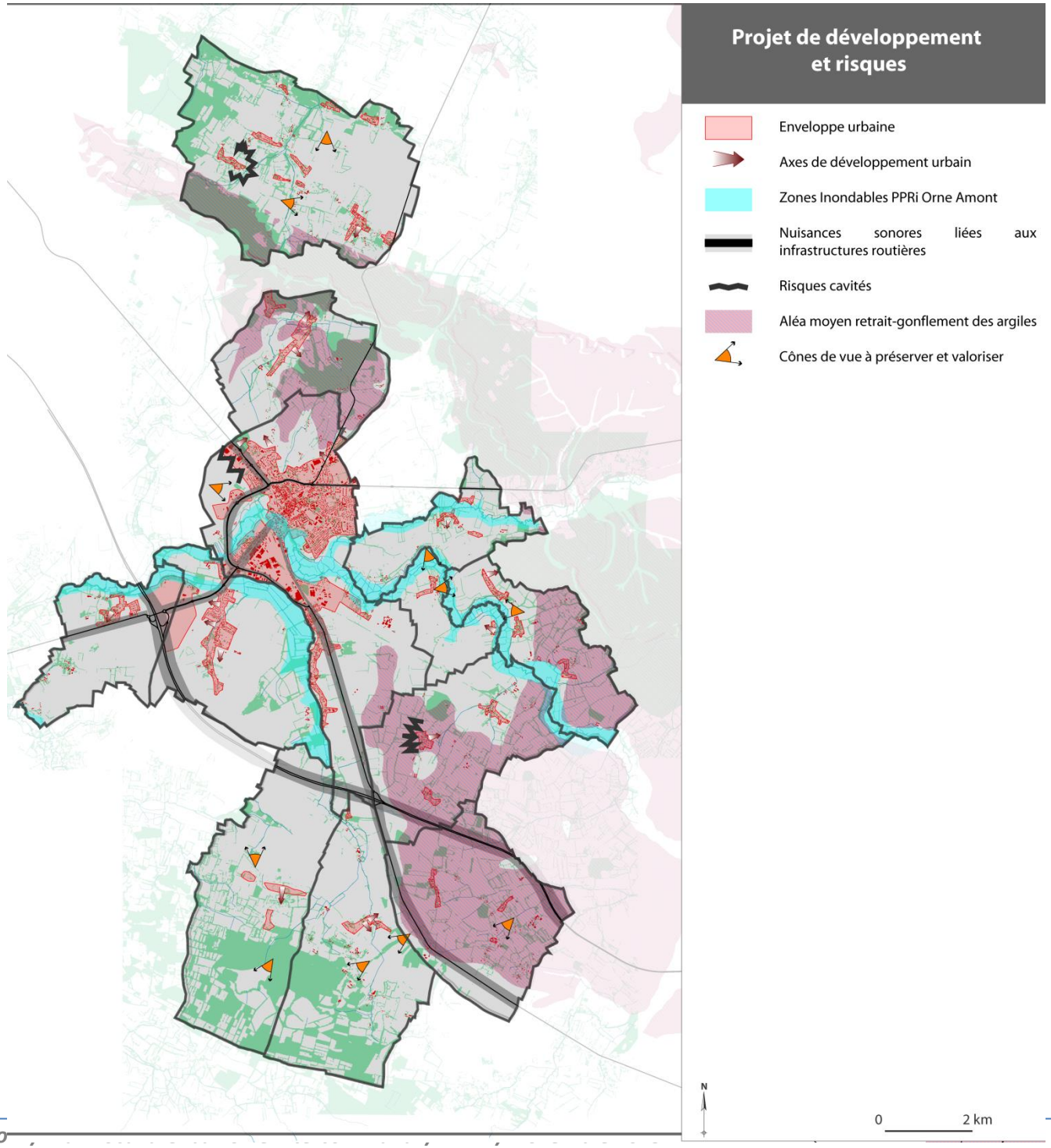
Poursuivre la dynamisation du centre historique et affirmer sa vocation culturelle et commerciale.

Poursuivre la requalification des espaces publics.

Veiller au maintien des équipements de proximité par le développement d'opérations urbaines connectées.

Adapter l'offre en équipements aux mutations démographiques du territoire (vieillissement notamment).

Permettre la réalisation d'équipements de proximité et l'extension des équipements existants dans les communes rurales du territoire.


Projet de développement et risques
Enveloppe urbaine
Axes de développement urbain
Zones Inondables PPRi Orne Amont
Nuisances sonores liées aux infrastructures routières
Risques cavités
Aléa moyen retrait-gonflement des argiles
Cônes de vue à préserver et valoriser
N
0
2 km