



Argentan
INTERCOM

Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal

Justifications du projet

pièce n°

1

2

3

4

5

ABC
DEF

Les Courbes de l'Orne



Table des matières

Préambule	5
PARTIE 1 : ENJEUX ET PROSPECTIVES TERRITORIALES.....	7
1. Les caractéristiques du territoire des Courbes de l'Orne	9
2. Les hypothèses de développement à horizon 2033	12
3. Le scénario de développement retenu	17
4. La répartition de l'offre en logements	19
5. La consommation de l'espace.....	24
6. Conclusion : modération de la consommation d'espace.	27
PARTIE 2 : JUSTIFICATION DU PADD.....	29
PARTIE 3 : MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES	79
1. Les zones urbanisables	80
2. Les zones à urbaniser	117
3. Les zones agricoles	121
4. Les zones naturelles	125
5. Bilan des surfaces.....	132

PARTIE 4 : JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... 133

1. Méthode utilisée
2. Explication des OAP

PARTIE 5 : JUSTIFICATION DES REGLES APPLICABLES

1. Les objectifs poursuivis par le règlement
2. Justifications des règles applicables.....
 1. Les zones et destinations
 2. Les règles communes à l'ensemble des zones.....
 3. Les règles spécifiques aux zones
 4. Le changement de destination.....

PARTIE 6 : LES ELEMENTS GRAPHIQUES PARTICULIERS.....

1. Les emplacements réservés
2. Les éléments participants à la trame verte et bleue....
 1. Les éléments remarquables du paysage naturel.....
3. Les éléments liés au patrimoine et au paysage

1.	Les éléments remarquables du paysage bâti	202	1.	Le fonctionnement des indicateurs.....	233
2.	Les sites archéologiques.....	202			
4.	Les déplacements.....	203			
1.	Les voies à préserver	203			
2.	Les infrastructures.....	204			
5.	Les éléments relatifs à la prise en compte des risques	204			
1.	Plan de prévention des risques d'inondation.....	204			
2.	La prise en compte des zones de captage	204			
3.	Les autres risques.....	205			
6.	La protection commerciale	207			
PARTIE 7 : ARTICULATION DU PLUI AVEC LE SCOT		209			
1.	Compatibilité avec le SCOT	210			
PARTIE 8 : INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN		231			
1.	Rappel du contexte réglementaire.....	232			
2.	Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi.....	233			

Préambule

L'article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des

solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Ce résumé non technique est destiné à l'ensemble du public. Il synthétise le contenu de chacune des pièces du rapport de présentation, ainsi que la méthodologie de réalisation de l'évaluation environnementale.



PARTIE 1 : ENJEUX ET PROSPECTIVES TERRITORIALES





1. Les caractéristiques du territoire des Courbes de l'Orne

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Courbes de l'Orne a débuté à l'été 2016. A cette époque, le territoire des Courbes de l'Orne était issu de la fusion des intercommunalités de Rânes et d'Ecouché.

Au 1^{er} janvier 2017, l'intercommunalité des Courbes de l'Orne a fusionné avec Argentan Intercom. Il a été décidé de continuer l'élaboration du PLUi en gardant le périmètre initial. De plus, une commune nouvelle a été créée au début de l'année 2016 (Ecouché les Vallées) et une autre au début de l'année 2017 avec la création des Monts sur Orne issue du rapprochement entre Montgaroult, Sentilly et Goulet.

1.1 Le paysage, un des points forts du territoire

Le socle paysager du territoire est fondamental pour comprendre son histoire et assurer un développement territorial en cohérence avec ses spécificités paysagères. Au vu du socle paysager du territoire, les 4 grands ensembles paysagers se distinguent. Deux d'entre eux couvrent la majeure partie du territoire :

- Les espaces agricoles ouverts de la Plaine d'Argentan que l'on retrouve sur tout ou partie des territoires des communes d'Avoine, Boucé, Ecouché, Fleuré, Goulet, Joué-du-Plain, Loucé, Montgaroult, Sentilly, Sérans, Sevrai, Tanques et Vieux-Pont.

- Les paysages bocagers du Houlme occidental que l'on retrouve sur tout ou partie des territoires des communes de Boucé, La Lande-de-Lougé, Lougé-sur-Maire, Rânes, Saint-Brice-sous-Rânes, Saint-Georges-d'Annebecq, Saint-Ouen-sur-Maire et Vieux-Pont.

Par ailleurs, le territoire aborde deux autres types de paysages, au Nord-Ouest et au Sud-Est du territoire :

- Les abords de la Suisse Normande dont les paysages s'observent en tout ou partie des territoires des communes de Batilly, La Courbe, Montgaroult et Serans.
- Les abords de la forêt d'Ecouves que l'on observe à Fleuré et Tanques.

Bien que l'on ressente une nette différence de perception dans chacune de ces unités, les transitions sont relativement douces sur le territoire et se font au grès des reliefs notamment.

1.2 De nombreux atouts environnementaux

Le territoire des Courbes de l'Orne présente des qualités paysagères fortes mais aussi environnementales. Cela se traduit notamment par la présence de :

- 9 ZNIEFF de type 1
- 4 ZNIEFF de type 2
- 2 sites Natura 2000
- 2 Espaces Naturels Sensibles : la Carrière des Sablonnettes à Sentilly et les Petits Riaux à proximité de Boucé.

Les richesses environnementales et paysagères découlent des spécificités géologiques ayant parfois pour conséquence la présence de risques naturels à bien prendre en compte dans l'élaboration du PLUi. Les principaux risques naturels sont les suivants :

- Inondation
- Retrait/gonflement des argiles
- Chutes de blocs
- Cavités souterraines
- Sismique

1.3 Une activité agricole bien présente

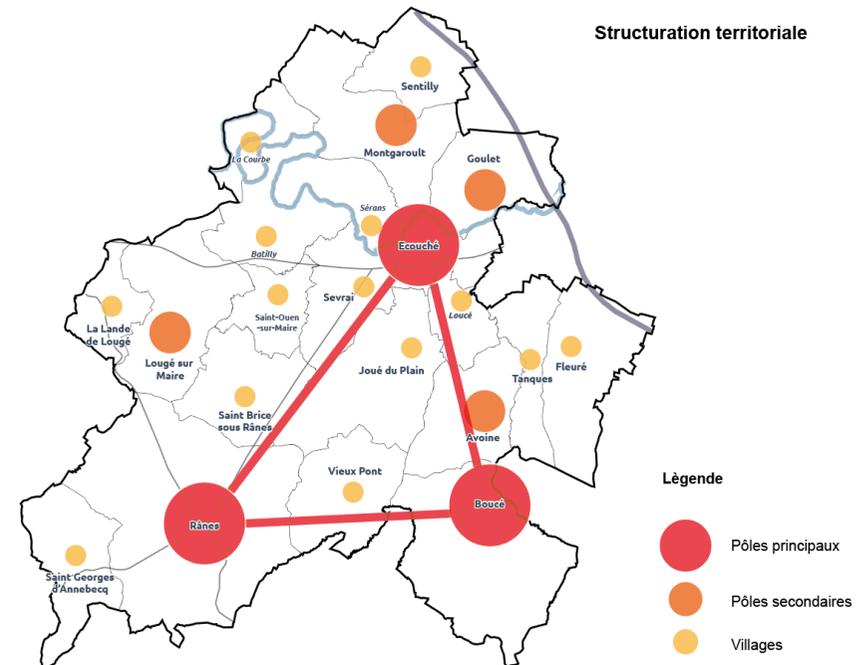
Le monde agricole est une activité économique importante pour le territoire des Courbes de l'Orne. Cette thématique est au centre des enjeux du territoire pour les années futures avec une volonté forte de préserver les terres agricoles et de permettre l'évolution des pratiques agricoles pour les exploitants actuels et futurs.

L'activité agricole n'est pas seulement une activité économique puisqu'elle permet également le façonnement des paysages et explique les logiques de répartition spatiale sur le territoire.

1.4 Un territoire bien structuré

La structure du territoire est liée historiquement à l'activité agricole sur les Courbes de l'Orne. Elle est également issue de la fusion des deux anciennes intercommunalités de Rânes et Ecouché permettant au territoire de trouver un certain équilibre à proximité

immédiate du pôle d'emplois d'Argentan. Ce territoire est porté par ses 3 pôles principaux faisant office de pôles de proximité avec la présence de commerces, équipements et services (notamment la santé).



1.5 Les dynamiques du territoire

Le territoire des Courbes de l'Orne a connu une diminution quasi continue de sa population entre la fin des années 60 et la fin des années 90. Une augmentation sensible de population a été observée au cours des années 2000 avec une nette stabilisation ces dernières années.

Cette tendance démographique à l'échelle des Courbes de l'Orne cache en fait une disparité d'évolution entre certaines parties du territoire. Il s'avère, en effet, que la partie est du territoire, avec notamment les communes de Goulet, Montgaroult, Loucé, et Boucé a observé une croissance démographique relativement importante par rapport à l'ouest du territoire. Il faut noter que les communes d'Ecouché et Rânes ont connu une certaine stabilité de leur population.

Le territoire des Courbes de l'Orne a connu une stagnation de sa population et dans le même temps le département de l'Orne a observé une légère diminution et ce depuis la fin des années 80. Il est également intéressant d'observer qu'Argentan Intercom perd de la population depuis le début des années 2000.

Le territoire des Courbes de l'Orne est caractérisé par sa proximité avec Argentan, pôle d'emplois et sous-préfecture du département. En 2013, l'occupation des logements est essentiellement de la résidence principale sur les 3 pôles que sont Ecouché, Rânes et Boucé, mais on observe une forte présence de résidences principales sur le nord et l'est du territoire, à proximité immédiate d'Argentan où la population active est installée.

Le territoire des Courbes de l'Orne est caractérisé par une part importante de résidences secondaires même si cette tendance tend à diminuer. Le ratio est d'ailleurs plus faible qu'au niveau départemental mais plus élevé que sur Argentan Intercom. Il faut noter qu'au niveau de la répartition spatiale on observe une part des résidences secondaires plus importante dans le sud-ouest du territoire ainsi que sur la commune de La Courbe.

Dans un contexte où le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche vient d'être approuvé, le PLUi des Courbes de l'Orne aura comme rôle fondamental de traduire un développement démographique compatible avec la vision du SCoT. La production de logements sera priorisée sur les pôles et la consommation de terres agricoles et naturelles sera restreintes.

L'offre de terrains à bâtir devra évoluer en termes de taille, de localisation et de qualité paysagère ou architecturale, afin de l'adapter à la demande et de prendre en compte les objectifs de réduction de l'étalement urbain.

2. Les hypothèses de développement à horizon 2033

2.1 Les mécanismes de consommation des logements

Il n'y a pas de corrélation directe entre la consommation de logement et l'évolution de la population. Différents critères permettent d'estimer les besoins en logements par rapport aux ambitions démographiques que se fixe un territoire : la variation démographique, le renouvellement du parc ancien, le desserrement des ménages et la variation du parc sous-occupé (résidences secondaires et logements vacants).

Ces éléments vont permettre de déterminer le point d'équilibre, c'est-à-dire le nombre de logements permettant de maintenir la population à un niveau stable en prenant en compte les évolutions structurelles du parc existant.

Le point d'équilibre (**D**) résulte de l'addition de ces différents critères :

A : le renouvellement du parc ancien

Le renouvellement du parc ancien correspond à une nécessité de combler les logements « disparus » (soit par regroupement de plusieurs logements en un, par la démolition de résidences principales, soit par la rénovation urbaine de certains quartiers). Le renouvellement du parc s'analyse par rapport au nombre de constructions neuves sur une période et la variation du nombre

total de logements, sur cette même période. Cela permet donc de voir le nombre de logements nouveaux, non issus de la construction neuve.

Entre 2008 et 2013, le renouvellement a été de 11 logements par an sur l'ensemble du territoire des Courbes de l'Orne.

B : le desserrement des ménages

Ce phénomène se traduit par une baisse du nombre d'occupants par logement, en raison notamment de l'évolution des structures familiales (séparation, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population). Pour pallier une demande en hausse, il est nécessaire de construire plus de logements.

Entre 2008 et 2013, l'occupation moyenne des ménages n'a pas évolué puisqu'elle est restée à 2,2 personnes par ménage sur l'ensemble du territoire des Courbes de l'Orne. Ce chiffre correspond également à la moyenne départementale.

C : la vacance du parc « sous-occupé »

La vacance des logements est provoquée par un départ non compensé de résidents, ou une transformation de résidences principales en résidences secondaires.

Entre 2008 et 2013, cette variation représente 11 logements par an sur l'ensemble du territoire des Courbes de l'Orne.



$$D \text{ (point mort)} = A + B + C$$

La croissance démographique qui pourra être observée résultera de la différence entre le nombre de logements créé et le point mort. Au-delà de ce point mort sera donc observé un effet démographique réel.

Entre 2008 et 2013, il a donc fallu en moyenne 22 logements nouveaux par an pour maintenir la population. Ce phénomène est important puisque sur cette période, le parc de logements a augmenté de 113 logements pour une évolution démographique de seulement 7 habitants.

Le point mort annuel est donc de 22 logements.

Sources de données FILOCOM et INSEE

2.2 Calcul des besoins en logements à horizon 2033

L'équilibre et l'économie générale du PLUi reposent sur une articulation entre :

- les logements créés ;
- la population accueillie ;
- le foncier mobilisé pour répondre aux besoins résidentiels.

Pour construire cette articulation, il faut pouvoir estimer quelles influences vont avoir les mécanismes du logement décrits précédemment. Les évolutions et l'ampleur de ces mécanismes dépendent en grande partie de tendances socio-économiques qui échappent aux possibilités d'actions des élus. Il existe néanmoins des leviers d'actions possibles sur lesquels les élus des Courbes de L'Orne peuvent agir à travers le PLUi.

2.2.1 Estimation du desserrement des ménages

Les scénarios prospectifs dépendent fortement des hypothèses de desserrement démographique, la poursuite des tendances actuelles n'est pas nécessairement l'hypothèse la plus probable. Trois hypothèses ont été étudiées à horizon 2033 :

- **scénario 1** : poursuite des tendances : taille des ménages estimée à 2,2 personnes/ménage

- **scénario 2** : desserrement qui augmente légèrement : taille des ménages estimée à 2,1 personnes/ménage

- **scénario 3** : desserrement qui augmente plus fortement : taille des ménages estimée à 2 personnes/ménage

La taille moyenne des ménages de l'Orne est de 2,2 en 2018.

Les élus du territoire des Courbes de l'Orne ont estimé que ce nombre moyen de personne par ménage continuera à légèrement diminuer dans les années à venir. Les élus ont donc retenu **le scénario 2**.

Catégorie		Taille des ménages en 2013			
<i>Pôles principaux</i>		2,1			
<i>Pôles secondaires</i>		2,3			
<i>Villages</i>		2,4			
Total		2,2			
Scénario 1		Scénario 2		Scénario 3	
Taille des ménages en 2033	Logements consommés	Taille des ménages en 2033	Logements consommés	Taille des ménages en 2033	Logements consommés
2,2	0	2,1	170	2	300

Il sera donc nécessaire de produire **170 logements** pour uniquement maintenir la population actuelle dans le parc.

2.2.2 Estimation du renouvellement naturel du parc

Le taux de renouvellement annuel moyen à échelle régionale est estimé à 0,03% (source marchés locaux de l'habitat), soit 0,48% entre 2017 et 2033.

Catégorie	Evolution des logements induite par le renouvellement « naturel » (base 0,48%/an)
<i>Pôles principaux</i>	-10
<i>Pôles secondaires</i>	-3
<i>Villages</i>	-4
Total	-17

Le renouvellement nécessaire est estimé à **17 logements** sur la période 2017-2033.

2.2.3 Estimation de l'évolution naturelle de la vacance

L'ancienneté du parc et la faible attractivité économique des logements existants par rapport au neuf fait tendre vers une augmentation de la vacance. Sur la période 2008-2013, on assiste à une augmentation de 56 logements vacants ce qui correspond à 9,8% du parc total.

Catégorie	Logements vacants actuels
<i>Pôles principaux</i>	218
<i>Pôles secondaires</i>	46
<i>Villages</i>	83
Total	347

Le nombre de logements vacants est surtout important dans les 3 pôles du territoire. Il s'avère que la majeure partie de ces logements vacants est située au-dessus des commerces et date du début du siècle dernier.

Les élus du territoire des Courbes de l'Orne sont favorables à la mise en place d'une OPAH mais pour autant, le PLUi ne valant pas Programme Local de l'Habitat, le taux de 9,8% de logements vacants sur le territoire devrait rester stable à horizon 2033. Il est donc attendu une augmentation du nombre de logements vacants de l'ordre de **50 logements** à horizon 2033. En contrepartie, la stratégie de développement de logements nouveaux sera en priorité en réhabilitation avec notamment le changement de destination d'anciens corps de ferme permettant de produire du logement sans consommer du foncier.

2.2.4 Estimation de l'évolution naturelle des résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires est plutôt stable sur le territoire des Courbes de l'Orne puisque celui-ci a diminué de seulement 12 logements, ce qui représente moins de 0,3% du parc.

Les élus du territoire des Courbes de l'Orne considèrent que les 8,5% de résidences secondaires devraient rester stable à horizon 2033. Le nombre de résidences secondaires devrait donc augmenter de **45 logements** à horizon 2033.

2.2.5 Bilan de ces différents éléments sur la consommation en logements

Entre 2008 et 2013, le recensement INSEE indique que la production de 113 logements sur le territoire des Courbes de l'Orne a été accompagnée par une augmentation d'uniquement 7 habitants. On retrouve ici l'intérêt de bien prendre en compte ces différents phénomènes afin de tout mettre en place pour atteindre les objectifs démographiques du territoire à travers le PLUi.

Le cumul de ces phénomènes implique que **282 logements** seront à produire pour uniquement maintenir la population existante et permettre le renouvellement du parc tout en absorbant l'évolution des résidences secondaires et des logement vacants à horizon 2033.

2.2.6 Estimation de l'évolution démographique

Les élus des Courbes de l'Orne ont souhaité retenir un scénario démographique permettant de stabiliser la population mais aussi en ayant l'ambition d'accueillir des habitants supplémentaires sur le territoire. Un taux annuel moyen de **+0,25%** a été défini en assurant la compatibilité avec l'évolution maximale prévue par le SCoT.

Cette évolution démographique permettra au territoire d'atteindre 6 935 habitants à horizon 2033. Il est donc nécessaire de produire environ **160 logements** pour accueillir cette population supplémentaire qui vient s'ajouter aux besoins en logements (282 logements) pour absorber les différents phénomènes expliqués ci-avant.

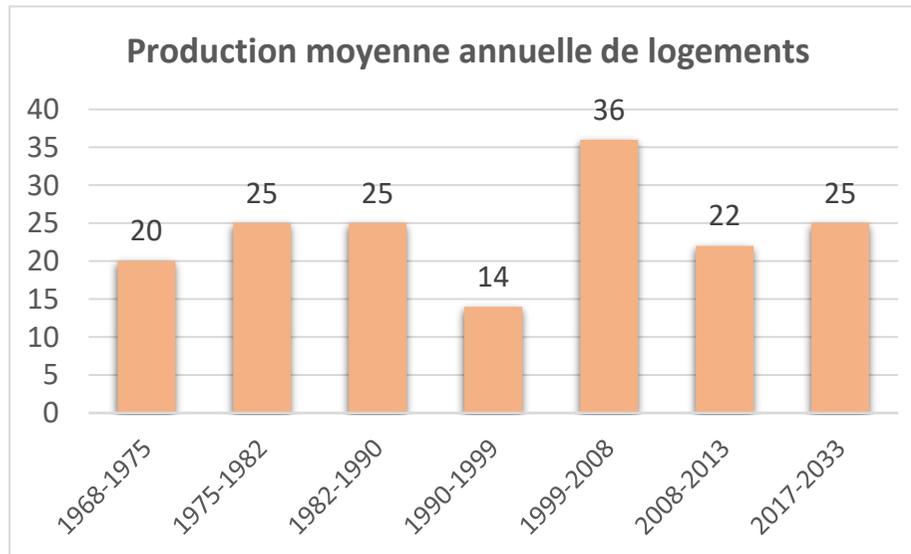
Le besoin en logements sur les Courbes de l'Orne a donc été défini à **442 logements** entre 2013 et 2033. Cependant, le PLUi étant finalisé en 2019, il est déduit les logements réalisés entre 2013 et 2019, soit 44 logements.

Le besoin en logement réel sur les Courbes de l'Orne est donc de **398 logements** entre 2019 et 2033.

3. Le scénario de développement retenu

3.1 Choix du scénario retenu pour réaliser le PADD

Le besoin en logement estimé pour atteindre une stabilisation de la population actuelle et l'augmentation de l'ordre de $+0,25\%/an$ d'ici 2033 impliquent que le territoire des Courbes de l'Orne devra produire environ 398 logements entre 2019 et 2033.

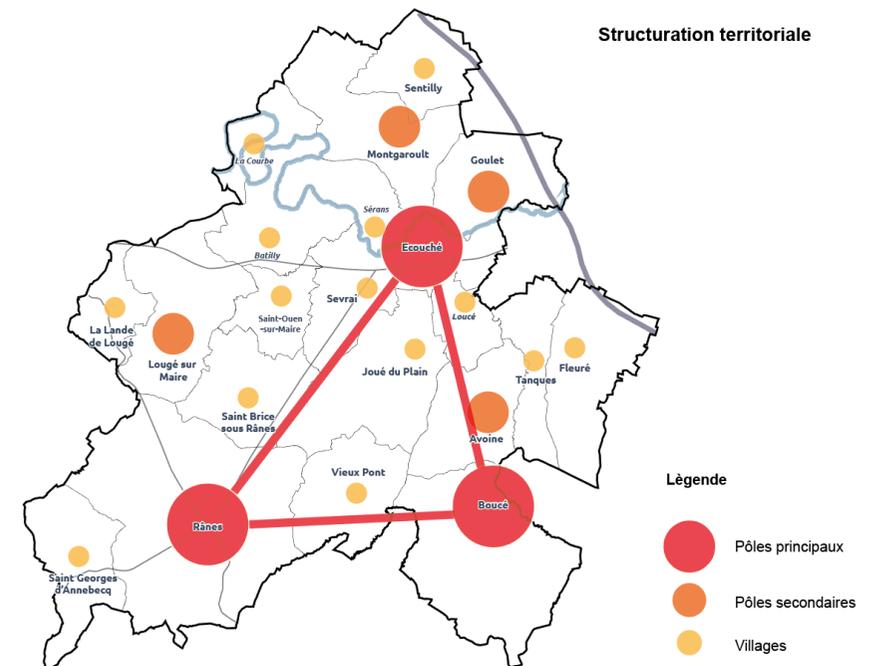


Source : INSEE

Le scénario retenu revient à une production annuelle de logements équivalente à ce que le territoire a connu entre 1999 et

2013. Le projet consiste donc à trouver une certaine continuité par rapport aux 20 dernières années en termes de rythme de production de logements.

La priorité annoncée dans le PADD est de prioriser le développement dans les pôles qui proposent des équipements, services, commerces, emplois, etc. tout en favorisant un équilibre sur le territoire.



Le développement va être priorisé sur les pôles d'Ecouché (ancienne commune), Rânes et Boucé. Ensuite, les pôles secondaires que sont Lougé-sur-Maire, Avoine et les anciennes

communes de Goulet et Montgaroult seront renforcés. Pour le reste des communes, elles sont considérées comme des villages et elles auront donc un développement restreint notamment en termes d'étalement urbain.

De plus, les zones d'activités existantes seront renforcées et optimisées mais pas développées.

En règle générale, un regard attentif sera porté sur la consommation des terres naturelles et agricoles. Pour cela, la priorité sera donnée au renouvellement urbain à travers les possibilités de réhabilitation.

3.2 Articulation entre logements créés et consommation de l'espace

Un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace a été inscrit dans le PADD. Il s'agit de **réduire de 30% la consommation** des zones naturelles et agricoles entre 2017 et 2033.

➔ Estimation des besoins en foncier

L'estimation des besoins en foncier s'est basée sur deux principales variables :

- La densité moyenne des opérations fixée par le SCoT nouvellement approuvé ;
- L'origine du foncier utilisé peut-être :

- Les espaces déjà artificialisés (reconversion de parcelles, renouvellement urbain, production de logements dans le bâti existant, etc.),
- Les espaces naturels ou jardinés en dents creuses ou parcelles mutables (jardins, friches de vergers, terrains vagues, etc.),
- Les espaces naturels ou agricoles en dehors des enveloppes urbanisées (prairies, friches, espaces de culture, etc.) ;

➔ Définition de l'objectif de modération de la consommation d'espace

Pour fixer cet objectif, une analyse de la consommation passée a été réalisée entre 2001 et 2017 à l'aide d'analyse de photos aériennes mais aussi grâce à la connaissance fine des élus sachant que les communes sont en générale de petite taille. Cette consommation passée sur les 16 dernières années a permis de fixer un objectif réalisable pour les 16 prochaines années, à savoir sur la période 2017-2033.

Pour rappel, cet objectif de modération de la consommation d'espace est de 30%.

Cet objectif prend en compte la réalisation d'une partie des logements sur des espaces déjà bâtis ou artificialisés. Le reste sera réalisé en partie sur des dents creuses, parcelles mutables ou extensions urbaines.

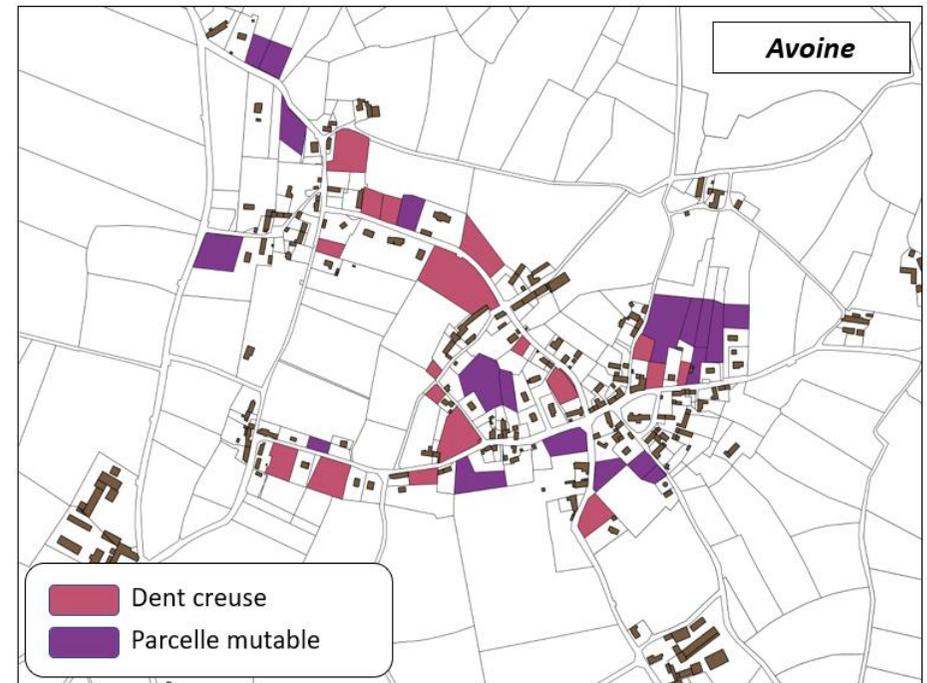
4. La répartition de l'offre en logements

4.1 Méthodologie de répartition de l'offre en logements

La production de 398 logements entre 2019 et 2033 induit des besoins en foncier. La méthode retenue a été de diagnostiquer, dans un premier temps, les potentiels au sein des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) afin de quantifier et localiser les dents creuses et les parcelles mutables. De plus, les potentiels en réhabilitation à travers les changements de destinations ont été identifiés avec les élus.

Dans un second temps, une analyse des sites en extension les plus propices à accueillir des nouvelles constructions à usage d'habitations a été faite en fonction des contraintes (situation géographique, enjeux environnementaux et paysagers, risques naturels ou technologiques, etc.).

La taille moyenne des terrains a été estimée à 1000m² comme le détaille le diagnostic situé en pièce n°1 du PLUi.

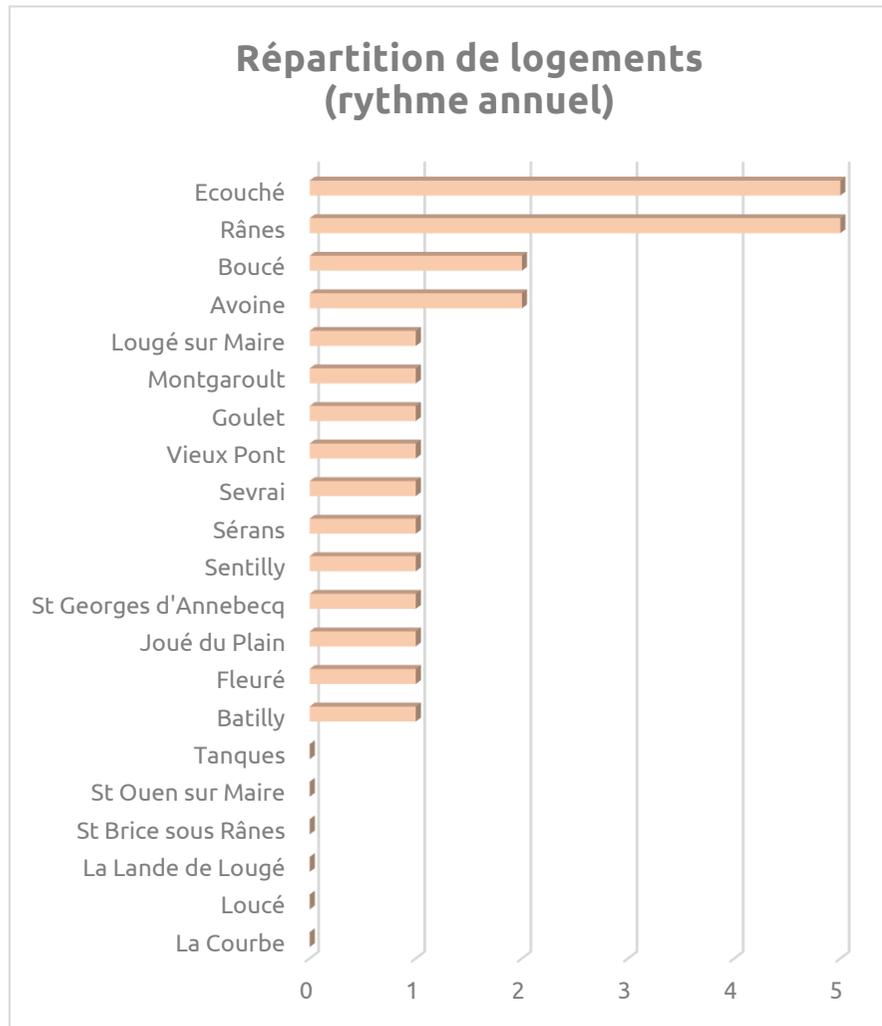


Exemple de diagnostic foncier réalisé sur la commune d'Avoine

4.2 Répartition à l'échelle des Courbes de l'Orne

La répartition spatiale des futurs logements sur le territoire a été inscrite dans le PADD. Il s'agit notamment d'avoir une évolution organisée et maîtrisée du parc de logement en donnant la priorité aux pôles principaux puis aux pôles secondaires et ensuite aux villages.

Le rythme moyen attendu est d'environ 25 logements/an. Le développement spatialisé donne les rythmes annuels de production de logements par communes suivant :



Le potentiel foncier dans les Parties Actuellement Urbanisées est de **38,4ha**, ce qui représente un potentiel d'environ 214 logements avec la rétention foncière.

Au total, il est estimé un besoin foncier en extension d'environ **15ha** pour la production d'environ 171 logements. En effet, un potentiel en réhabilitation a été identifié pour environ 13 logements.

Répartition du potentiel de logements par communes

Poles principaux											
Commune	Dent creuse (m ²)	PL	Parcelle mutable (m ²)	PL	Extension (AU)	PL	Réhabilitation	PL	Total m ²	Total logts	Moy/an
Boucé	4403	3	58 890	29	8 360	9	3	0	71653	42	3
Ecouché	0	0	40627	20	40113	52	0	0	80740	72	5
Rânes	9012	6	18165	9	45160	59	9	1	72337	75	5
Total brut	13415	13	117682	118	93633	120	12	12	224730	190	12
Rétention	30%		50%		0%		90%		0%	0%	
Total net	9391	9	58841	59	93633	120	1	1	161865	190	12

Poles secondaires											
Commune	Dent creuse (m ²)	PL	Parcelle mutable (m ²)	PL	Extension (AU)	PL	Réhabilitation	PL	Total m ²	Total logts	Moy/an
Goulet	5344	4	7 236	4	12 560	14	7	1	25140	22	1
Montgaroult	12 504	9	7177	4	0	0	4	0	19681	13	1
Avoine	31636	22	34547	17	0	0	3	0	66183	40	2
Lougé sur Maire	0	0	12828	6	14900	16	5	1	27728	23	1
Total brut	49484	49	61 788	62	27 460	30	19	19	138732	98	6
Rétention	30%		50%		0%		90%		0%	0%	
Total net	34639	35	30894	31	27460	30	2	2	92993	98	6

Villages											
Commune	Dent creuse (m ²)	PL	Parcelle mutable (m ²)	PL	Extension (AU)	PL	Réhabilitation	PL	Total m ²	Total logts	Moy/an
Batilly	5757	4	16 442	8	0	0	2	0	22199	12	1
La Courbe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loucé	1991	1	2594	1	0	0	1	0	4585	3	0
Fleuré	8591	6	7851	4	0	0	4	0	16442	10	1
Joué du Plain	0	0	8955	4	3340	4	9	1	12295	9	1
La Lande de Lougé	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
St Brice sous Rânes	2960	2	1287	1	0	0	28	3	4247	6	0
St Georges d'Annebecq	6145	4	12933	6	0	0	9	1	19078	12	1
St Ouen sur Maire	1966	1	0	0	0	0	1	0	1966	1	0
Sentilly	8391	6	6010	3	0	0	3	0	14401	9	1
Sérans	476	0	7903	4	14494	16	6	1	22873	21	1
Sevrai	2538	2	17850	9	0	0	5	1	20388	11	1
Tanques	5298	4	3119	2	0	0	7	1	8417	6	0
Vieux Pont	8032	6	8712	4	0	0	19	2	16744	12	1
Total brut	52145	52	93 656	94	17 834	18	95	95	163635	112	7
Rétention	30%		50%		0%		90%		0%	0%	
Total net	36502	37	46828	47	17834	18	10	10	163635	111	7

Bilan total											
Catégorie	Dent creuse (m ²)	PL	Parcelle mutable (m ²)	PL	Extension (AU)	PL	Réhabilitation	PL	Total m ²	Total logts	Moy/an
Poles principaux	9391	9	58 841	59	93 633	120	1	1	161865	190	12
Poles secondaires	34 639	35	30894	31	27460	30	2	2	92993	98	6
Villages	36502	37	46828	47	17834	20	10	10	163635	111	7
Total net	80531	81	136 563	137	138 927	170	13	13	356021	398	25

4.3 Les logiques de répartition

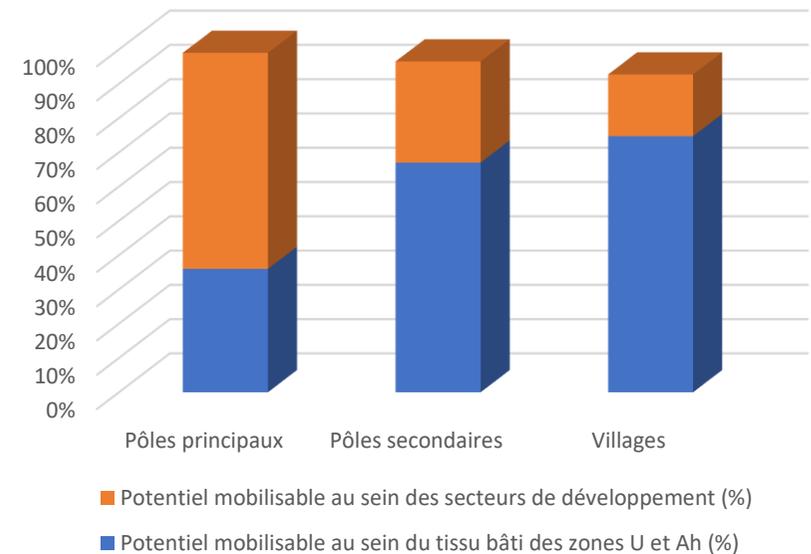
La création de logements à travers le PLUi est envisagée selon plusieurs logiques de répartition :

- Le comblement des dents creuses
- Le potentiel en parcelles mutables (divisions de jardins)
- Les projets d'extension des zones urbaines (AU)

Catégorie	Au sein des zones U et Ah	Dans les secteurs de développement (AU)
<i>Pôles principaux</i>	36%	63%
<i>Pôles secondaires</i>	67%	30,6%
<i>Villages</i>	74,7%	18%
Total	55%	42%

Le reliquat du calcul représente le potentiel en réhabilitation au sein des anciens bâtiments agricoles situés en zones A ou N.

Répartition du potentiel de logements



5. La consommation de l'espace

5.1 Consommation de l'espace liée à l'habitat

Le projet de PLUi propose donc une utilisation optimale des disponibilités foncières au cœur des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) puisque plus de 55% de la consommation foncière se fera dans le tissu bâti existant.

	Mode de calcul	Consommation de l'espace prévue au PLUi pour les 16 prochaines années	Consommation de l'espace sur les 16 dernières années
<i>Vocation d'habitat</i>	Superficie des zones AU et des superficies au sein du tissu urbain	35ha	39ha
		2,1ha par an	2,4ha par an

La consommation d'espace sur les 16 prochaines années (2017-2033) sera moins forte que les 16 dernières années (2001-2017).

5.2 La rétention foncière

La rétention foncière privée représente un enjeu en matière d'aménagement des communes pour la construction de logements neufs.

La mise sur le marché des parcelles non bâties immobilisées par les propriétaires privés peut conduire à l'échec des objectifs de production de logements par la collectivité.

Identifier la rétention fait donc partie du diagnostic foncier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Sur le territoire des Courbes de l'Orne, la rétention foncière a été estimée à **30% pour les dents creuses** et **50% pour les parcelles mutables**.

Cette estimation a été faite avec les élus sur la base de différents critères définis par la DREAL :

- la parcelle est-elle utilisée ou destinée à un projet ?
- est-ce un patrimoine à transmettre à ses enfants ?
- le propriétaire optimise la rétention foncière selon une stratégie économique rationnelle ?
- le foncier est un bien d'investissement ?

Vocation habitat									
Catégorie	Commune	Au sein des bourgs			Au sein des hameaux			TOTAL PLUI sans rétention	TOTAL PLUI avec rétention
		Dents creuses (m ²)	Parcelles mutables (m ²)	Développement (m ²)	Dents creuses (m ²)	Parcelles mutables (m ²)	Développement (m ²)		
Pôles principaux	Ecouché	-	38 950	40 113	-	1 677	-	80 740	60 427
	Rânes	9 012	18 165	45 160	-	-	-	72 337	60 551
	Boucé	4 403	58 890	8 360	-	-	-	71 653	40 887
TOTAL		13 415	116 005	93 633	-	1 677	-	224 730	161 865
Pôles secondaires	Goulet	5 344	7 236	12 560	-	-	-	25 140	19 919
	Montgaroult	12 504	4 968	-	-	2 209	-	19 681	12 341
	Avoine	31 636	34 547	-	-	-	-	66 183	39 419
	Lougé sur Maire	-	12 828	14 900	-	-	-	27 728	21 314
TOTAL		49 484	59 579	27 460	-	2 209	-	138 732	92 993
Villages	Batilly	5 757	16 442	-	-	-	-	22 199	12 251
	La Courbe	-	-	-	-	-	-	-	-
	Loucé	1 991	-	-	-	2 594	-	4 585	2 691
	Fleuré	5 979	3 106	-	2 612	4 745	-	16 442	9 939
	Joué du Plain	-	4 586	3 340	-	4 369	-	12 295	7 818
	La Lande de Lougé	-	-	-	-	-	-	-	-
	St Brice sous Rânes	2 960	1 287	-	-	-	-	4 247	2 716
	St Georges d'Annebecq	6 145	12 933	-	-	-	-	19 078	10 768
	St Ouen sur Maire	1 966	-	-	-	-	-	1 966	1 376
	Sentilly	5 464	6 010	-	2 927	-	-	14 401	8 879
	Sérans	-	-	14 494	476	7 903	-	22 873	18 779
	Sevrai	1 261	-	-	1 277	17 850	-	20 388	10 702
	Tanques	1 353	3 119	-	3 945	-	-	8 417	5 268
Vieux Pont	1 254	8 712	-	6 778	-	-	16 744	9 978	
TOTAL		34 130	56 195	17 834	18 015	37 461	-	163 635	101 164
TOTAL SUR LE TERRITOIRE sans rétention		97 029	231 779	138 927	18 015	41 347	-	527 097	356 021
TOTAL sur le territoire avec rétention		67 920	115 890	138 927	12 611	20 674	-		

		Sans rétention	Avec rétention
TOTAL	Dents creuses (m ²)	115 044	80 531
	Parcelles mutables (m ²)	273 126	136 563
	Extensions (m ²)	138 927	138 927
	TOTAL	527 097	356 021

5.3 Consommation de l'espace liée aux activités économiques

La consommation foncière pour les activités économiques a été faible sur les 16 dernières années (2001-2017) avec l'utilisation de 6,79ha de foncier. Une position très proche du pôle d'Argentan explique en partie le faible développement économique puisque cette stratégie est évaluée à plus grande échelle. L'arrivée de l'autoroute A88 a obligé les élus à repenser la stratégie de développement des zones économiques autour de cet axe structurant avec notamment le développement d'Actival Orne.

Dans les années futures, le territoire des Courbes de l'Orne ne verra pas ses zones d'activités se développer. Elles seront en effet densifiées en fonction des opportunités mais aucune zone AUZ ne sera prévue pour étendre ces espaces.

Commune	Localisation	Disponibilités
Rânes	ZA Libération	1,3ha
Ecouché	ZA St Nicolas	1,5ha
Boucé	RD2	1,9ha



Zoom sur la ZA de Libération à Rânes

6. Conclusion : modération de la consommation d'espace

Le projet de PLUi a pour ambition de modérer de 30% la consommation des espaces naturels et agricoles. Sur la période 2001-2017, la consommation de ces espaces a été d'environ 46ha pour la production de logements et d'activités économiques non agricoles. Le projet de PLUi prévoit un développement de l'enveloppe foncière de l'ordre de 14ha pour les logements puisqu'aucune zone AU dédiée à l'activité économique n'est prévue.

En zones U (dans le tissu bâti)	Consommation passée (2001-2017)	Consommation prévue (2017- 2033)
Habitat	24ha	21ha
Economie	1,5ha	6,1ha
En zones AU (en extension)	Consommation passée (2001-2017)	Consommation prévue (2017- 2033)
Habitat	15ha	14ha
Economie	5,3ha	0ha

La consommation d'espaces naturels et agricoles passera donc de 20,3ha entre 2001-2017 à 14ha entre 2017-2033, **soit une modération d'environ 30%**.



PARTIE 2 : JUSTIFICATION DU PADD





Axe 1 : Un cadre de vie remarquable à préserver et valoriser

Objectifs du PADD	Traduction réglementaire
1.Assurer l'avenir du cadre de vie rural du territoire des Courbes de l'Orne en valorisant les paysages et la patrimoine naturel et bâti	
Objectif 1 : Identifier et protéger le patrimoine naturel et bâti identitaire du territoire	
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier et protéger les éléments bâtis remarquables et identitaires, y compris le petit patrimoine (patrimoine vernaculaire). 	<ul style="list-style-type: none"> • Le territoire des Courbes de l'Orne a choisi de préserver son identité à travers la réalisation d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur Ecouché les Vallées.
<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur les monuments inscrits ou classés, améliorer leur visibilité et soigner leurs abords. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les monuments historiques ont bien été identifiés avec les données de l'UDAP. Cette identification a servi dans les choix de localisation du développement futur. Seule la commune de Rânes présente des zones AU à proximité de monuments historiques.
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver le patrimoine végétal jouant un rôle dans la perception du territoire : haies, vergers, bosquets, bois, ... 	<ul style="list-style-type: none"> • Le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture a notamment recensé l'ensemble des haies présentes sur le territoire des Courbes de l'Orne. Toutes les haies à enjeux forts sont protégées dans le PLUi. Les élus ont ensuite fait des choix sur les haies à enjeux modérés à protéger.
<ul style="list-style-type: none"> • Porter une attention particulière aux sites patrimoniaux remarquables : <ul style="list-style-type: none"> ✓ En mettant en valeur les vues et en limitant la fermeture naturelle des paysages autour du Mesnil-Glaise, ✓ En requalifiant l'entrée de ville est d'Ecouché, pour valoriser le champ de foire. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'intégration de l'AVAP est passée par la mise en place de zones Ap autour du Mesnil Glaise afin de conserver les vues non polluées par de potentielles constructions nouvelles.

<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser une architecture bien intégrée au tissu bâti traditionnel. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement écrit du PLUi, prévoit dans l'article 2.6 « Aspects extérieurs des constructions » que les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région (enduits clairs ou ocrés, pierres calcaires, briques, granite, ...), afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.
<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir la réhabilitation du bâti ancien, garant des formes urbaines traditionnelles, en adaptant les règles architecturales des projets de rénovation, réhabilitation au contexte paysager, patrimonial, et au site dans lequel il se trouve. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les centres bourgs d'Ecouché, Sérans et Loucé ont été zonés en Up (urbain patrimonial) suite au travail réalisé sur l'AVAP.
Objectif 2 : Préserver les formes urbaines traditionnelles et soigner les interfaces entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels	
<ul style="list-style-type: none"> • Porter une attention particulière aux ceintures végétales et espaces naturels existants autour des villages (haies, vergers, bandes boisées, ...), qui jouent un rôle dans les transitions entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'extension urbaine des villages est très peu présente dans le PLUi. En effet, il n'y a que 10 sites d'extension de l'espace bâti, tous couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Au sein de ces OAP, il est systématiquement demandé de prévoir l'intégration paysagère des limites extérieures du projet avec la réalisation de haies d'essences locales notamment.
<ul style="list-style-type: none"> • Respecter les silhouettes des villages en privilégiant le comblement des dents creuses et la densification des centres-bourgs et en limitant strictement le mitage et l'urbanisation linéaire. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le projet de PLUi prévoit plus de 58% de la production de nouveaux logements au sein des espaces bâtis actuels à travers le comblement des dents creuses et l'urbanisation des parcelles mutables.
<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir les espaces verts marquant des coupures dans les espaces bâtis et rythmant le paysage des villages. 	<ul style="list-style-type: none"> • La stratégie foncière du territoire a été d'éviter le plus possible les extensions urbaines sur les terres naturelles et agricoles au profit d'une optimisation du foncier disponible dans les Parties Actuellement Urbanisées. Cependant, certains

	espaces verts marquant des coupures dans les espaces bâtis ont été préservés.
<ul style="list-style-type: none"> • Imposer des règles d'insertion paysagère aux nouvelles constructions en limite des espaces bâtis en incitant à la création d'espaces tampons en limite des zones urbanisées (haies, alignement d'arbres, liaison douce végétalisée, ...). 	<ul style="list-style-type: none"> • Au sein de ces OAP, il est systématiquement demandé de prévoir l'intégration paysagère des limites extérieures du projet avec la réalisation de haies d'essences locales notamment.
<ul style="list-style-type: none"> • Anticiper l'évolution de l'activité agricole en préservant les sièges et bâtiments agricoles traditionnels et en permettant leur changement de destination si arrêt d'activité. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des périmètres de réciprocité agricole fourni par la Chambre d'Agriculture a été intégré à la réflexion sur l'élaboration du zonage du PLUi. De plus, l'ensemble des périmètres de réciprocité agricole est présent dans un plan annexe du PLUi.
Objectif 3 : Maintenir et valoriser le caractère rural du territoire et la valeur paysagère des Courbes de l'Orne	
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver au maximum les terres et activités agricoles garantes du paysage et du cadre de vie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLUi prévoit environ 14ha d'extension de l'urbanisation sur des espaces naturels ou agricoles à horizon 2033. Ce développement est moins consommateur d'espace que les 16 dernières années.
<ul style="list-style-type: none"> • Valoriser les éléments identitaires propres aux différentes entités paysagères du territoire : le Houlme, la plaine d'Argentan, les abords de la Suisse Normande et de la forêt d'Ecoves. 	<ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs types d'éléments remarquables du paysage ont été identifiés à l'échelle du PLUi. Il s'agit des forêts, des mares et des haies notamment.
<ul style="list-style-type: none"> • Inciter à la protection et la création d'espaces verts au sein des bourgs afin de conserver et mettre en valeur la qualité rurale des paysages urbains. 	<ul style="list-style-type: none"> • La place du végétal dans les futurs projets est essentielle, c'est pourquoi le règlement écrit et les OAP précisent les objectifs à atteindre notamment avec le retour des essences locales.
<ul style="list-style-type: none"> • Réinterpréter le patrimoine bâti identitaire dans les nouveaux projets de construction (volumétrie, orientation, implantation, transition avec l'espace public...), en tenant compte des typologies de village. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement écrit prévoit de conserver une harmonie des lieux existants pour les futures constructions.

<ul style="list-style-type: none"> Permettre la découverte du territoire et du paysage au droit des principaux axes routiers et des chemins de randonnée. 	<ul style="list-style-type: none"> Un projet de voies douces autour des berges de l'Orne entre Ecouché les Vallée et Fontaine sur Orne est à l'étude. Des emplacements réservés sont mis en place dans le PLUi autour des berges de l'Orne à Goulet.
<ul style="list-style-type: none"> Protéger les vues remarquables permettant la valorisation du patrimoine et des espaces naturels, notamment dans la vallée de l'Orne. 	<ul style="list-style-type: none"> L'intégration de l'AVAP est passée par la mise en place de zones Ap dans la vallée de l'Orne afin de conserver les vues non polluées par de potentielles constructions nouvelles.
2. Préserver un environnement riche, support de ressources et d'attractivité du territoire	
Objectif 1 : Préserver les espaces naturels sensibles et les continuités écologiques	
<ul style="list-style-type: none"> Intégrer le critère « protection des espaces naturels » comme choix dans la localisation des futures constructions. 	<ul style="list-style-type: none"> Ce critère a été intégré dans le choix de la localisation des futures constructions, tout comme les zones Natura 2000.
<ul style="list-style-type: none"> Limiter au maximum tout développement urbain dans les secteurs Natura 2000. 	<ul style="list-style-type: none"> Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont cadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Au sein de ces OAP, il est systématiquement indiqué à quelle distance se situent les zones Natura 2000 les plus proches. Dans tous les cas, aucune zone AU n'est présente en zone Natura 2000.
<ul style="list-style-type: none"> Mettre à distance raisonnable les extensions urbaines. 	<ul style="list-style-type: none"> Les extensions urbaines du PLUi sont toutes situées à proximité immédiate des centres bourgs puisqu'aucun hameau ne s'étendra. De plus, ces extensions sont cadrées par des OAP prévoyant les connexions routières et piétonnes à respecter pour assurer une intégration dans le fonctionnement urbain actuel.

Objectif 2 : Protéger les zones humides, les mares et les cours d'eau : éléments structurants de la biodiversité locale	
<ul style="list-style-type: none"> • Adapter le gabarit des voies pour limiter les surfaces imperméabilisées. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement écrit prévoit dans la partie 3 de chaque zone que : <i>« Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet... »</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Utiliser autant que possible des matériaux perméables en revêtement de surface (dalles engazonnées, sols stabilisés...). 	<ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs éléments réglementaires ont été mis en place pour éviter une imperméabilisation abusive des sols. • Le règlement écrit prévoit qu'en zone N : <i>« La réalisation de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol est interdite ».</i> • Il est également prévu que dans les sites identifiés au titre du L.151-23 : <i>« La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ».</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Encourager l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement écrit prévoit dans la partie 3 de chaque zone que : <i>« Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherché ».</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Mutualiser les espaces verts et les ouvrages de régulation des eaux pluviales sur l'espace public, gérer les eaux pluviales par des aménagements paysagers de type noues ou bassins paysagers plutôt que par des réseaux enterrés. 	<ul style="list-style-type: none"> • Des emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales ont été mis en place dans le PLUi dans l'optique d'une gestion paysagère plutôt que par des réseaux enterrés.

<ul style="list-style-type: none"> • Limiter au maximum l'artificialisation des sols. 	<ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs éléments réglementaires ont été mis en place pour éviter une imperméabilisation abusive des sols. • Le règlement écrit prévoit qu'en zone N : « <i>La réalisation de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol est interdite</i> ». • Il est également prévu que dans les sites identifiés au titre du L.151-23 : « <i>La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite</i> ». • Des règles d'emprise au sol ont été inscrites dans le règlement écrit pour éviter une constructibilité trop importante sur les terrains.
Objectif 3 : Le bocage : une composante essentielle du territoire à préserver	
<ul style="list-style-type: none"> • Fixer des mesures compensatoires fortes pour les haies à enjeux forts ; des mesures compensatoires souples pour les haies à enjeux faibles. Pour les haies à enjeux modérés, les mesures à prendre ont été discutées avec les élus de chaque commune afin d'apprécier au plus juste de l'intérêt des haies sur leur territoire et donc de la traduction réglementaire qui en découle. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un ratio 1 pour 1 a été choisi pour protéger les haies à enjeux forts, et 0,8 pour 1 pour les haies à enjeux modérés. Cette réglementation ne remplace pas la réglementation de la PAC (Politique Agricole Commune).
3. Protéger la population et les activités contre les risques et les nuisances	
Objectif 1 : Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'urbanisation	
<ul style="list-style-type: none"> • Le développement urbain sera assuré en dehors des zones soumises à un aléa inondation. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les zones connues pour leur inondabilité ont été exclues par les élus pour l'urbanisation future. • Le PPRi est annexé au PLUi et ses règles s'imposent au PLUi.

<ul style="list-style-type: none"> • Pour le risque de remontée de nappe, limiter au maximum le développement des secteurs dépourvus d'assainissement collectif et soumis à un effleurement de la nappe et de le soumettre à l'avis du SPANC. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le développement sur ces secteurs a été fortement limité par le zonage.
<ul style="list-style-type: none"> • Des règles particulières, notamment sur les sous-sols, seront appliquées sur les zones concernées par des remontées de nappe. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement écrit prévoit : « <i>Au sein des secteurs pour lesquels l'étude de profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux laisse apparaître des débordements de nappes observés, secteurs figurant aux documents graphiques du règlement, sont interdits :</i> - <i>Les exhaussements de sols.</i> - <i>Les constructions nouvelles, en dehors des bâtiments agricoles ne présentant pas de sous-sol.</i> <p><i>Au sein des secteurs pour lesquels l'étude de profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux laisse apparaître une profondeur de nappe comprise entre 0 et 2,5 mètres, secteurs figurant aux documents graphiques du règlement, sont interdits :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les sous-sols.</i> - <i>Les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux. »</i>
Objectif 2 : Veiller à ne pas renforcer les risques liés aux déplacements automobiles	
<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à prendre en compte les risques liés à la circulation automobile et adapter le traitement de l'espace public en conséquence (ralentissement, espaces prioritaires pour les piétons, ...). 	<ul style="list-style-type: none"> • Les zones ouvertes à l'urbanisation ont été choisies sur de nombreux critères dont la dangerosité pour la création d'accès nouveaux.

<ul style="list-style-type: none"> • Opter quand cela semble opportun pour la mise en place de voies partagées où le piéton peut s'approprier la chaussée et où la voiture « se met au pas ». 	<ul style="list-style-type: none"> • Les futurs projets réalisés sur les zones AU devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui demandent que la place du piéton soit présente.
<ul style="list-style-type: none"> • Les aménagements de sécurisation des traversées de bourg doivent également tenir compte du passage d'engins agricoles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aucun élargissement de voirie n'a été prévu par un emplacement réservé dans le PLUi mais les élus restent attentifs à cette problématique de circulation des engins agricoles.
<ul style="list-style-type: none"> • Les possibilités de construction seront limitées sur les voies secondaires ou les axes routiers présentant un risque (accidentologie, faible visibilité, conflit d'usage, coût d'entretien à maîtriser). 	<ul style="list-style-type: none"> • Les zones ouvertes à l'urbanisation ont été choisies sur de nombreux critères dont la dangerosité pour la création d'accès nouveaux.
<ul style="list-style-type: none"> • Afin de limiter au maximum l'urbanisation linéaire le long des voies de transit et donc les accès sur ces voies, on favorisera, dans la mesure du possible, un aménagement en épaisseur de l'existant et on cherchera à regrouper les accès sur les arrières afin de limiter ces risques. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'urbanisation en étalement linéaire ne représente que 7% de l'urbanisation totale sur l'ensemble du territoire. Ce type d'urbanisation a donc été au maximum évité.
4. Mettre en œuvre des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle	
Objectif 1 : Développer les liaisons douces au sein des bourgs	
<ul style="list-style-type: none"> • La faible densité du territoire implique un éloignement géographique entre la population et les commerces / services / équipements. Les mobilités douces (piétons, cycles) doivent être encouragées pour les courts déplacements, principalement à l'intérieur des bourgs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les mobilités douces sont déjà activement traitées par les élus et notamment à Ecouché où trottoirs, carrefours et signalisations ont été rénovés récemment. • Les projets nouveaux à proximité des centres-bourgs attractifs sont cadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) obligeant l'aménageur à travailler sur les mobilités douces.

Objectif 2 : Prendre en compte la question des déplacements doux dans les futures opérations	
<ul style="list-style-type: none"> • Il sera primordial également de connecter, dans la mesure du possible, les nouveaux espaces urbanisés (en extension notamment) au centre-bourg via des circulations douces, notamment pour les bourgs accueillant encore des commerces et services (Ecouché, Rânes, Boucé et Lougé-sur-Maire). • Cela pourra se faire par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). 	<ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des zones à urbaniser est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Au sein de ces OAP, il est abordé systématiquement les connexions piétonnes afin que cette thématique ne soit pas oubliée ou négligée par les futurs aménageurs.
Objectif 3 : Les déplacements doux comme vecteur d'attractivité touristique	
<ul style="list-style-type: none"> • D'une manière générale, le territoire est bien pourvu en cheminements doux (pédestre, équestre, VTT), mais il a été révélé au cours du diagnostic qu'un manque de continuité se faisait ressentir. C'est pourquoi il serait intéressant de renforcer l'offre existante en créant des continuités entre certains chemins de randonnée pour étoffer l'offre (interconnexion). De même, il serait intéressant de créer des connexions entre ces chemins de randonnée et les différents bourgs du territoire afin de capter les randonneurs/touristes (en lien notamment avec le patrimoine). Enfin, il est important de prendre en compte et de favoriser l'essor de projets autour des berges afin de faciliter leur accès (voie verte), dans l'idée de ce qui a pu être fait sur Argentan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Des emplacements réservés ont été inscrits le long de l'Orne afin d'assurer une continuité pédestre entre Ecouché les Vallées et Argentan. • Plusieurs emplacements réservés sont également prévus sur la commune de Rânes pour développer l'offre en cheminements doux.
Objectif 4 : Réinterroger les mobilités sur le territoire	
<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer la communication autour du covoiturage et des aires de covoiturage présentes sur le territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le territoire des Courbes de l'Orne a rejoint Argentan Intercom et voit ainsi ses possibilités de communication être accrues.

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Développer sur l'ensemble du territoire le Transport À la Demande (TAD). | <ul style="list-style-type: none">• Le TAD existe déjà sur Ecouché. Une fois le bilan de ce service réalisé, il sera peut-être étendu sur d'autres communes. |
|--|--|

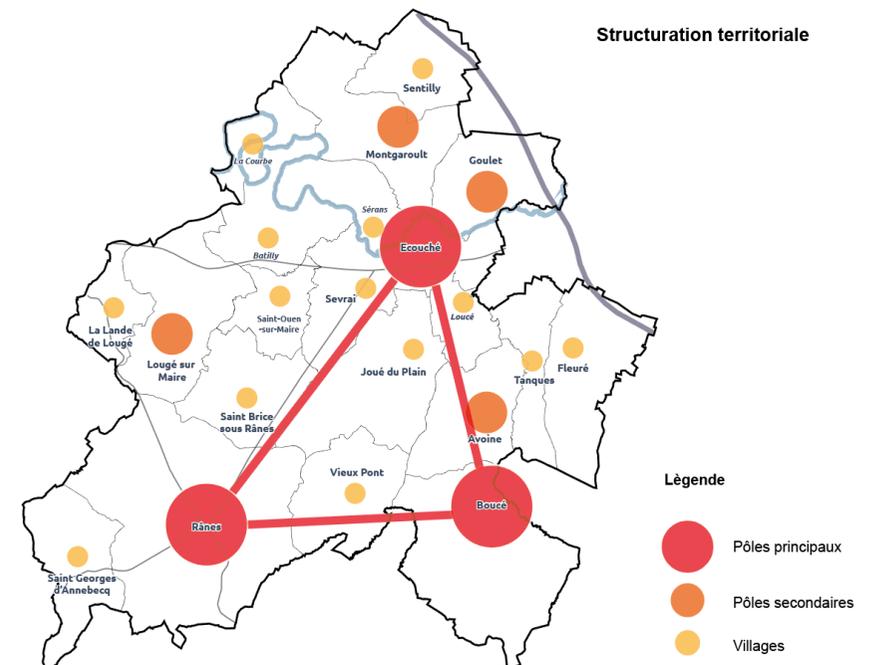
Axe 2 : Conforter la structure du territoire

Objectifs du PADD	Traduction réglementaire
1.La stratégie démographique	
Objectif 1 : Conforter la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants	
<ul style="list-style-type: none"> • Consolider la population actuelle et accueillir des habitants supplémentaires : l'évolution démographique projetée est de +0,25%/an. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'objectif démographique retenu par les élus s'est basé sur une volonté de stabiliser la population en place et accueillir des habitants supplémentaires. • Cet objectif démographique de +0,25%/an s'est calé sur l'évolution démographique prévue par le SCOT du P2AO. Il est estimé environ 6900 habitants sur le territoire à l'horizon 2033.
Objectif 2 : Répartir l'accueil des nouveaux habitants en fonction du rôle des communes	
<ul style="list-style-type: none"> • Prioriser la croissance démographique sur les pôles, qui proposent des équipements, services, commerces, emplois, etc...tout en favorisant un équilibre sur le territoire. <ul style="list-style-type: none"> ✓ Prioriser le développement des pôles d'Ecouché (ancienne commune), Rânes et Boucé. ✓ Renforcer les Pôles secondaires composés de Lougésur-Maire, Avoine et des anciennes communes de Goulet et Montgaroult. ✓ Renforcer la qualité attractive des villages : Batilly, Fleuré, Joué du Plain, La Courbe, La Lande de Lougé, Loucé, Saint-Brice-sous-Rânes, Saint-Georges- 	<ul style="list-style-type: none"> • L'organisation territoriale des Courbes de l'Orne est confortée dans la stratégie de développement prévue par le PLUi. En effet, les 3 pôles principaux du territoire sont priorités pour le développement du parc de logements afin d'accueillir de nouveaux ménages à proximité des équipements, services et commerces. L'objectif est notamment d'éviter l'isolement des habitants les plus fragiles mais aussi de permettre l'optimisation de l'utilisation des équipements présents sur le territoire. • Les pôles secondaires ont été identifiés comme des communes ayant encore des commerces et services ou bien

d'Annebecq, Saint-Ouen-sur-Maire, Sentilly, Sérans, Sevrai, Tanques et Vieux-Pont.

des communes étant géographiquement proches ou très accessibles depuis le pôle argentanais. Ces communes permettent le maillage du territoire entre les pôles principaux et les villages.

- Les villages sont les communes n'ayant peu ou pas de services et commerces. Ces espaces ont tout de même des possibilités de production de logements au sein du tissu bâti existant mais dans des proportions moindres que les pôles du territoire.



2.L'organisation de l'habitat

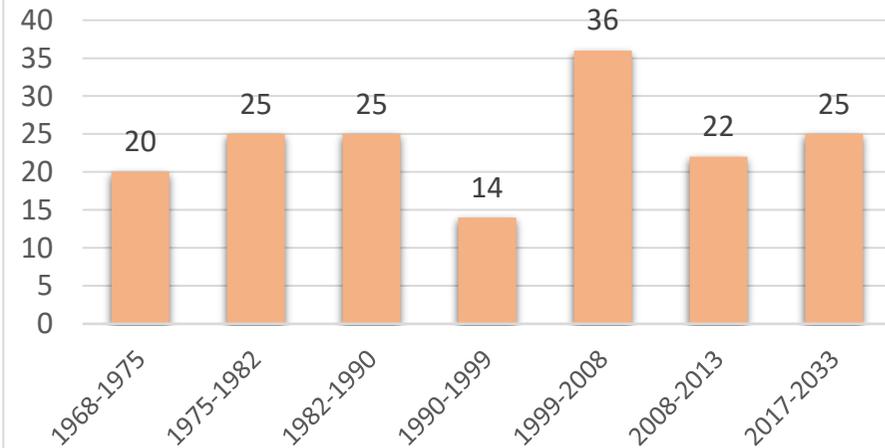
Objectif 1 : répartir de manière cohérente la production de logements sur l'ensemble du territoire

- Pour atteindre 6900 habitants à horizon 2033, il est nécessaire d'accroître légèrement le parc de logements (environ 400 logements supplémentaires). Les nouveaux logements seront positionnés en fonction du rôle des communes au sein du bassin de vie et de leur position géographique. L'objectif est de prioriser le développement sur les différents pôles du territoire.

Catégories de communes	Rythme annuel de logements par catégorie
<p>Prioriser le développement des pôles principaux</p> <p><i>Ecouché, Rânes et Boucé</i></p>	11 log./an
<p>Renforcer les pôles secondaires</p> <p><i>Lougé-sur-Maire, Avoine, Goulet et Montgaroult</i></p>	6 log./an
<p>Renforcer la qualité attractive des villages</p> <p><i>Communes rurales présentant un paysage et un cadre de vie naturel, proposant peu d'équipements</i></p>	8 log./an
TOTAL Courbes de l'Orne	Environ 25 log./an

- Le nombre de logements à produire pour atteindre l'objectif démographique de +0,25%/an à l'horizon 2033 s'est basé sur un calcul prenant en compte les évolutions du parc de logements passé et actuel. L'objectif est de ne pas sous-estimer les besoins pour atteindre l'évolution démographique souhaitée mais aussi de ne pas surestimer les besoins en logements sous peine de ne pas pouvoir accueillir ces nouveaux habitants dans des conditions de services et d'équipements acceptables.
- Le nombre de logements est réparti en fonction de la structure actuelle du territoire afin d'avoir un développement logique entre les communes structurantes et les villages.
- On retrouve par commune environ 4 logements par an pour les pôles principaux, 1 logement par an pour les pôles secondaires et moins de 1 logement par an en moyenne pour les villages. Ces proportions sont complètement en phase avec ce qui est observé par les élus de ces communes.
- Le rythme annuel d'environ 25 logements/an estimé dans le PADD s'avère être en cohérence avec ce que le territoire observe depuis le début des années 2000. Cependant, on estime que la taille moyenne des ménages va se stabiliser autour de 2,1.

Production moyenne annuelle de logements



Objectif 2 : Intégrer les notions de densité dans les futures opérations de logements dans un souci de compatibilité avec le SCoT

- L'objectif est de réaliser à minima 30% de l'urbanisation future dans les Parties Actuellement Urbanisées (hors réhabilitation).
- Le PLUi prévoit une consommation foncière totale d'environ 41ha. Sur ces 41ha, environ 27ha seront consommables au sein des espaces bâtis actuels. Cette proportion représente 66% de l'urbanisation qui se fera dans les Parties Actuellement Urbanisées (hors réhabilitation).

- La densité moyenne des nouvelles opérations d'habitat en extension sera d'environ 13 logements/ha sur Ecouché et Rânes.
- Sur le reste du territoire, la densité moyenne des nouvelles opérations d'habitat en extension sera d'environ 11 logements/ha.

- Les nouvelles opérations d'habitat en extension sur Ecouché et Rânes sont cadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). On retrouve dans ces OAP un nombre de logements à produire en fonction de la superficie du site aménageable.

Commune	OAP	Densité calculée
Ecouché les Vallées <i>(Ecouché)</i>	Rue de la 2 ^{ème} DB	13 logements/ha
Ecouché les Vallées <i>(Ecouché)</i>	Rue de l'Orne	13 logements/ha
Ecouché les Vallées <i>(Sérans)</i>	Rue du Bourg Loquin	11 logements/ha
Rânes	Rue des Princes de Bergues	13 logements/ha
Rânes	La Boussardière	13 logements/ha
Rânes	Chemin de la Toutainerie	13 logements/ha
Boucé	Rue du sel	11 logements/ha
Goulet	Rue Follin	11 logements/ha
Joué du Plain	RD784	11 logements/ha

	Lougé sur Maire	Champ Guitton	11 logements/ha
Objectif 3 : Une volonté d'urbanisation cohérente et harmonieuse sur l'ensemble du territoire			
<ul style="list-style-type: none"> Relier les nouveaux quartiers à la trame urbanisée, en les connectant notamment aux équipements déjà présents, afin de faciliter la participation des nouveaux arrivants à la vie locale. 	<ul style="list-style-type: none"> Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) situées à Ecouché les Vallées (Sérans) nommé « Rue du Bourg Loquin » ne respecte pas une densité moyenne de 13 logements/ha. En effet, le site comprend une spécificité topographique qui nécessite un nombre de logements moins important. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont permis d'atteindre l'objectif de connecter les nouveaux quartiers à la trame urbanisée. Il est prévu, par exemple, la création de logements à proximité de l'école de Boucé. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site permet d'organiser son urbanisation et elle est couplée à la mise en place d'un emplacement réservé pour créer un cheminement piéton. Ces deux outils permettront de relier le nouveau secteur urbanisé à l'école mais aussi à la rue principale de la commune. 		



OAP rue du Sel à Boucé

- Un autre exemple de mise en place de liens entre le futur projet et la trame urbanisée se situe à Ecouché les Vallées sur l'OAP de la rue de la 2^{ème} DB. Sur ce site il est demandé la connexion routière et piétonne vers les voies existantes permettant notamment de rejoindre le collège. De plus, une connexion future devra être prévue si, éventuellement, la

collectivité décide d'urbaniser le nord du site à moyen ou long terme.



OAP rue de la 2^{ème} DB à Ecouché les Vallées

- Intégrer les architectures nouvelles au cadre bâti existant et soigner le traitement des nouvelles franges d'urbanisation.

- Cet objectif est atteint à travers le règlement écrit avec l'utilisation des règles de hauteurs et d'implantation permettant de conserver une harmonie avec les constructions existantes. L'objectif reste tout de même de faciliter l'implantation des architectures nouvelles tout en respectant le caractère des villages du territoire.

- Proscrire les lotissements isolés et non connectés (sans accroche urbaine, avec un paysage bâti uniformisé et mal intégré dans l'environnement).
- Le développement de l'espace bâti **ne se fera plus** à travers des lotissements déconnectés des espaces bâtis existants comme le territoire a pu le voir par le passé. De plus, ces lotissements n'avaient que très peu de recherche d'intégration dans les espaces naturels ou agricoles dans lesquels ils s'implantaient.



Exemple de Montgaroult



Exemple de St Ouen sur Maire

- S'appuyer sur les réseaux existants (voirie, eau, assainissement, électricité, etc.) pour choisir les secteurs à urbaniser. L'urbanisation sur des secteurs insuffisamment desservis par les réseaux sera acceptée en comblement de dent creuse uniquement.

- Les choix d'urbanisation future ont été dictés par une volonté de prioriser l'urbanisation dans les centres-bourgs pour notamment optimiser l'utilisation des réseaux déjà présents et en capacité suffisante.
- Les secteurs de hameaux dépourvus de réseaux en suffisance ont été classés en zones non constructibles (zone agricole ou zone naturelle).
- Les hameaux urbanisables sont situés en zones Ah ou Nh. Ils sont dotés de réseaux en suffisance pour le comblement des dents creuses ou l'urbanisation des parcelles mutables.

- Limiter fortement l'étalement linéaire de l'urbanisation le long des voies.

- Les possibilités d'urbanisation linéaire le long des voies sont très réduites dans le PLUi. Elles sont présentes uniquement sur les communes de St Georges d'Annebecq, Rânes, Sevrai, Goulet.

St Georges d'Annebecq

L'entrée sud du centre-bourg offre la possibilité de construire de part et d'autre de la voie principale. Cette extension linéaire reste mesurée et permet de marquer une entrée de village plus structurée et en adéquation avec les panneaux d'entrée et sortie de village.



Rânes

Sur ce secteur pavillonnaire situé à l'entrée nord-est du centre bourg, les réseaux sont présents en capacité suffisante et la voie est déjà construite sur sa partie sud. Il a donc été décidé de finaliser l'urbanisation du site en permettant l'implantation de nouvelles constructions le long de cette voie.



Sevrai

Le secteur d'Udon a la particularité de se situer dans la continuité bâtie du centre-bourg d'Ecouché les Vallées. Les élus souhaitent clôturer l'urbanisation de ce secteur où les réseaux sont présents en capacité suffisante et où l'urbanisation est déjà située en face.



Goulet

Une extension linéaire est également prévue au nord du centre-bourg de Goulet. Il a été décidé de cadrer ce site par une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'obtenir une urbanisation de qualité en évitant les constructions en drapeau notamment. Cette urbanisation permettra de clôturer l'urbanisation du centre-bourg où les réseaux sont en capacité suffisante.



Ce type d'urbanisation ne représentera que 7% du développement du territoire à horizon 2033.

- Réduire fortement le mitage en zones agricoles et naturelles pour favoriser les objectifs de modération de la consommation de l'espace.

- La problématique du mitage en zones agricoles et naturelles est un élément pris très au sérieux par les élus des Courbes de l'Orne. Le PLUi priorise le développement de l'espace bâti au cœur des centres-bourgs. Quelques STECAL (Secteur de Taille Et Capacité Limitée) ont été identifiés à travers le zonage avec notamment la mise en place de zones Ah ou Nh selon si l'espace bâti est positionné au cœur de la zone agricole ou naturelle.

Vieux-Pont (1 zone Ah au hameau des Hayes)

Ce hameau composé de 9 constructions possède 3 dents creuses pouvant accueillir de nouvelles habitations. Cet espace ne sera pas agrandi par étalement afin de ne pas rentrer en conflit avec les enjeux environnementaux et notamment la présence d'une zone Natura 2000.



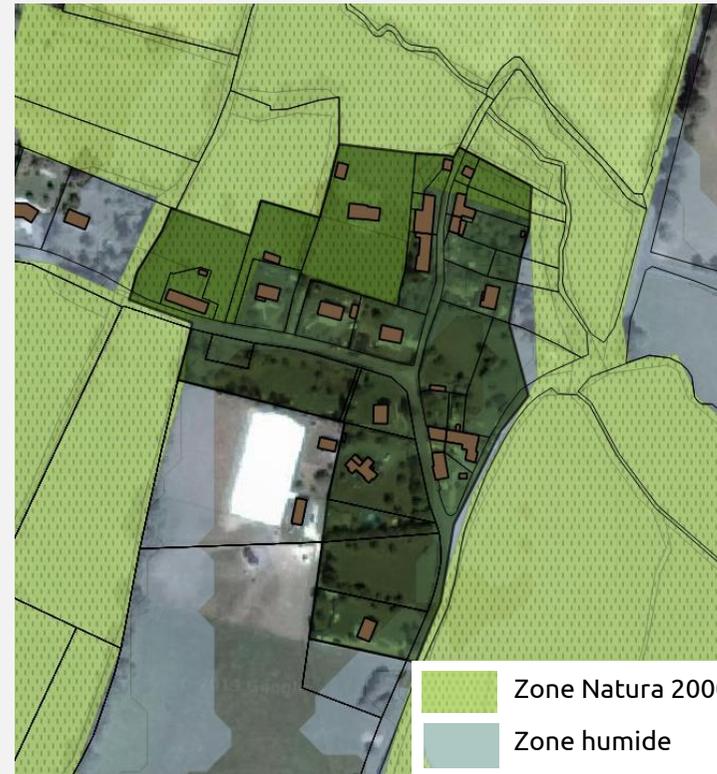
Fleuré (1 zone Ah dans le bourg et 1 zone Nh à Montpertuis)

La zone Ah est située à proximité immédiate du centre-bourg. Elle est séparée de celui-ci par la présence d'un centre équestre. En prenant en compte les contraintes agricoles, il est possible de combler deux dents creuses sans conséquences négatives pour l'activité équestre et à proximité immédiate du centre-bourg.



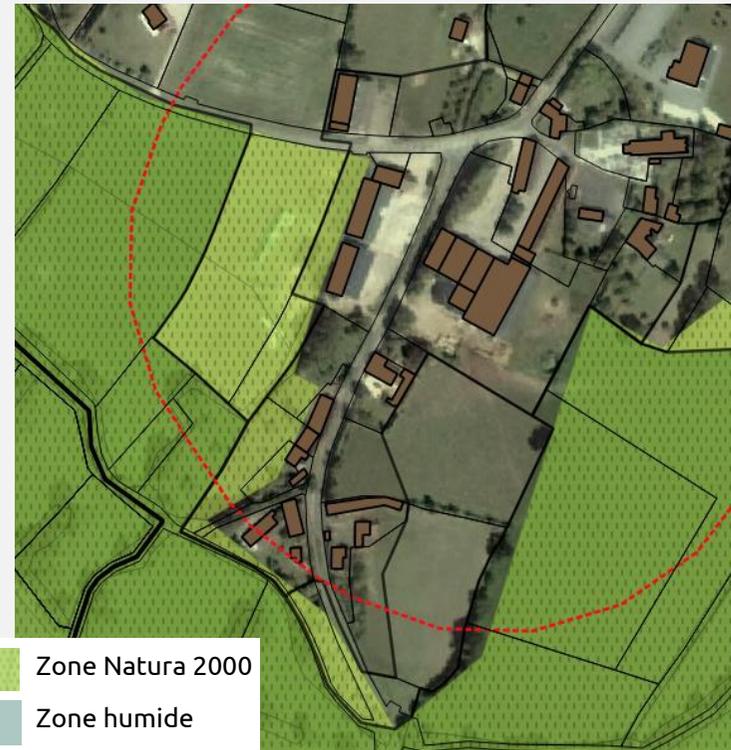
La zone Nh située dans le hameau de Montpertuis permet le comblement de deux dents creuses et la clôture de l'urbanisation de cet espace bâti en construisant en face des espaces déjà urbanisés. Les limites de la zone Nh ne vont pas vers la zone Natura 2000. De plus, les espaces densifiables sont situés

en dehors des espaces de prédispositions pour les zones humides.



Tanques (1 zone Ah dans le centre-bourg et 1 zone Ah au hameau de la Métairie)

A l'échelle du PLUi, le centre-bourg de Tanques fait office de petit espace bâti s'apparentant à un hameau. Il reste sur cet espace bâti une possibilité de construction sur l'entrée sud. De plus, le terrain est situé en dehors du site Natura 2000 et en dehors des sites de prédispositions de zone humide. Aucun périmètre de réciprocité agricole ne s'applique sur ce terrain.



Un autre STECAL est présent dans le hameau de la Métairie au nord du village. Le comblement d'une dent creuse sera possible sans étalement de l'espace bâti vers les espaces Natura 2000. Aucun conflit avec l'activité agricole sur cet espace.



Joué du Plain (1 zone Ah au hameau de Chantelou)

Sur le secteur du hameau de Chantelou, une parcelle est urbanisable sur la partie sud. Elle n'est pas utilisée par le monde agricole puisque sa forme n'est plus en adéquation avec les pratiques et les besoins des agriculteurs locaux. De plus, cette parcelle est située en dehors des périmètres de réciprocité agricole présent dans ce hameau. Elle n'est pas non plus située sur un site Natura 2000.



Sevrai (1 zone Ah au hameau de la Licière)

Le hameau de la Licière offre une possibilité de densification de ce hameau avec l'urbanisation d'une parcelle mutable. Celle-ci est située en dehors des espaces à enjeux environnementaux et agricoles.



Montgaroult/Sentilly (1 zone Ah au hameau de Vloger et 1 zone Ah au hameau de Dourdaine)

L'intérêt de la démarche PLUi prendre tout son sens dans le cas du hameau de Vloger. En effet, celui-ci est situé à la fois sur Sentilly et Montgaroult. Il est identifié en STECAL puisqu'il est bien organisé le long d'un axe routier central. Deux dents creuses peuvent être comblées sur la partie ouest n'entraînant pas d'étalement urbain et étant situé en dehors des périmètres de réciprocity agricole.



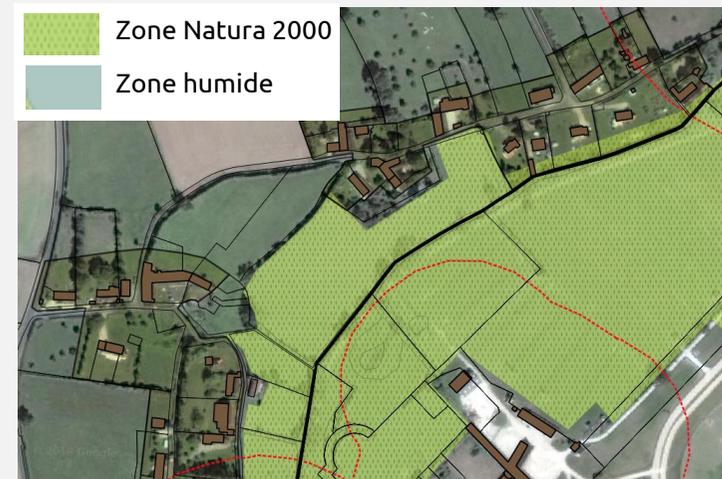
Sur le hameau de Dourdaine (Montgaroult), plusieurs parcelles mutables sont identifiées permettant ainsi une densification sans consommation de terres naturelles ou agricoles. De plus, cette densification n'engendrera pas d'étalement urbain. Aucun conflit avec l'activité agricole sur cet espace.



Ecouché les Vallées (8 STECAL)

Loucé (2 zones Ah aux hameaux de Noiseville et du Hamel)

Sur les secteurs de Noiseville et du Hamel, quelques parcelles pourront être construites afin de combler les dents creuses et permettre l'urbanisation de parcelles mutables. Ces espaces ne créent pas d'étalement urbain et sont situés en dehors des espaces Natura 2000. Aucun conflit avec l'activité agricole sur cet espace.



Ecouché (1 zone Ah dans le hameau de Méheudin et 1 zone Ah au hameau des Hazés)

Ces deux hameaux ont la particularité d'être positionnés à l'entrée est du centre-bourg d'Ecouché. Ils sont séparés par une zone Natura 2000. Ils offrent quelques possibilités

d'urbanisation sur des parcelles mutables sans créer d'étalement urbain.



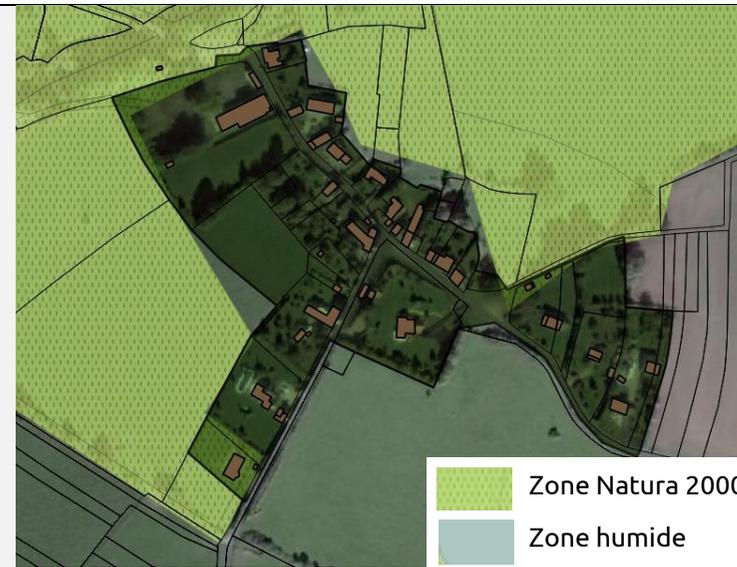
Batilly (1 zone Ah dans le centre-bourg et 1 zone Ah au hameau de la Bruyère des Treize Saints)

Le centre-bourg de Batilly s'apparente à un hameau pouvant être densifié. Le centre bourg et le hameau de la Bruyère des Treize Saints sont séparés par une zone Natura 2000. La limite du STECAL concernant le centre-bourg n'offre qu'une possibilité faible d'étalement de l'espace bâti sur environ 3800m².



Sérans (1 zone Nh au hameau du Mesnil-Glaise)

Le hameau du Mesnil-Glaise est reconnu pour sa situation privilégiée en vis-à-vis avec le Château. Des possibilités de densification sont identifiées sur des parcelles mutables. Elles ne créeront pas d'étalement urbain et sont situées en dehors des espaces Natura 2000.



Saint Ouen sur Maire (1 zone Ah au hameau des Genivères)

Le hameau des Genivères est essentiellement un lotissement qui a été positionné au sein de l'espace agricole. Cependant, le centre-bourg de St Ouen sur Maire n'offrant aucune possibilité de densification, il s'avère que le comblement de deux dents creuses finaliserait l'urbanisation de ce site sans créer d'étalement urbain de celui-ci. De plus, ces deux dents creuses sont situées en dehors des espaces à risques naturels et n'entrent pas en conflit avec les activités agricoles.

	
<ul style="list-style-type: none"> • Produire des formes bâties plus denses sur les pôles afin d'allier modération de consommation d'espace et préservation d'un cadre de vie de qualité pour les habitants actuels et futurs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les formes bâties retenues seront plus denses sur Ecouché et Rânes. En effet, la mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT se traduit notamment par la traduction d'une densité moyenne de 13 logements/ha sur les communes de Rânes et Ecouché pour les zones à urbaniser. Sur le reste du territoire les secteurs de formes bâties nouvelles se développeront sur les zones à urbaniser avec une densité moyenne de 11 logements/ha.
<ul style="list-style-type: none"> • Maîtriser l'évolution des villages et des hameaux pour préserver l'identité rurale du territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> • La maîtrise de l'évolution des villages se traduit par l'absence de zone à urbaniser sur ce type de commune hormis dans le centre-bourg de Joué du Plain. Les ouvertures à l'urbanisation sont présentes dans les pôles principaux et secondaires.

	<ul style="list-style-type: none"> Concernant les hameaux, seulement 14 hameaux sur l'ensemble du territoire des Courbes de l'Orne pourront être constructibles. Il s'avère qu'aucun de ces hameaux ne pourra être étendu, il s'agira uniquement de STECAL permettant le comblement des dents creuses ou l'utilisation des parcelles mutables. <p><u>Liste des hameaux constructibles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Vieux pont : Les Hayes Fleuré : Montpertuis Tanques : La Métairie Joué du Plain : Chantelou Sevrai : la Licière Montgaroult : Vloger et Dourdaine Loucé : Noiseville et le Hamel Ecouché : Méheudin et les Hazés Batilly : La Bruyère des Treize Saints Sérans : Mesnil Glaise Saint Ouen sur Maire : Genièvres
<ul style="list-style-type: none"> Diversifier la taille des terrains ouverts à l'urbanisation afin de maintenir l'organisation du territoire en bourgs, villages et hameaux. 	<ul style="list-style-type: none"> Le diagnostic du potentiel foncier a mis en avant le fait que de nombreuses dents creuses et parcelles mutables étaient urbanisables dans les villages et certains hameaux. Leurs formes et tailles sont assez diversifiées permettant ainsi d'offrir des possibilités variées. Au cœur des bourgs, et notamment des pôles du territoire, l'urbanisation programmée sera avant tout à destination des ménages actifs cherchant à s'implanter à proximité d'Argentan ou de l'A88. L'OAP d'Ecouché les Vallées rue de la 2^{ème} DB devra permettre d'aboutir sur un projet de

	logements variés dans les densités et donc dans les typologies. Le territoire n'ayant pas besoin de nouveaux programmes de logements sociaux, ce type de logement n'a pas été programmé dans les zones ouvertes à l'urbanisation mais reste néanmoins possible sur l'ensemble du territoire.
<ul style="list-style-type: none"> Préparer obligatoirement les terrains à accueillir l'arrivée de la fibre dans les nouvelles constructions. 	<ul style="list-style-type: none"> Au sein de la partie 3 du règlement écrit, pour les zones U et AU, est inscrit la règle suivante : il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.
<ul style="list-style-type: none"> Intégrer la question du stationnement dans tous les projets de constructions. 	<ul style="list-style-type: none"> L'article 2.7 du règlement écrit cadre la création de places de stationnement en fonction des destinations pour les zones U et AU.
Objectif 4 : Un renouvellement urbain en guise de priorité	
<ul style="list-style-type: none"> La réhabilitation sera une des priorités pour le développement du parc de logements sur le territoire afin de ne pas favoriser l'étalement urbain. 	<ul style="list-style-type: none"> Le besoin en logements estimé à horizon 2033 est d'environ 400 logements. Au sein de la stratégie mise en place pour le développement du parc de logements par le PLUi, on retrouve un potentiel d'environ 95 logements possible à travers le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles. Le taux de rétention est fort sur ce potentiel puisqu'il nécessite des moyens financiers plus importants mais il fait partie intégrante de la stratégie de développement du parc de logements à l'horizon 2033. On peut réellement estimer qu'une dizaine de logements sera produit d'ici 2033.

<ul style="list-style-type: none"> Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes des Courbes de l'Orne soutiendra les politiques de rénovation des logements anciens et encouragera la réalisation d'OPAH (Opération Programmée d'amélioration de l'habitat). 	<ul style="list-style-type: none"> Aucune OPAH n'est prévue à travers le PLUi mais cette démarche est souhaitée par les élus des Courbes de l'Orne mais également par Argentan Intercom.
Objectif 5 : Une production de logements en adéquation avec les besoins du territoire	
<ul style="list-style-type: none"> Les Courbes de l'Orne estiment avoir besoin de produire 286 logements en extension mesurée. Pour atteindre cet objectif, le PLUi prévoira environ 25 hectares d'ouverture à l'urbanisation. 	<ul style="list-style-type: none"> Le diagnostic du foncier disponible sur le territoire des Courbes de l'Orne faisait ressortir qu'environ 120 logements pourrait être produits au cœur du tissu déjà bâti. Le travail sur le PLUi avec les élus et la mise en application d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur certains cœurs d'îlot (comme à Rânes par exemple) a permis d'optimiser l'utilisation de ce foncier avec la mise en place d'une densité moyenne plus élevée dans l'optique également d'une mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT. De plus, le travail avec les élus a permis de voir autrement les disponibilités foncières avec une meilleure approche des rétentions notamment. In fine, le besoin de 286 logements en extension mesurée s'est réduit fortement à environ 170 logements. Le besoin en foncier de 25ha en extension n'a donc pas été utilisé permettant ainsi de le réduire à environ 14ha à travers le zonage du PLUi.

Objectif 6 : Des objectifs de modération de consommation d'espace

- Le projet de PLUi fixe comme objectif de diminuer de 30% la consommation d'espace en zones naturelles et agricoles entre la période 2001-2017 et la période 2017-2033.
- Le projet de PLUi propose donc une utilisation optimale des disponibilités foncières au cœur des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) puisque plus de 55% de la consommation foncière se fera dans le tissu bâti existant.

	Mode de calcul	Consommation de l'espace prévue au PLUi pour les 16 prochaines années	Consommation de l'espace sur les 16 dernières années
<i>Vocation d'habitat</i>	Superficie des zones AU et des superficies au sein du tissu urbain	35ha	39ha
		2,1ha par an	2,4ha par an

Objectif 7 : Répondre aux attentes et aux besoins en logements de tous les publics

- Encourager la production de logements adaptés aux plus âgés.
- Le travail sur le PLUi a permis d'aborder la diversification du parc de logements comme moteur de l'attractivité du territoire et notamment pour les personnes âgées. Plusieurs structures sont présentes actuellement sur le territoire concernant les logements spécialisés pour les personnes âgées. Aucun programme nouveau n'est pour le moment en cours de réalisation sur le territoire mais les choix de développement des futures opérations favorisent ce type de projet puisqu'ils sont très souvent proches des services et commerces de proximité.

<ul style="list-style-type: none"> • Produire, sur certains secteurs, des logements sur de plus petits terrains. L'objectif est de développer un parc de logements correspondant aux besoins des habitants, tout au long d'une vie, afin qu'ils puissent réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cette volonté de diversification s'est traduite par des densités plus fortes pour les opérations nouvelles d'importance qui sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sur lesquelles les densités demandées favorisent des projets mixtes en termes de typologie de logements.
<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir l'offre existante de logements sociaux sur l'ensemble du territoire avec une priorité sur les trois pôles principaux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs logements sociaux sont vacants sur le territoire. Le travail sur le PLUi a permis de travailler plus en profondeur sur les causes de cette vacance avec une approche sur la réhabilitation des logements anciens. Le parc de logements sociaux sur les trois pôles ne sera pas détruit ou amoindri. Il sera le plus possible réhabilité pour devenir plus attractif aux ménages voulant s'installer sur le territoire.
<h3>3. Les questions d'économie, services et équipements</h3>	
<h4>Objectif 1 : Conforter les entreprises actuelles du territoire et trouver les complémentarités avec les zones d'activités à proximité d'Argentan</h4>	
<ul style="list-style-type: none"> • L'activité artisanale sera acceptée sur l'ensemble des zones urbanisées du territoire afin de favoriser la mixité fonctionnelle à grande échelle. Ces activités devront tout de même être compatibles avec un milieu résidentiel. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les activités artisanales sont acceptées sous-conditions sur l'ensemble des zones U du PLUi mais aussi dans les hameaux constructibles (AH ou NH). • Les conditions sont la compatibilité avec un milieu résidentiel.
<ul style="list-style-type: none"> • Les zones d'activités artisanales présentes sur le territoire seront confortées et valorisées (Ecouché et Rânes). 	<ul style="list-style-type: none"> • Le choix d'optimiser l'utilisation des zones artisanales actuelles s'est matérialisé par l'absence de zone AUZ permettant l'étalement des zones artisanales actuelles. • Ce choix cible donc les opportunités pour les porteurs de projets de s'installer en priorité sur les zones actuelles.

<ul style="list-style-type: none"> Aucune nouvelle zone d'activités ne sera développée. Les zones actuelles seront optimisées en fonction des opportunités. 	<ul style="list-style-type: none"> Aucune zone AUz n'est présente dans le PLUi.
<ul style="list-style-type: none"> Le développement des réseaux mobiles et des connexions internet est attendu par les élus du territoire des Courbes de l'Orne. 	<ul style="list-style-type: none"> Au sein de la partie 3 du règlement écrit, pour les zones U et AU, est inscrit la règle suivante : « <i>Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.</i> »
Objectif 2 : Accompagner les commerces de proximité	
<ul style="list-style-type: none"> Les élus souhaitent protéger la destination « commerce » des rez-de-chaussée commerciaux de certaines communes et notamment dans les pôles. L'enjeu est de maintenir la vie commerçante de proximité pour l'ensemble des habitants du territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> Certains linéaires commerciaux à Rânes et Ecouché ont été identifiés afin d'empêcher le changement de destination de ces commerces et notamment vers du logement. <div data-bbox="1317 829 1908 1321" style="text-align: center;"> </div> <p style="text-align: right;">Centre bourg de Rânes</p>



Centre bourg d'Ecouché

Objectif 3 : Conforter une offre d'équipements et de services qui réponde aux besoins et aux attentes des habitants

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Permettre un fonctionnement durable des équipements : <ul style="list-style-type: none"> ✓ En implantant les nouvelles constructions à proximité des équipements. ✓ En facilitant l'accès et le stationnement aux abords de ces équipements. | <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements principaux sont situés au sein des pôles principaux et des pôles secondaires. Ce sont ces communes qui auront le plus de possibilités d'accueil de nouveaux logements à horizon 2033 pour favoriser l'utilisation de ces équipements. Les stationnements actuels sont satisfaisants d'après les élus. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Regrouper et mailler l'offre médicale pour lutter contre le phénomène de désertification médicale à l'œuvre sur le territoire : <ul style="list-style-type: none"> ✓ En s'appuyant sur les structures existantes (pôle santé d'Ecouché-les-Vallées, médecins généralistes, pharmacies...) | <ul style="list-style-type: none"> • Un nouveau pôle de santé à ouvert à Ecouché en fin d'année 2016. Il matérialise la volonté des élus d'offrir aux habitants du territoire un rapport de proximité avec les soins médicaux. |

<ul style="list-style-type: none"> ✓ En favorisant la création de nouveaux espaces d'accueil et l'installation de nouveaux praticiens sur le territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> • La destination « Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » est autorisée au sein des zones U du PLUi (hors zones artisanales).
<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter le raccordement aux réseaux de communication numérique, notamment l'accès au très haut débit. 	<ul style="list-style-type: none"> • Au sein de la partie 3 du règlement écrit, pour les zones U et AU, est inscrit la règle suivante : « <i>Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.</i> »
Objectif 4 : Développer l'attractivité touristique du territoire	
<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur des berges de l'Orne et amélioration de l'accessibilité. 	<ul style="list-style-type: none"> • Des emplacements réservés ont été mis en place le long de l'Orne afin de créer des cheminements doux.
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et développer des chemins piétons (randonnées, chemins agricoles, chemins piétonniers, ...). 	<ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs emplacements réservés sont inscrits dans le PLUi pour créer ou recréer des cheminements doux.
<ul style="list-style-type: none"> • Intégration de la thématique déplacement dans les futurs projets de construction. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les projets de constructions groupées sont tous cadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sein desquelles la question des déplacements est abordée.
<ul style="list-style-type: none"> • Les changements de destinations seront encouragés notamment pour développer du gîte et de l'hébergement touristique. Les bâtiments situés en milieu agricole seront identifiés pour leur permettre d'évoluer. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le plan de zonage du PLUi identifie environ 95 bâtiments agricoles pouvant changer de destination. La destination logement est autorisée sur ces changements de destination et elle comprend les chambres d'hôtes de moins de 5 chambres.

	<ul style="list-style-type: none"> • L'annexe n°1 du règlement écrit vient préciser les règles précises du changement de destination en zones agricoles et naturelles.
Objectif 5 : Soutenir le développement des activités agricole	
<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur la production locale, incontournable pour le développement du territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> • La production locale va pouvoir être mise en valeur à travers le PLUi grâce à un règlement écrit et graphique des espaces agricoles permettant des changements de destination au profit de la création de chambres d'hôtes par exemple mais aussi afin de permettre la diversification des pratiques agricoles avec la possibilité des ventes à la ferme etc.
<ul style="list-style-type: none"> • Prendre systématiquement en compte les périmètres de réciprocité agricole pour les choix d'urbanisation future. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'Agriculture de l'Orne. Les périmètres de réciprocité agricole ont été fournis aux élus afin qu'ils soient intégrés dans la réflexion du zonage du PLUi, mais aussi afin de les faire apparaître sur les plans annexes.
<ul style="list-style-type: none"> • Ne pas multiplier les zones d'extension consommatrices de terres agricoles car cela diminue par conséquent les surfaces pour les exploitations agricoles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le développement du territoire en extension de son espace bâti a été fortement limité afin de privilégier la densification des bourgs. La consommation de terres agricoles estimée à horizon 2033 est d'environ 14ha.
<ul style="list-style-type: none"> • Ne pas ajouter de contraintes supplémentaires aux agriculteurs en multipliant le nombre de tiers à proximité des exploitations (dans un rayon de 100m). 	<ul style="list-style-type: none"> • Le diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'Agriculture de l'Orne. Les périmètres de réciprocité agricole ont été fournis aux élus afin qu'ils soient intégrés dans la réflexion du zonage du PLUi, mais aussi afin de les faire apparaître sur les plans annexes.
<ul style="list-style-type: none"> • Protéger en priorité les terres agricoles de bonne valeur agronomique. 	<ul style="list-style-type: none"> • La valeur agronomique des terres agricoles a été prise en compte dans les choix d'urbanisation en extension afin de

	<p>préserver au maximum ces terres si précieuses pour le monde agricole.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'évolution et la diversification de l'activité agricole et para-agricole (vente directe, agro-tourisme, etc.) : <ul style="list-style-type: none"> ✓ En autorisant le changement de destination des bâtiments actuellement utilisés ou en friche (situés hors périmètre de réciprocité), ✓ En favorisant l'installation de nouvelles activités répondant aux critères environnementaux, ✓ En veillant à l'accessibilité des exploitations. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les possibilités d'évolution et de diversification de l'activité agricole ont été données à travers un règlement écrit favorisant le développement du monde agricole tout en cadrant notamment la production de logements pour des privés à proximité des bâtiments agricoles en activité, afin d'éviter les dérives. • Les changements de destinations au sein des espaces agricoles ont été identifiés au plan graphique, il y en a environ 95. • L'accessibilité aux exploitations a été travaillée notamment pour l'ouverture de nouvelles zones à bâtir. Ce zonage a notamment été travaillé avec la Chambre d'Agriculture de l'Orne.
<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à l'exploitabilité des terres lors des délimitations de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation et prévoir une concertation avec la profession agricole en amont des projets d'aménagement. 	<ul style="list-style-type: none"> • La délimitation des zones U ou AU a été réalisée en évitant les formes géométriques incompatibles avec une exploitation agricole.

PARTIE 3 : MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES



1. Les zones urbanisables

Les dispositions réglementaires du PLUi traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire intercommunal. L'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

5.4 Méthodologie utilisée

L'objectif est de répondre à une logique urbaine en identifiant des degrés et des modes d'évolution, de préservation et de densification adaptés à chaque tissu. La délimitation des zones urbaines s'appuie sur une analyse approfondie de l'ensemble des groupements bâtis appuyés sur les critères inscrits dans le PADD. Cette qualification des groupements bâtis a constitué un outil d'aide à la décision pour les élus dans le choix de la délimitation des zones urbaines.

Le travail avec les élus a été réalisé en 3 étapes :

➡ 1/ Le nombre de constructions au sein de l'espace bâti

La première étape a consisté à étudier la taille du groupement bâti. Les entités constituées de 6 à 8 constructions (en fonction de la composition urbaine et de la densité du bâti notamment) ont été retenues pour la prochaine étape

Les groupements bâtis de moins de 6 logements n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles habitations. Ces groupements sont classés soit en zone naturelle soit en zone agricole. Ils pourront avoir les évolutions suivantes :

En zone agricole

- Constructions et installations liées à l'activité agricole ;
- Extensions mesurées des bâtiments à usage d'habitation ;
- Changements de destinations de certains bâtiments agricoles repérés sur le plan graphique ;

- Réalisation d'annexes mesurées.

En zone naturelle

- Extensions mesurées des bâtiments à usage d'habitation ;
- Changements de destinations de certains bâtiments agricoles repérés sur le plan graphique ;
- Réalisation d'annexes mesurées.

➤ 2/ Les objectifs fixés par le PADD

- La suffisance des réseaux (assainissement collectif, non collectif, présence du réseau d'eau potable à proximité immédiate, suffisance du réseau d'électrification...);
- La prise en compte de l'impact éventuel sur la zone agricole : terrain d'agrément ou impact limité (distance avec les exploitations, parcelle enclavée ou compliquée à exploiter...);
- L'accès : état des voies
- La morphologie urbaine et la taille du groupement bâti : présence d'un noyau ancien, densité des constructions / continuité, épaisseur du tissu...

➤ 3/ Critères additionnels pour l'urbanisation des hameaux

Les hameaux retenus pour la troisième étape ont dû également prendre en compte les éléments suivants :

- Présence ou non d'un risque (inondation, cavité, mouvement de terrain);

- Présence ou non d'une zone humide, d'une ZNIEFF ou d'un autre espace d'intérêt écologique - impact sur un site Natura 2000 (présence d'un site d'intérêt communautaire) ;
- Localisation : parcelle agricole enclavée, difficilement accessible ;
- Phénomène de co-visibilité (avec site inscrit, classé) ;
- Présence d'une Servitude d'Utilité Publique (périmètre de captage...).

C'est la combinaison de ces différents critères qui a déterminé la constructibilité possible au sein des hameaux.

Les hameaux identifiés comme pouvant être bâtis sont classés en zone Ah ou Nh dans le PLUi. Les centres-bourgs de Tanques mais aussi de l'ancienne commune de Batilly ont été inscrits en zones Ah puisqu'ils s'apparentent aujourd'hui à des espaces bâtis de type hameaux à l'échelle du PLUi.

Commune	Toponymie	Potentialités (ha)
Ecouché les Vallées	Batilly centre	1,10
Ecouché les Vallées	Batilly (la Bruyère des Treize Saints)	0,65
Ecouché les Vallées	Méheudin	0,30
Ecouché les Vallées	Les Hazés	0,16
Ecouché les Vallées	Loucé (Noiseville)	0,24
Ecouché les Vallées	Loucé (Le Hamel)	0,22
Ecouché les Vallées	St Ouen sur Maire (Genièvres)	0,19
Ecouché les Vallées	Sérans (Mesnil Glaise)	0,55
Fleuré	Centre	0,20
Fleuré	Montpertuis	0,80
Joué du Plain	Chantelou	0,43
Montgaroult	Dourdaïne	0,16
Sentilly	Vloger	0,35
Sevraï	La Licière	0,38
Tanques	Centre	0,06
Tanques	La Métairie	0,15
Vieux-Pont	Les Hayes	0,80
Total		6,84



Emprise des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) à vocation d'habitat

Zoom sur les STECAL à vocation d'habitat

Ecouché les Vallées – Batilly centre

Description : Il s'agit du centre bourg historique de l'ancienne commune de Batilly. Il est concerné par un périmètre de réciprocité agricole. Les terrains mobilisables sont situés en dehors des zones Natura 2000 et des zones humides avérées.

Superficie « consommée » : 1,10ha

Densité : L'emprise au sol maximale est de 40%.

Hauteur : La hauteur maximale au faitage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).



Ecouché les Vallées – Batilly (la Bruyère des Treize Saints)

Description : Il s'agit d'un hameau situé à proximité immédiate du centre-bourg historique de Batilly. Les terrains mobilisables sont situés en dehors des zones Natura 2000 et des zones humides avérées. Il s'agit de parcelles mutables.

Le hameau n'est pas agrandi.

Superficie « consommée » : 0,65ha

Densité : L'emprise au sol maximale est de 40%.

Hauteur : La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).



Ecouché les Vallées – Méheudin

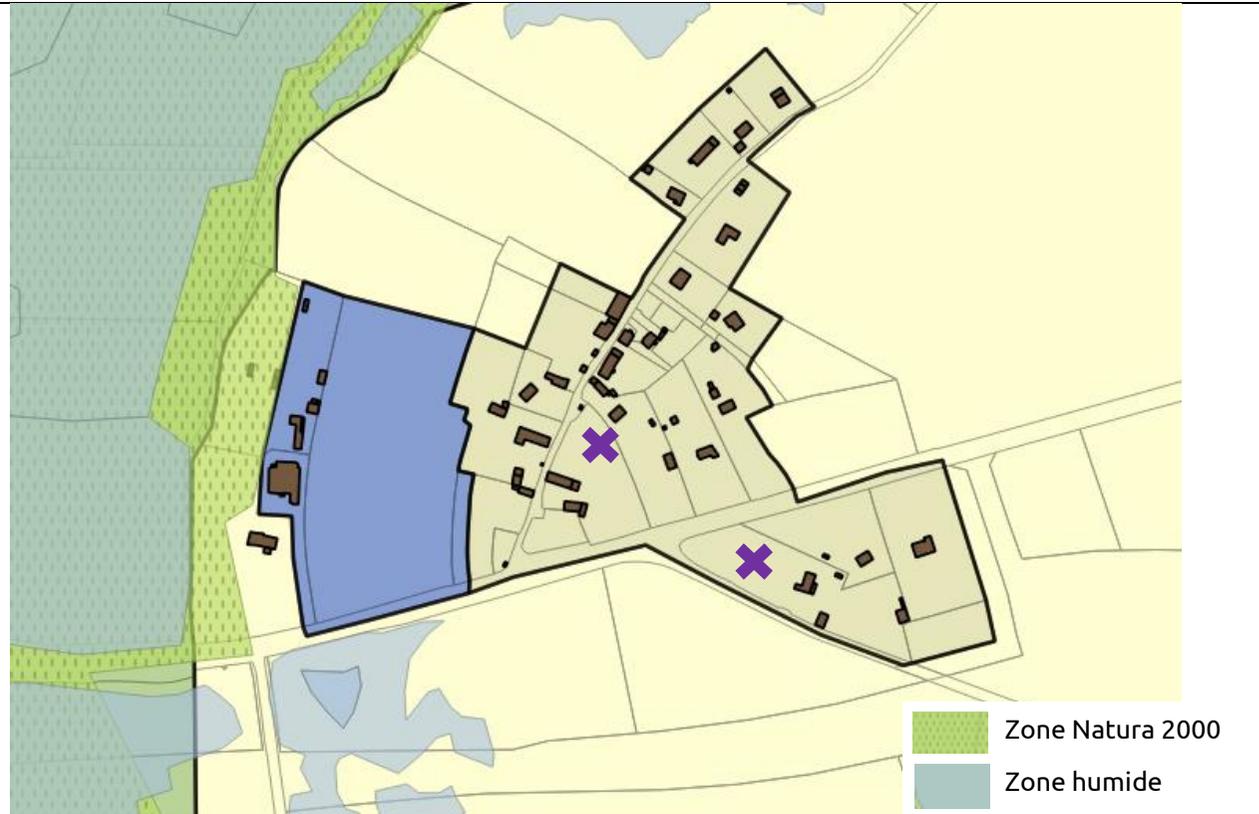
Description : Il s'agit d'un hameau faisant office de premier espace bâti en venant d'Argentan. Les terrains mobilisables sont situés en dehors des zones Natura 2000 et des zones humides avérées. Il s'agit de parcelles mutables.

Le hameau n'est pas agrandi.

Superficie « consommée » : 0,30ha

Densité : L'emprise au sol maximale est de 40%.

Hauteur : La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).



Ecouché les Vallées – Les Hazès

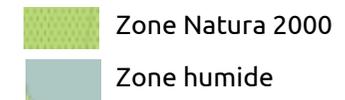
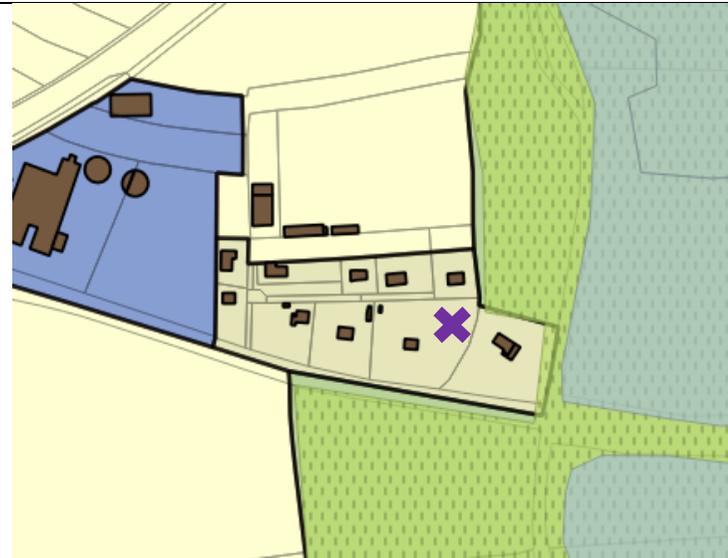
Description : Il s'agit d'un hameau faisant office d'entrée dans le centre-bourg d'Ecouché. Les terrains mobilisables sont situés en dehors des zones Natura 2000 et des zones humides avérées. Il s'agit de parcelles mutables.

Le hameau n'est pas agrandi.

Superficie « consommée » : 0,16ha

Densité : L'emprise au sol maximale est de 40%.

Hauteur : La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).



Ecouché les Vallées - Loucé (Noiseville)

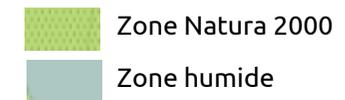
Description : Il s'agit d'un hameau organisé autour d'un axe unique sur lequel des artisans ambulants passent et où le ramassage scolaire est présent. Les terrains mobilisables sont situés en dehors des zones Natura 2000 et des zones humides avérées. Il s'agit de deux dents creuses.

Le hameau n'est pas agrandi.

Superficie « consommée » : 0,24ha

Densité : L'emprise au sol maximale est de 40%.

Hauteur : La hauteur maximale au faitage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).



Ecouché les Vallées – Loucé (Le Hamel)

Description : Il s'agit d'un hameau sur lequel des artisans ambulants passent et où le ramassage scolaire est présent. Les terrains mobilisables sont situés en dehors des zones Natura 2000 et des zones humides avérées. Il s'agit de parcelles mutables.

Le hameau n'est pas agrandi.

Superficie « consommée » : 0,22ha

Densité : L'emprise au sol maximale est de 40%.

Hauteur : La hauteur maximale au faitage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).



Ecouché les Vallées – St Ouen sur Maire (Genièvres)

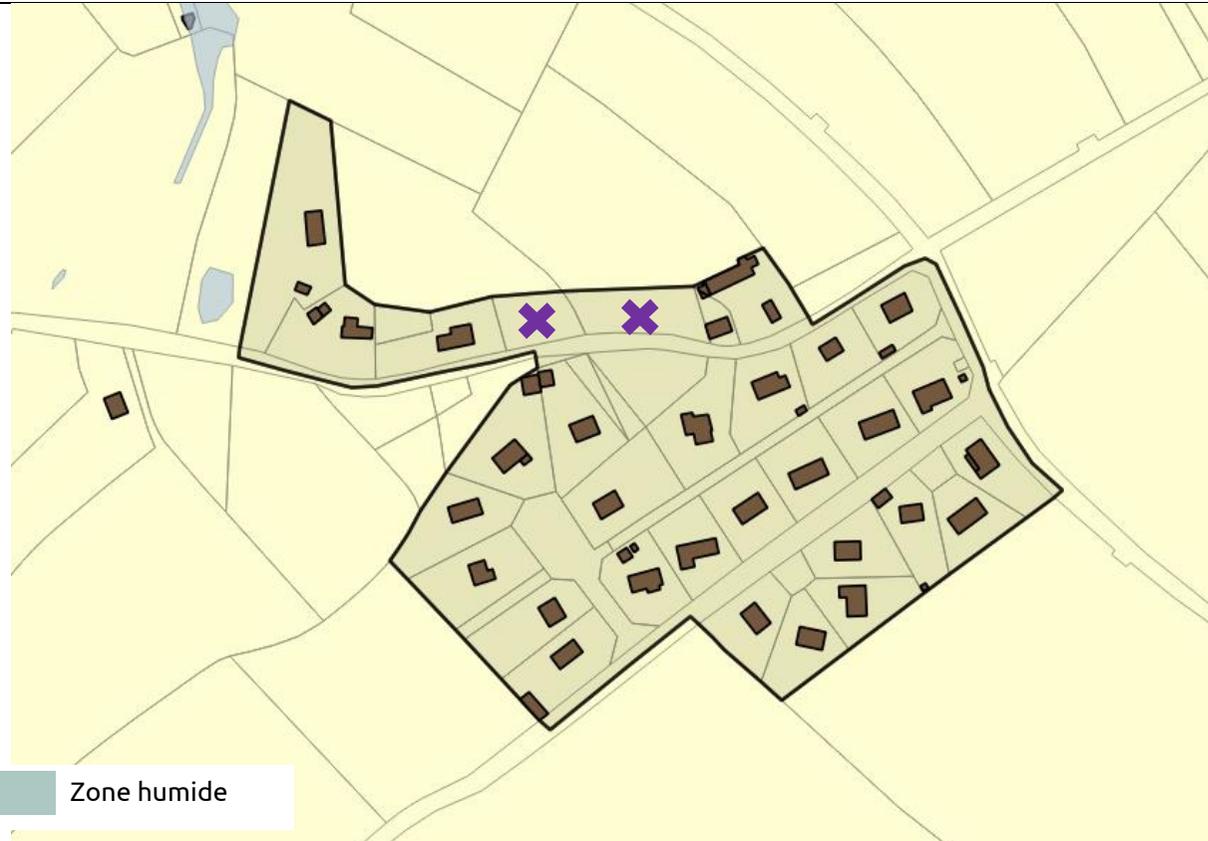
Description : Il s'agit d'un hameau-lotissement installé en pleine zone agricole il y a plusieurs années. Les terrains mobilisables sont situés en dehors des zones Natura 2000 et des zones humides avérées. Il s'agit de deux dents creuses.

Le hameau n'est pas agrandi.

Superficie « consommée » : 0,19ha

Densité : L'emprise au sol maximale est de 40%.

Hauteur : La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).



**Ecouché les Vallées - Sérans
(Mesnil Glaise)**

Description : Il s'agit d'un hameau situé en face du Château de Batilly. Les terrains mobilisables sont situés en dehors des zones Natura 2000 et des zones humides avérées. Il s'agit de parcelles mutables.

Le hameau n'est pas agrandi.

Superficie « consommée » : 0,55ha

Densité : L'emprise au sol maximale est de 40%.

Hauteur : La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).



Fleuré – centre

Description : Il s'agit du prolongement du centre-bourg. Cet espace est séparé du centre-bourg par une exploitation équine. Les terrains mobilisables sont situés en dehors des zones Natura 2000 et des zones humides avérées. Il s'agit de deux dents creuses.

Le hameau n'est pas agrandi.

Superficie « consommée » : 0,20ha

Densité : L'emprise au sol maximale est de 40%.

Hauteur : La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).



Fleuré – Montpertuis

Description : Il s'agit d'un hameau situé au sud de la commune. Cet espace comprend une dizaine d'habitations mais seulement la partie la plus organisée de l'espace bâti est mise dans le STECAL. Les terrains mobilisables sont situés en dehors des zones Natura 2000 et des zones humides avérées. Il s'agit de deux dent creuses et d'une parcelle mutable.

Le hameau est légèrement agrandi.

Superficie « consommée » : 0,80ha

Densité : L'emprise au sol maximale est de 40%.

Hauteur : La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).



Joué du Plain –Chantelou

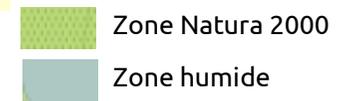
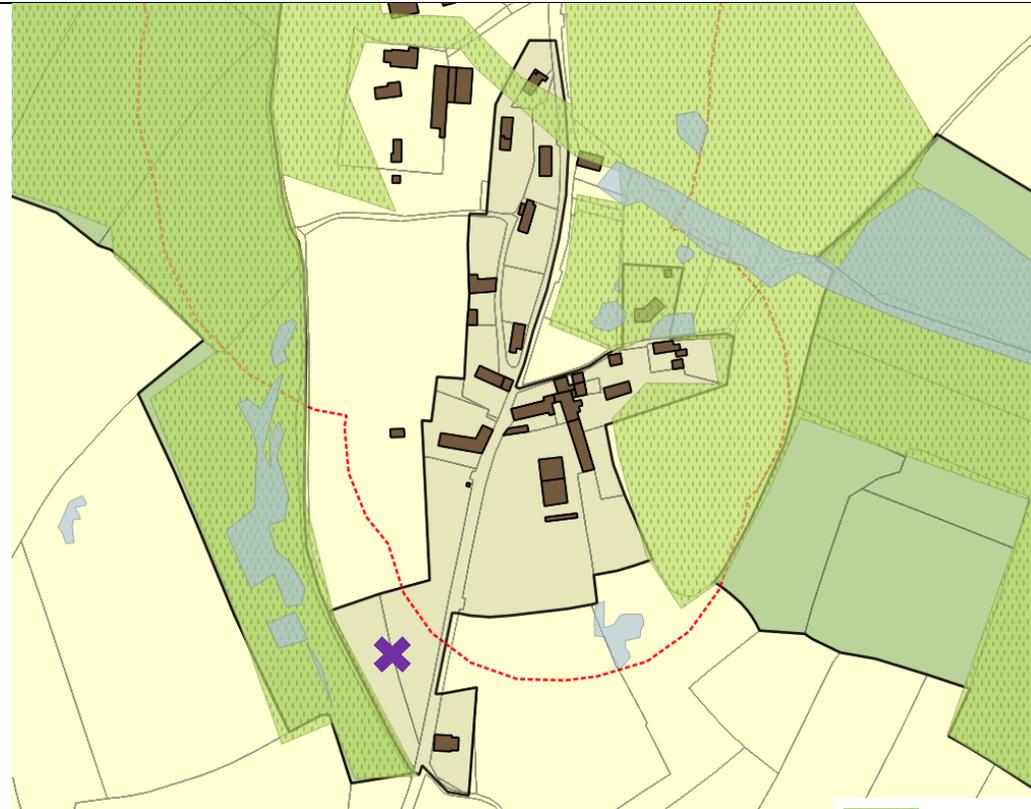
Description : Il s'agit d'un hameau situé au sud de la commune. Ce hameau est composé de plusieurs corps de ferme. Les terrains mobilisables sont situés en dehors des zones Natura 2000 et des zones humides avérées. Ils sont également situés en dehors des périmètres de réciprocité agricole. Il s'agit de deux parcelles dont la géométrie n'est pas adaptée aux pratiques agricoles.

Le hameau est légèrement agrandi.

Superficie « consommée » : 0,43ha

Densité : L'emprise au sol maximale est de 40%.

Hauteur : La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).



Montgaroult – Dourdain

Description : Il s'agit d'un hameau situé à l'ouest de la commune. Les terrains mobilisables sont situés en dehors des zones Natura 2000 et des zones humides avérées. Ils sont également situés en dehors des périmètres de réciprocité agricole. Il s'agit d'une parcelle mutable.

Le hameau n'est pas agrandi.

Superficie « consommée » : 0,16ha

Densité : L'emprise au sol maximale est de 40%.

Hauteur : La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).



Sentilly – Vloger

Description : Il s'agit d'un hameau partagé entre Sentilly et Montgaroult. Les terrains mobilisables sont situés en dehors des zones Natura 2000 et des zones humides avérées. Ils sont également situés en dehors des périmètres de réciprocité agricole. Il s'agit de deux dents creuses.

Le hameau n'est pas agrandi.

Superficie « consommée » : 0,35ha

Densité : L'emprise au sol maximale est de 40%.

Hauteur : La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).



Sevrai – La Licière

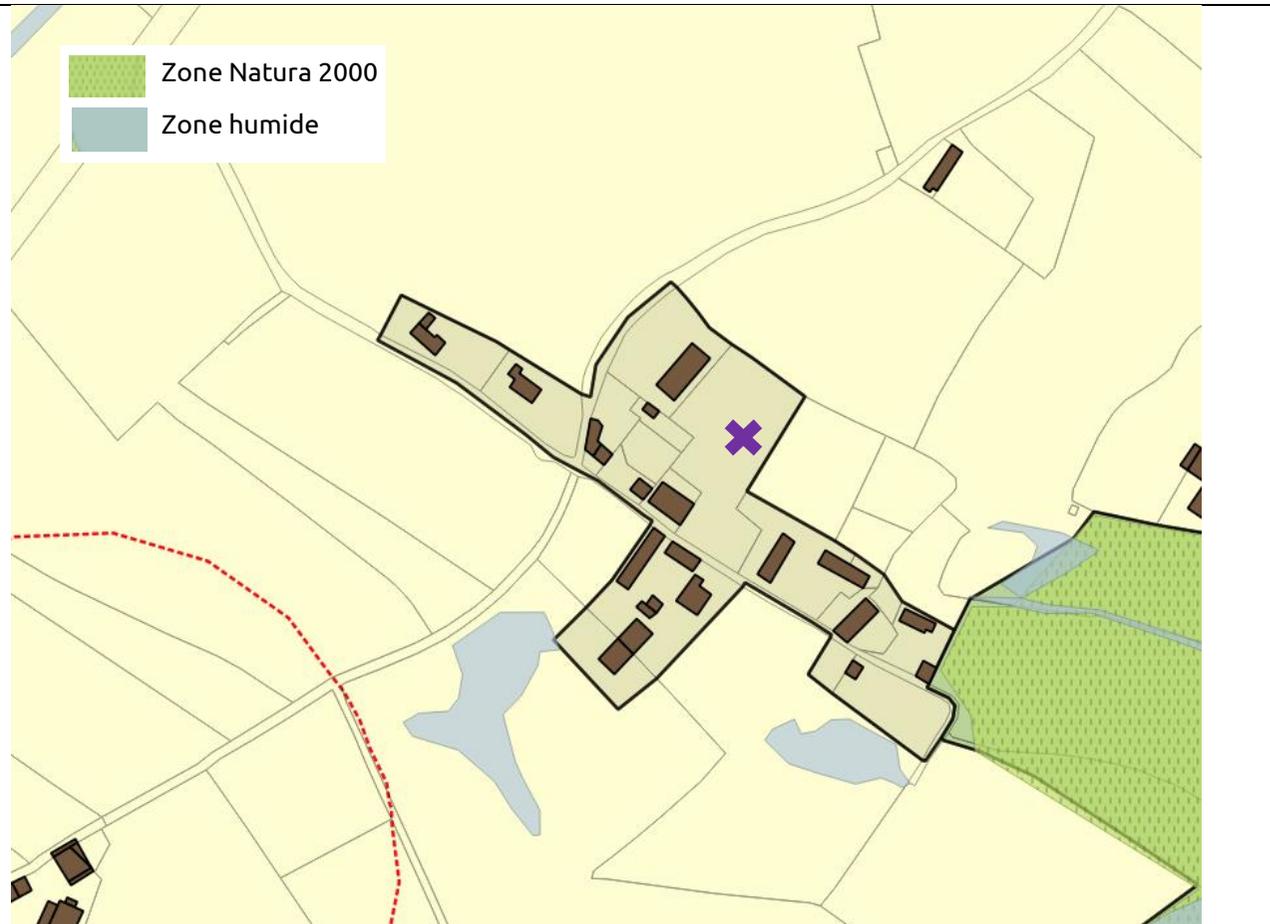
Description : Il s'agit d'un hameau situé au sud de la commune. Les terrains mobilisables sont situés en dehors des zones Natura 2000 et des zones humides avérées. Ils sont également situés en dehors des périmètres de réciprocité agricole. Il s'agit d'une grande dent creuse.

Le hameau n'est pas agrandi.

Superficie « consommée » : 0,38ha

Densité : L'emprise au sol maximale est de 40%.

Hauteur : La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).



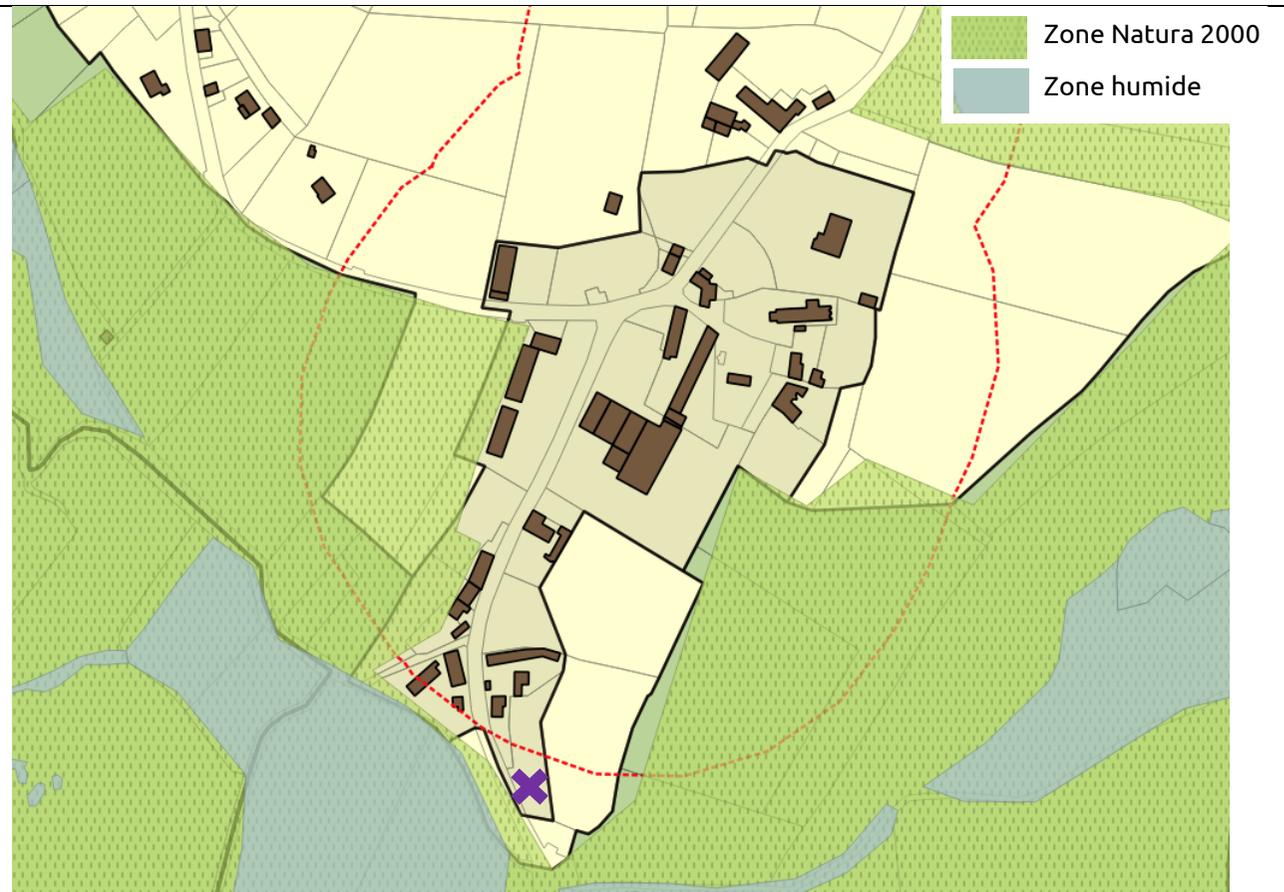
Tanques – centre

Description : Il s'agit du centre-bourg historique de la commune de Tanques qui s'apparente à un hameau à l'échelle du PLUi. Les terrains mobilisables sont situés en dehors des zones Natura 2000 et des zones humides avérées. Ils sont également situés en dehors des périmètres de réciprocité agricole. Il s'agit d'une parcelle mutable située à l'extrême sud du centre-bourg.

Superficie « consommée » : 0,06ha

Densité : L'emprise au sol maximale est de 40%.

Hauteur : La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).



Tanques – La Métairie

Description : Il s'agit d'un hameau situé au nord de la commune. Les terrains mobilisables sont situés en dehors des zones Natura 2000 et des zones humides avérées. Ils sont également situés en dehors des périmètres de réciprocité agricole. Il s'agit d'une dent creuse.

Le hameau n'est pas agrandi.

Superficie « consommée » : 0,15ha

Densité : L'emprise au sol maximale est de 40%.

Hauteur : La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).



Vieux-Pont – Les Hayes

Description : Il s'agit d'un hameau situé à l'ouest de la commune. Les terrains mobilisables sont situés en dehors des zones Natura 2000 et des zones humides avérées. Ils sont également situés en dehors des périmètres de réciprocité agricole. Il s'agit de plusieurs dents creuses.

Le hameau n'est pas agrandi.

Superficie « consommée » : 0,80ha

Densité : L'emprise au sol maximale est de 40%.

Hauteur : La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).



5.5 Préserver le centre ancien d'Ecouché, Sérans et Loucé

La zone Up

Descriptif de la zone

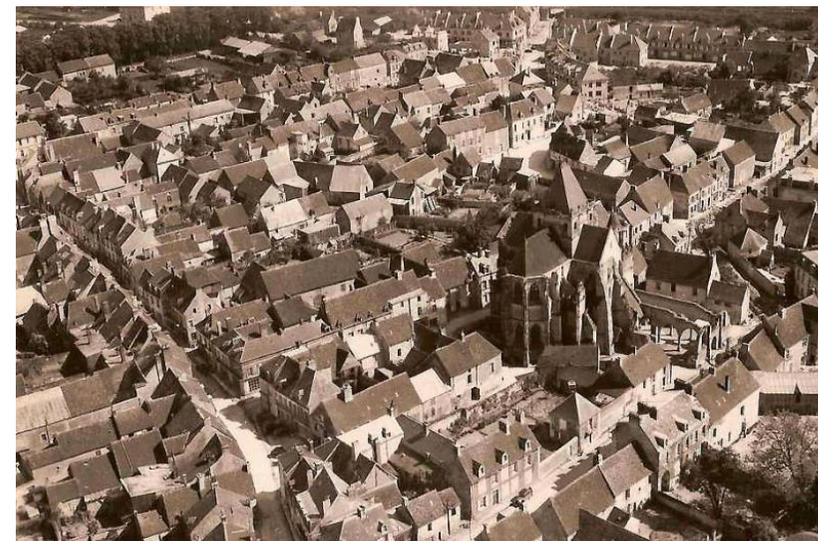
Les centres anciens d'Ecouché, Sérans et Loucé sont couverts par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Ils sont caractérisés soit par une densité de bâtis anciens importante et/ou par la présence de bâtiments à l'architecture remarquable.

Objectifs poursuivis par le règlement

Le règlement du PLUi ne se substitue pas à l'AVAP mais retranscrit la réflexion de celle-ci puisque les études ont été réalisées en parallèle. Un des principaux objectifs est d'assurer une évolution du bâti existant permettant de conserver l'identité du site dans lequel il évolue. Il est autorisé de réaliser de nouvelles constructions en respectant des règles architecturales plus précises que dans les autres zones U du PLUi.

Communes concernées

Ecouché les Vallées.





Les zones Up dans le PLUi



Les zones Up à Ecouché et Sérans





La zone Up à Loucé



Eglise de Loucé



5.6 Les centres bourgs historiques

La zone Ua

Descriptif de la zone

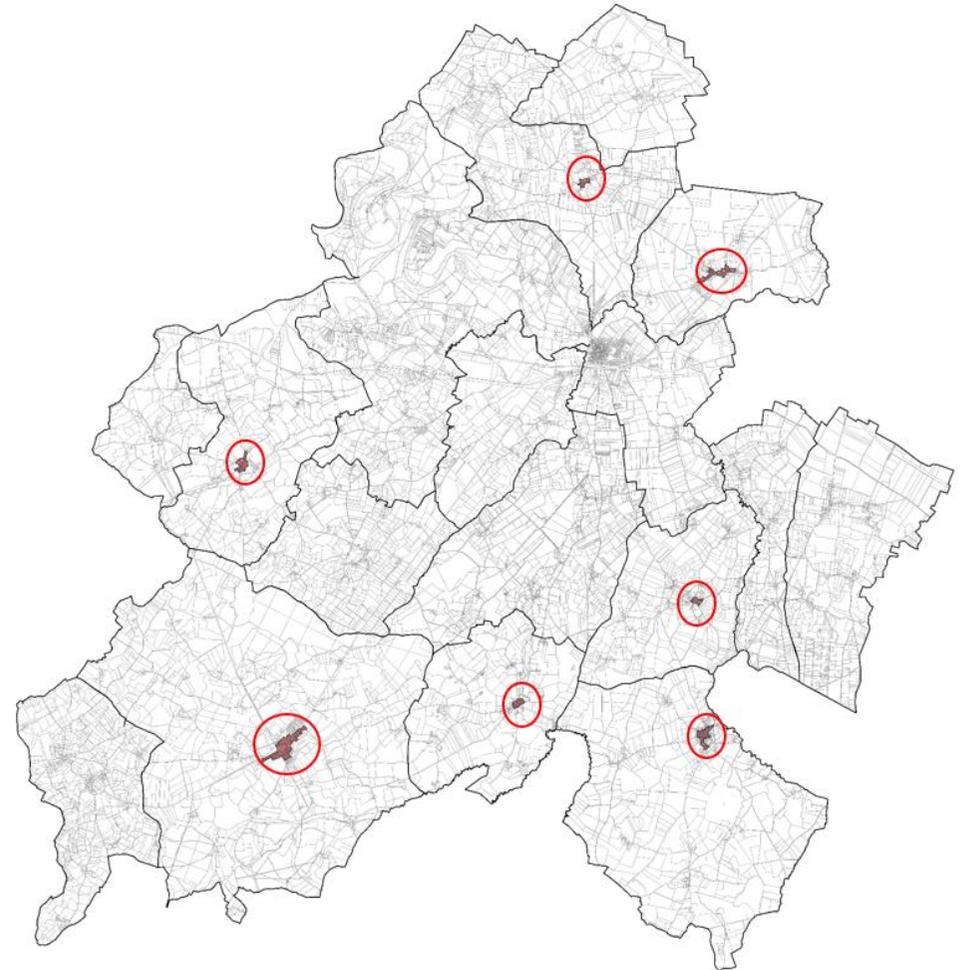
Il s'agit des noyaux des centres-bourgs historiques. La densité bâtie est plus importante et les bâtiments sont plus anciens que sur le reste de la commune.

Objectifs poursuivis par le règlement

La zone Ua est définie selon les caractéristiques morphologiques : implantation des maisons à l'alignement, mitoyennes, formant un front bâti continu et cadrant ainsi l'espace rue. La qualité et l'homogénéité architecturale participent à la constitution d'une entité ancienne cohérente.

Communes concernées

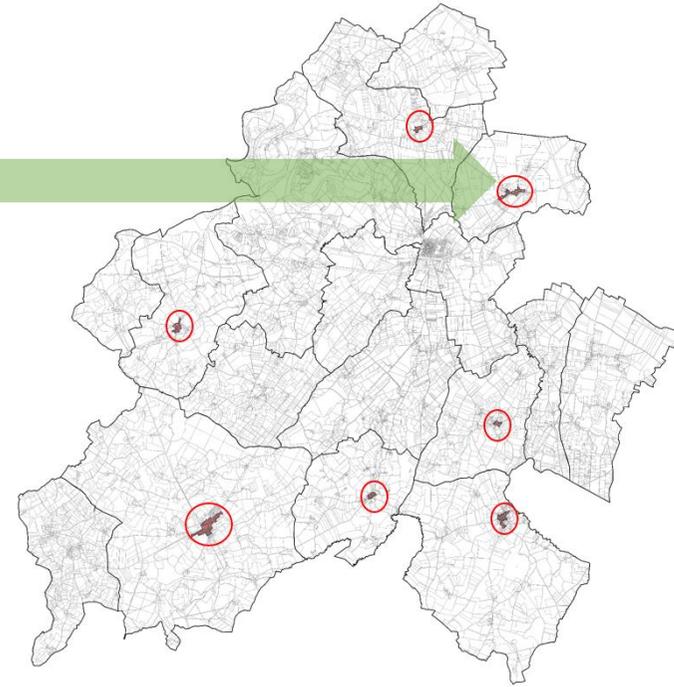
Rânes, Lougé sur Maire, Vieux-Pont, Boucé, Avoine, Goulet et Montgaroult.

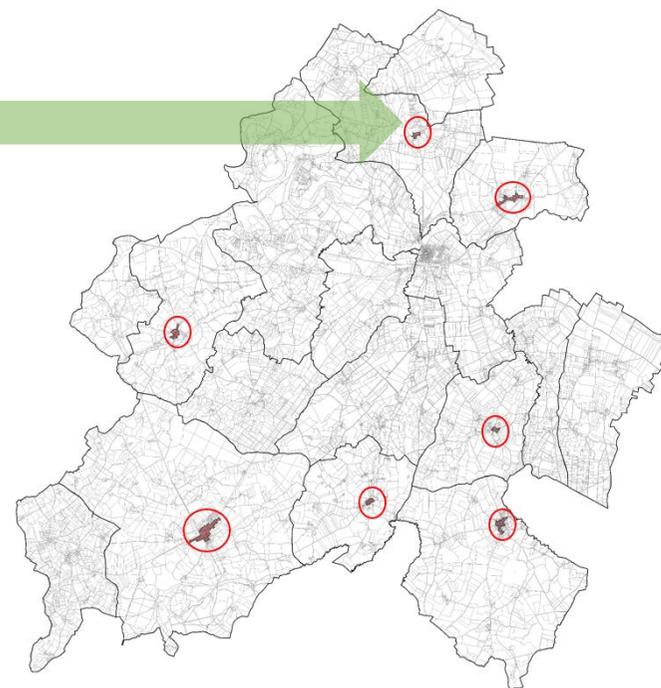
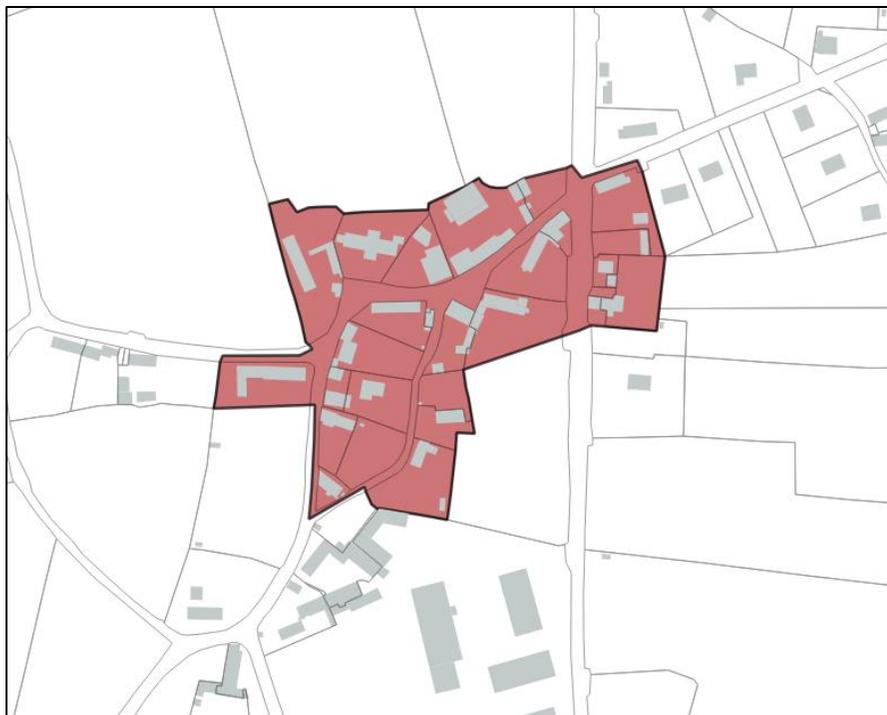


Les zones Ua dans le PLUi



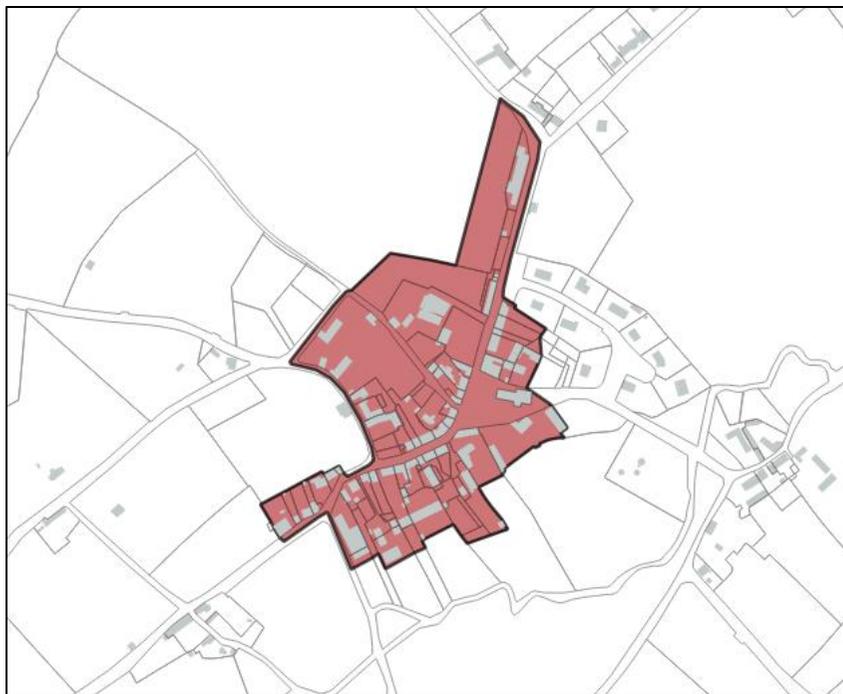
Centre-bourg de Goulet



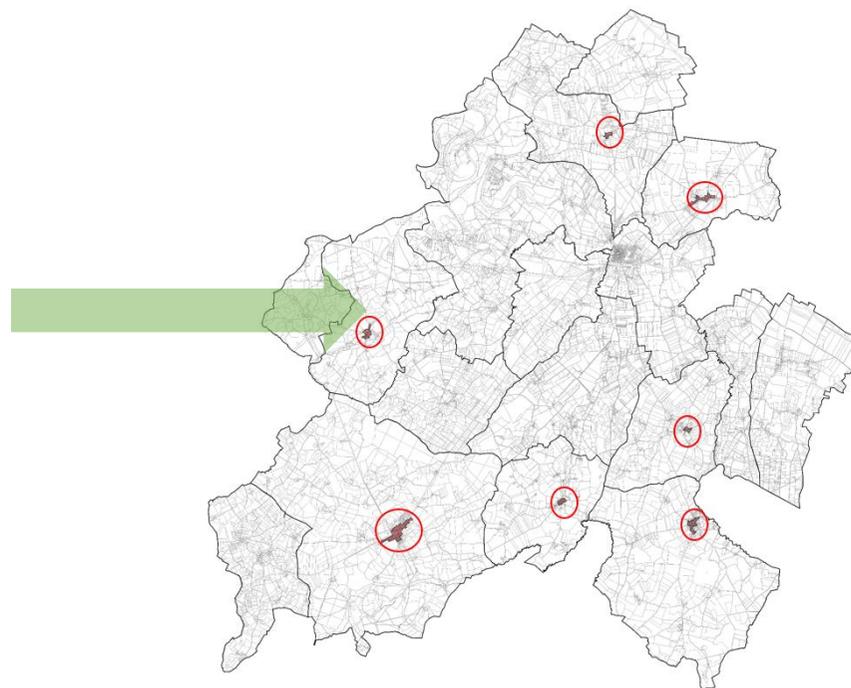


Centre-bourg de Montgaroult



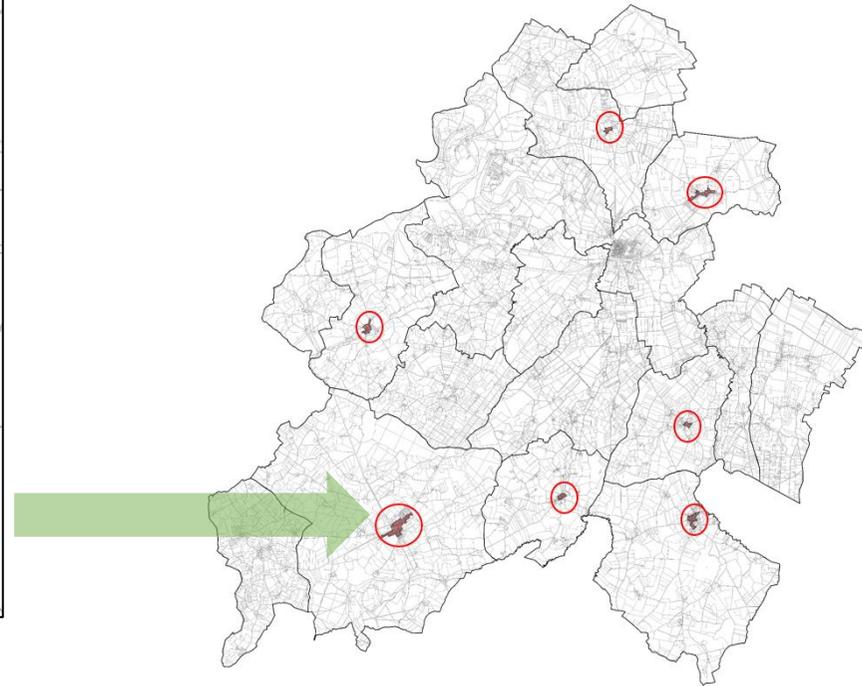


Centre-bourg de Lougé sur Maire





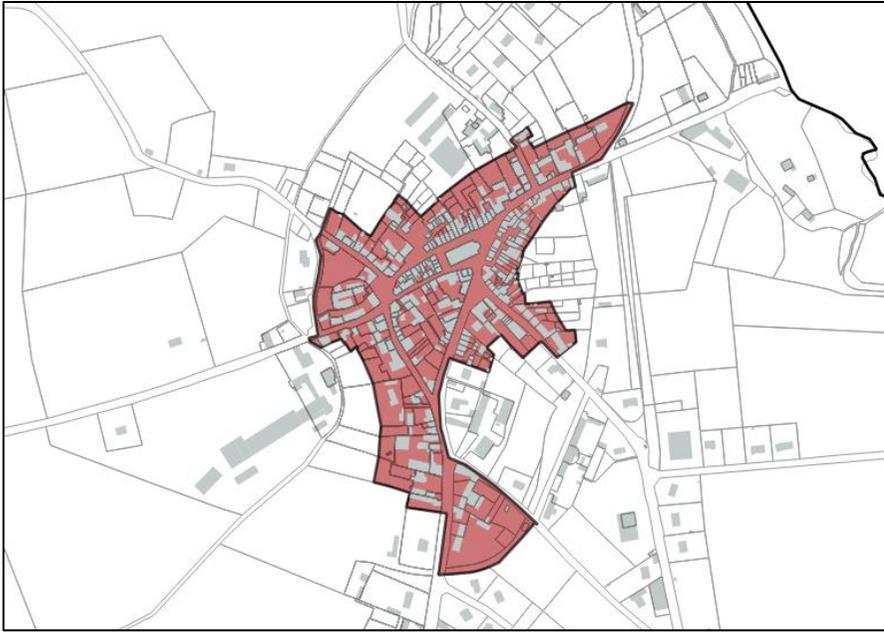
Centre-bourg de Rânes





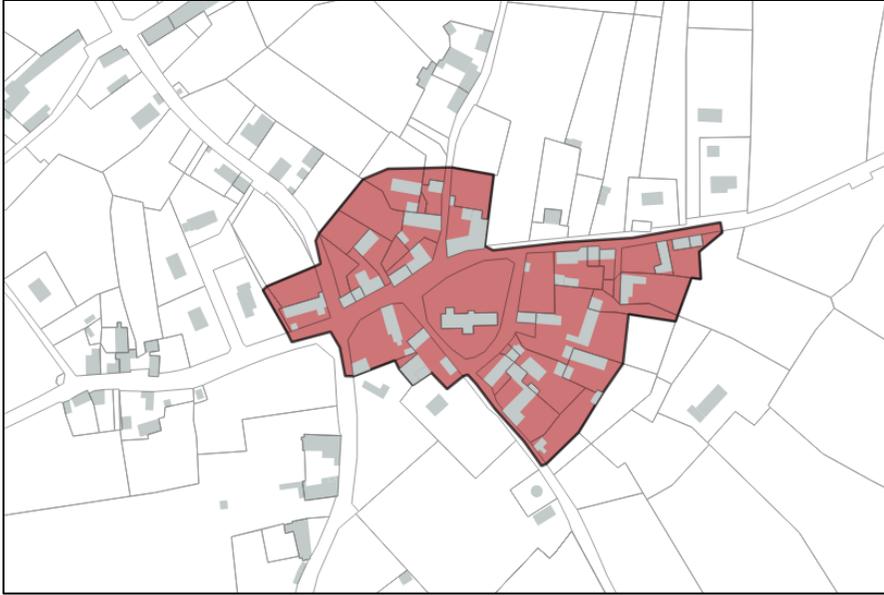
Centre-bourg de Vieux-Pont



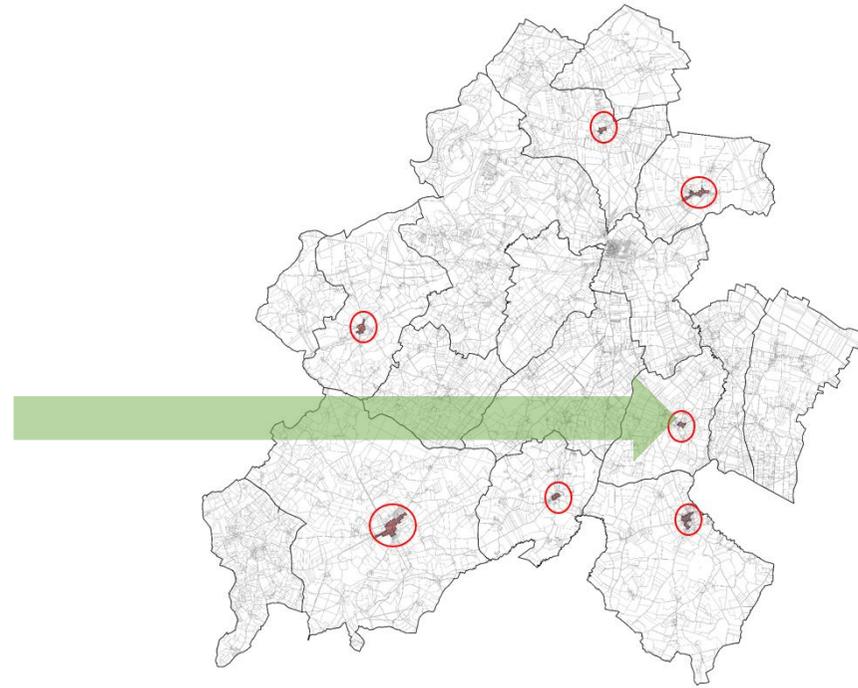


Centre-bourg de Boucé





Centre-bourg d'Avoine



5.7 Les tissus pavillonnaires

La zone Ub

Descriptif de la zone

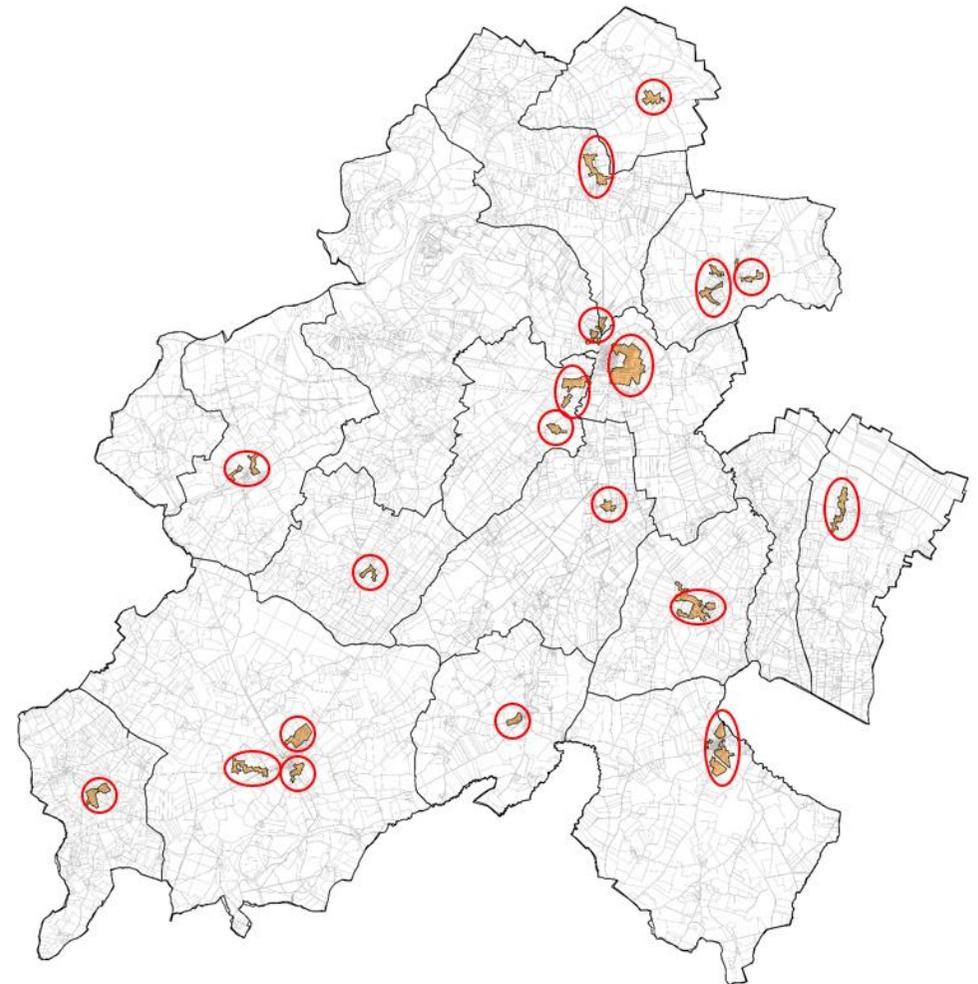
La zone Ub correspond aux extensions urbaines relativement récentes, souvent réalisées sous forme d'opérations d'ensemble. Par leur densité et l'implantation du bâti sur la parcelle, ces secteurs sont morphologiquement contraints. La zone Ub est caractérisée par une implantation du bâti en léger retrait par rapport à la voie et souvent par la répétition de modèle-types de constructions. Elle est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette fonction résidentielle.

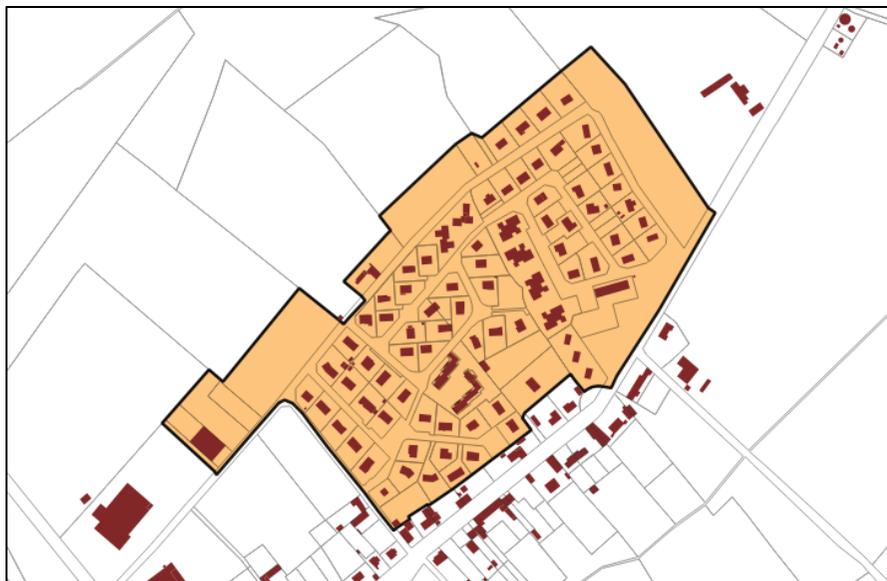
Objectifs poursuivis par le règlement

Les objectifs poursuivis par le règlement sont de permettre l'évolution du bâti de type pavillonnaire, de permettre la densification de ces espaces et d'adapter le volume constructible supplémentaire à la taille des parcelles et des constructions existantes.

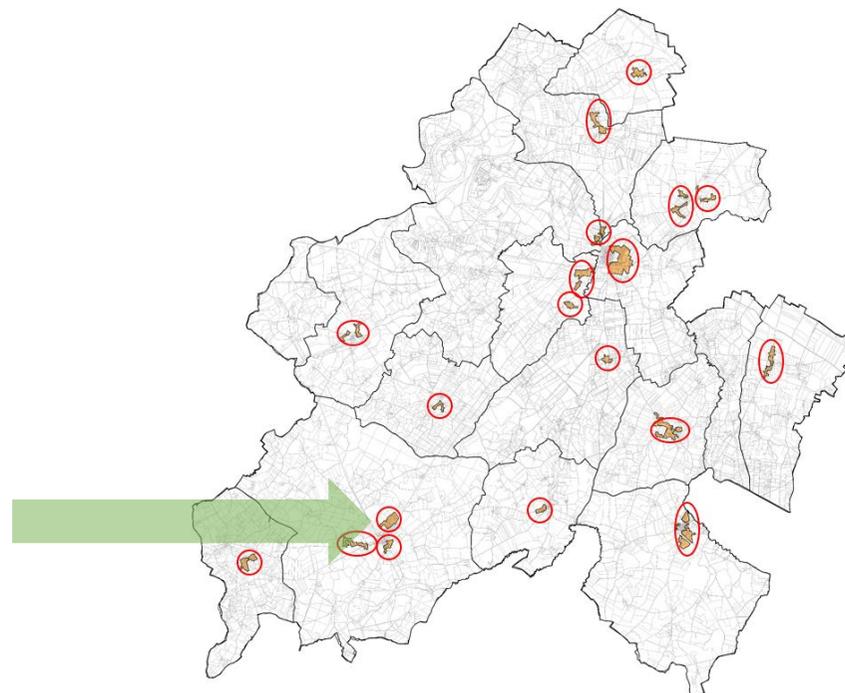
Communes concernées

Saint Georges d'Annebecq, Rânes, Vieux-Pont, Saint Brice sous Rânes, Lougé sur Maire, Boucé, Avoine, Joué du Plain, Fleuré, Sevrai, Ecouché (Ecouché les Vallées), Sérans (Ecouché les Vallées), Montgaroult, Goulet, Sentilly.





Secteur pavillonnaire à Rânes



5.8 Les tissus économiques

La zone Uz

Descriptif de la zone

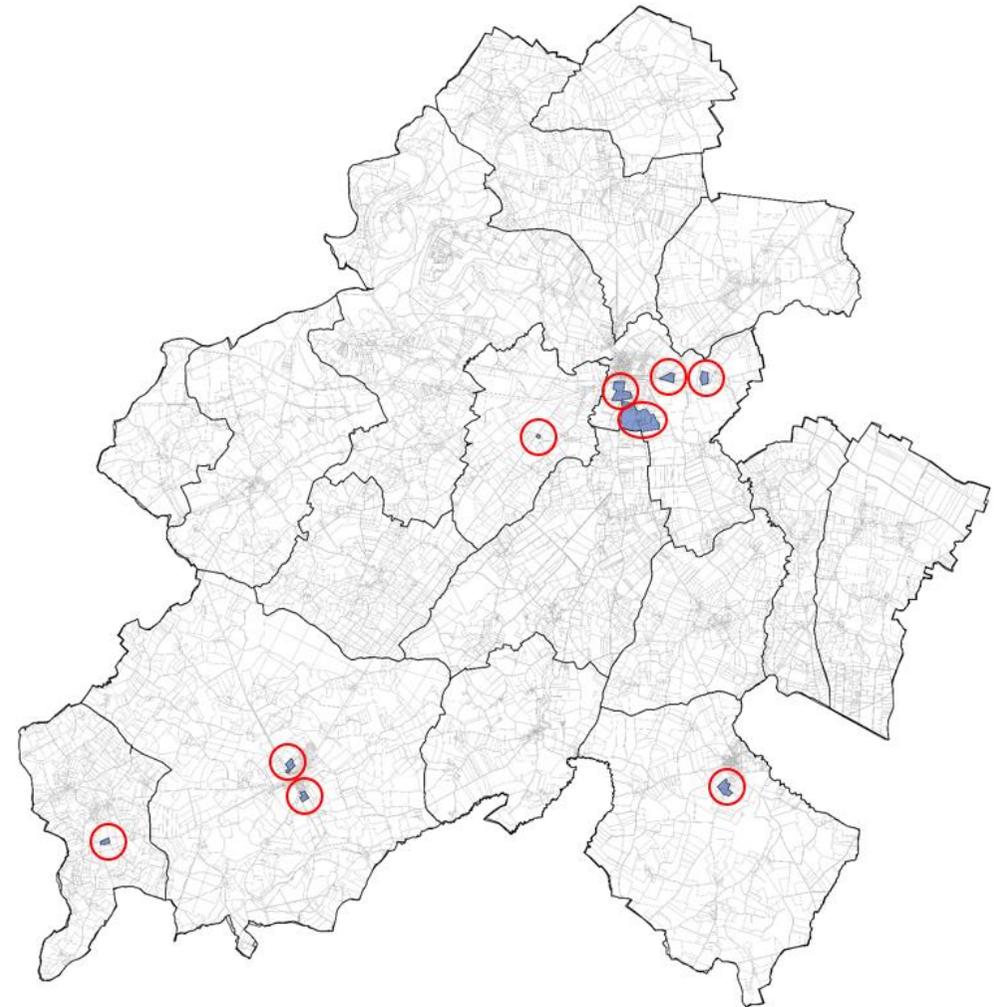
Il s'agit des zones urbaines à vocation d'activités économiques. La zone Uz a pour vocation de permettre le maintien et le renforcement des activités existantes.

Objectifs poursuivis par le règlement

Les règles ont pour but de permettre la densification des zones d'activités (en assouplissant par exemple les règles d'implantation du bâti sur l'unité foncière) en favorisant la qualité architecturale des constructions pour leur intégration paysagère.

Communes concernées

Saint Georges d'Annebecq, Rânes, Boucé, Sevrai, Ecouché (Ecouché les Vallées).

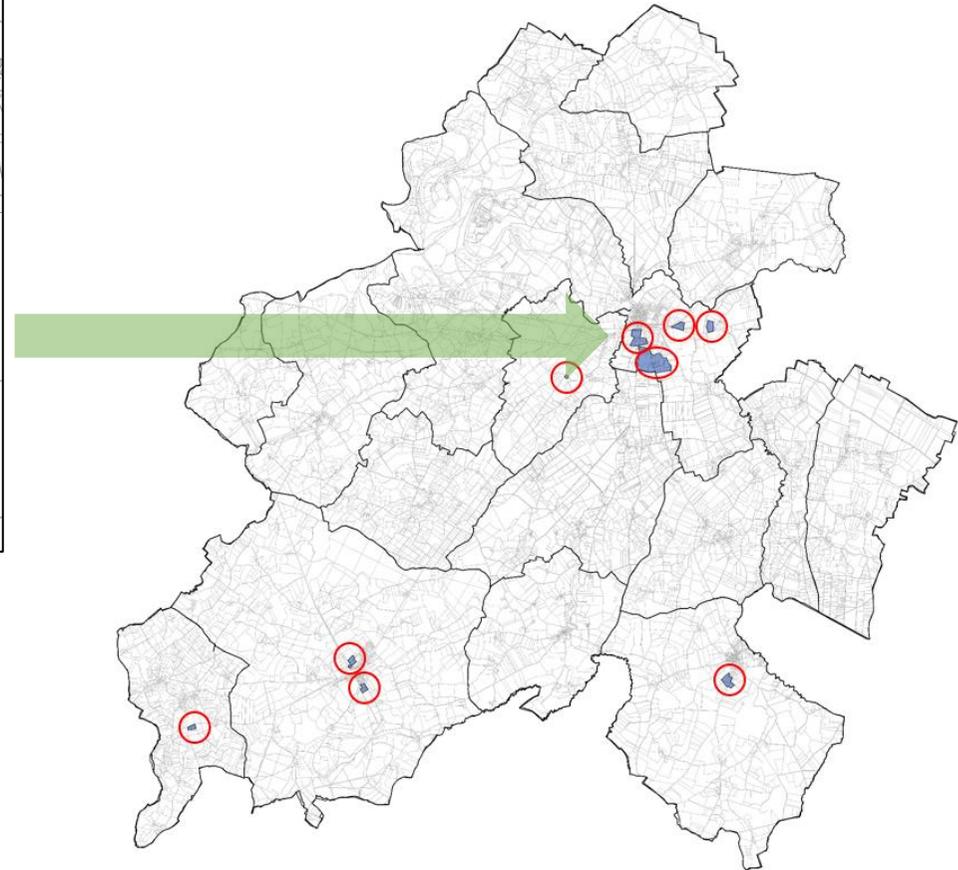




Secteurs dédiés à l'activité économique à Ecouché

1/ Ce secteur est concerné par un projet en cours d'agrandissement d'une activité médicale pour chevaux.

2/ Ce site est actuellement occupé par la société AGRIAL avec la présence de plusieurs silos.



3/ Cette zone d'activités offre encore la possibilité d'une implantation ou deux mais elle est bordée au sud de la nouvelle 2 fois 2 voies reliant Argentan à Ecouché puis Flers.

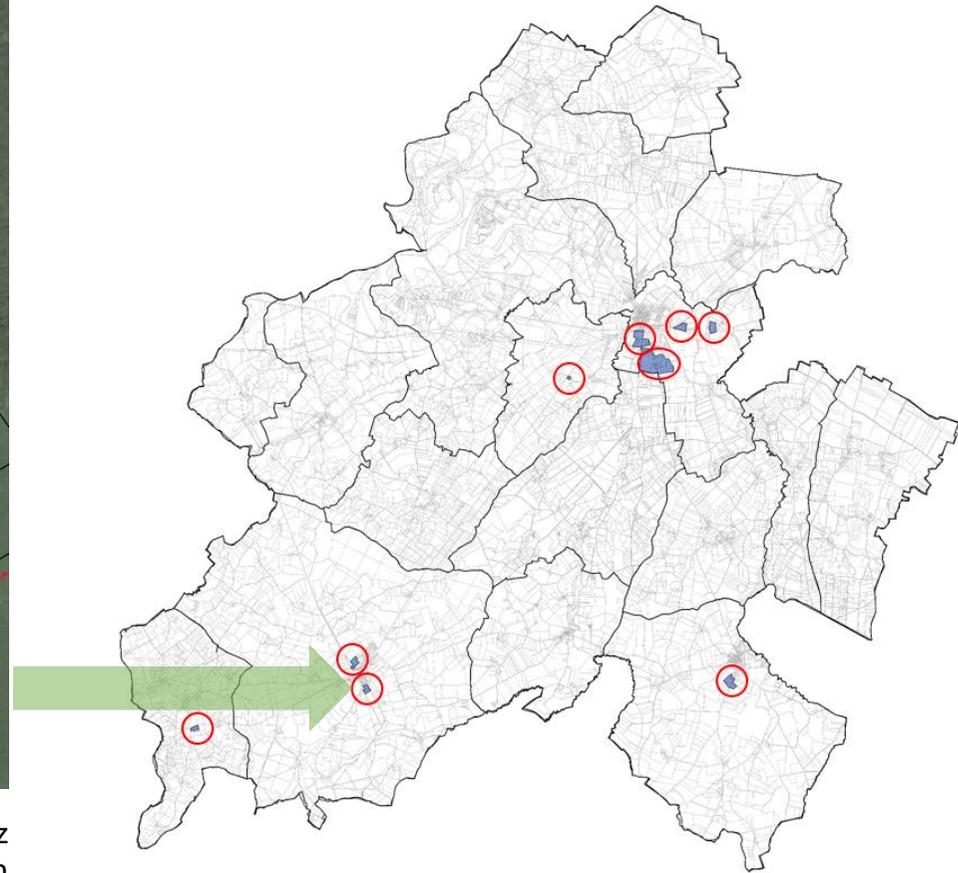


4/ Ce site est une carrière en cours d'exploitation. Il n'amène pas la possibilité d'implantation d'entreprises pour les 10 prochaines années.





Cette zone d'activités devra être densifiée. En effet, la zone AUz présente dans le PLU de Rânes a été retirée pour mettre en cohérence le PADD du PLUi et le zonage du PLUi.



2. Les zones à urbaniser

La zone AU

Descriptif de la zone

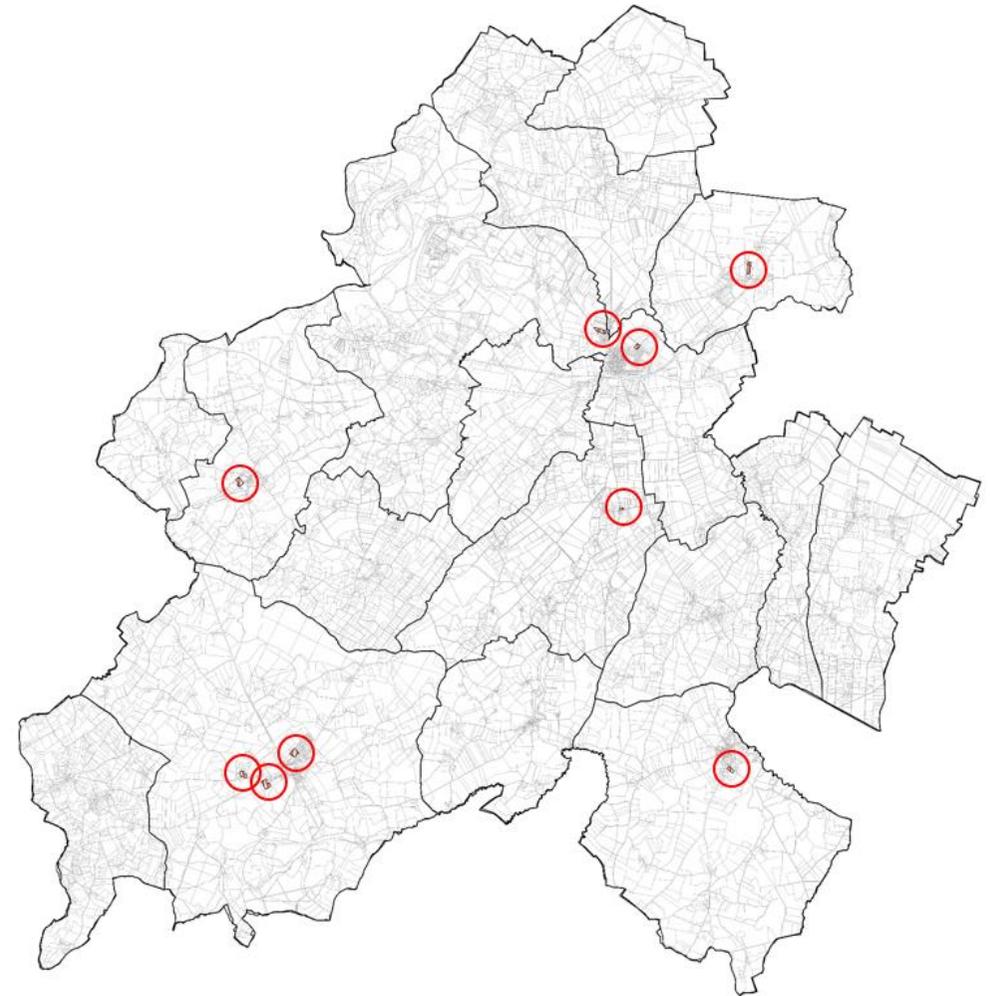
Le secteur AU correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions visant à s'intégrer dans un contexte bâti majoritairement constitué d'extensions urbaines relativement récentes à dominante pavillonnaire.

Objectifs poursuivis par le règlement

Les règles ont pour but de permettre l'optimisation de la consommation foncière sur ces secteurs ouverts à l'urbanisation. L'objectif est d'assurer une bonne intégration dans le fonctionnement urbain actuel des sites sur lesquels les futures opérations vont s'implanter.

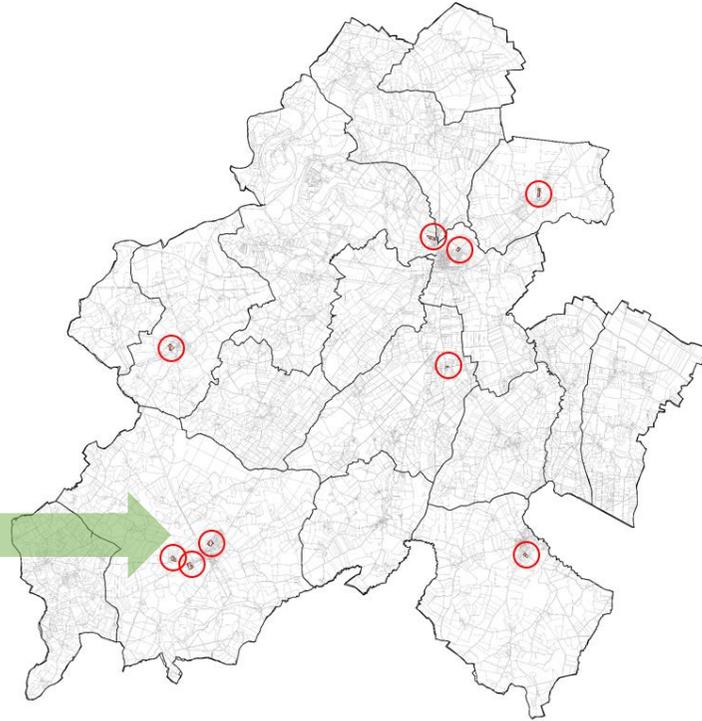
Communes concernées

Rânes, Boucé, Lougé sur Maire, Joué du Plain, Goulet, Ecouché (Ecouché les Vallées).





Secteurs à urbaniser à Rânes



La zone AUd

Descriptif de la zone

Le secteur AUd correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions visant à s'intégrer dans un contexte bâti majoritairement constitué d'extensions urbaines relativement récentes à dominante pavillonnaire. Les hauteurs pourront être plus importantes afin de permettre la diversification des typologies de logements notamment.

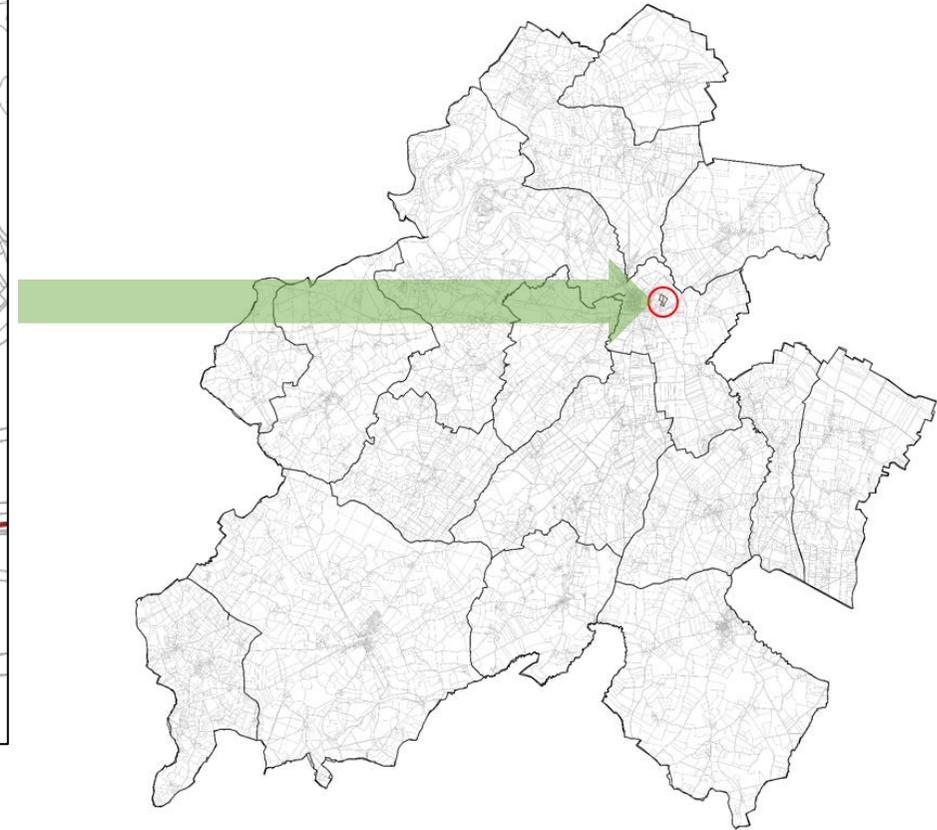
Objectifs poursuivis par le règlement

Les règles ont pour but de permettre l'optimisation de la consommation foncière sur ces secteurs ouverts à l'urbanisation. L'objectif est d'assurer une bonne intégration dans le fonctionnement urbain actuel des sites sur lesquels les futures opérations vont s'implanter.

Communes concernées

Ecouché (Ecouché les Vallées).





3. Les zones agricoles

La zone A

Descriptif de la zone

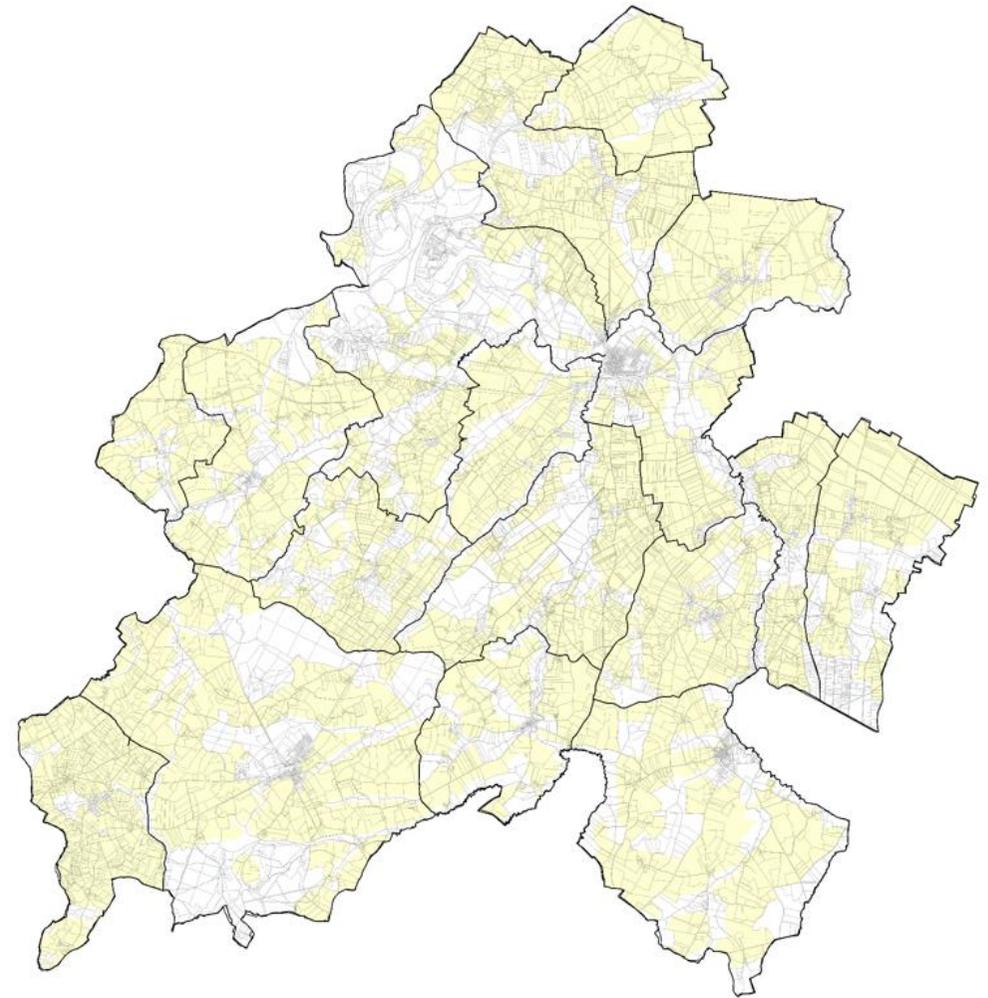
La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Objectifs poursuivis par le règlement

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre sous certaines conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles.

Communes concernées

Toutes les communes.





Joué du Plain



St Brice sous Rânes



Rânes



Sevrai



La zone Ah

Descriptif de la zone

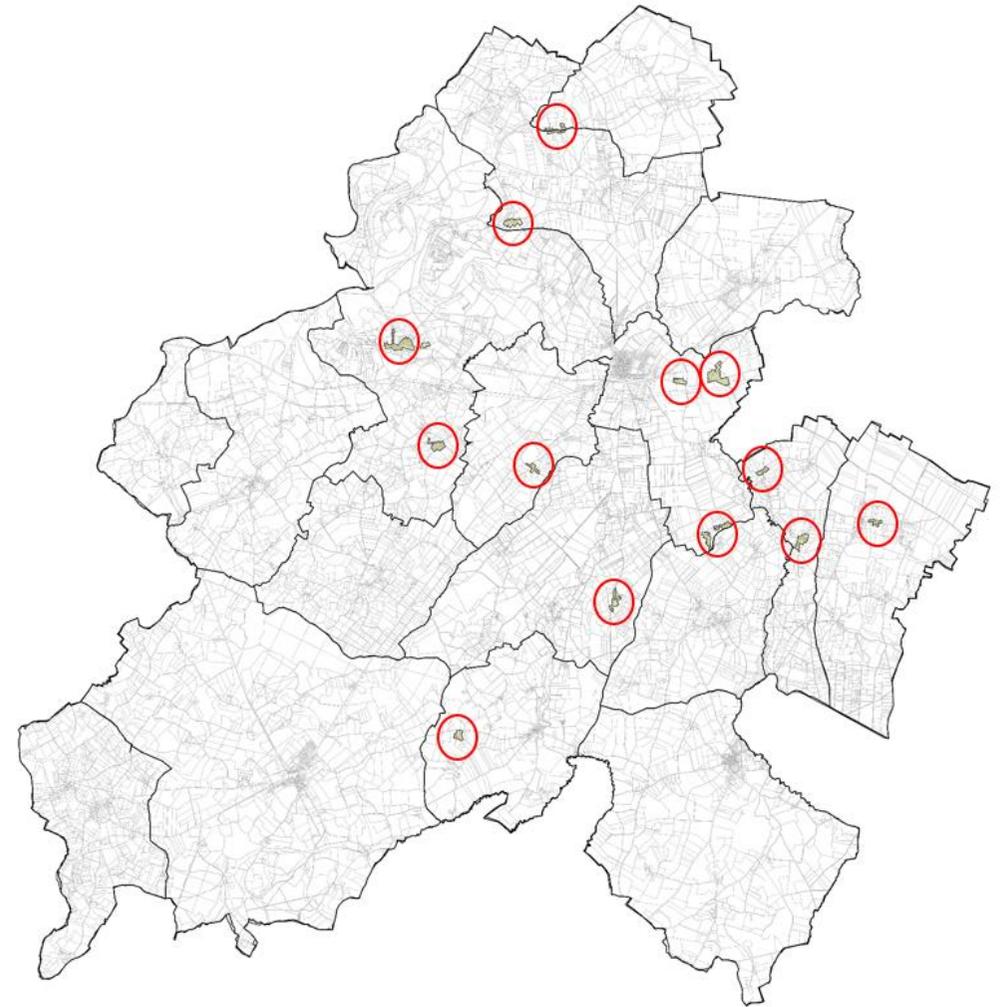
La zone Ah est un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) au cœur des espaces agricoles correspondant à des hameaux.

Objectifs poursuivis par le règlement

Cette zone permet l'urbanisation limitée de ces espaces bâtis où certaines dents creuses et/ou parcelles mutables peuvent être urbanisées.

Communes concernées

Ecouché (Ecouché les Vallées), Batilly (Ecouché les Vallées), Loucé (Ecouché les Vallées), St Ouen sur Maire (Ecouché les Vallées), Sérans (Ecouché les Vallées), Fleuré, Joué du Plain, Montgaroult, Sentilly, Sevrai, Tanques et Vieux-Pont.



La zone Ap

Descriptif de la zone

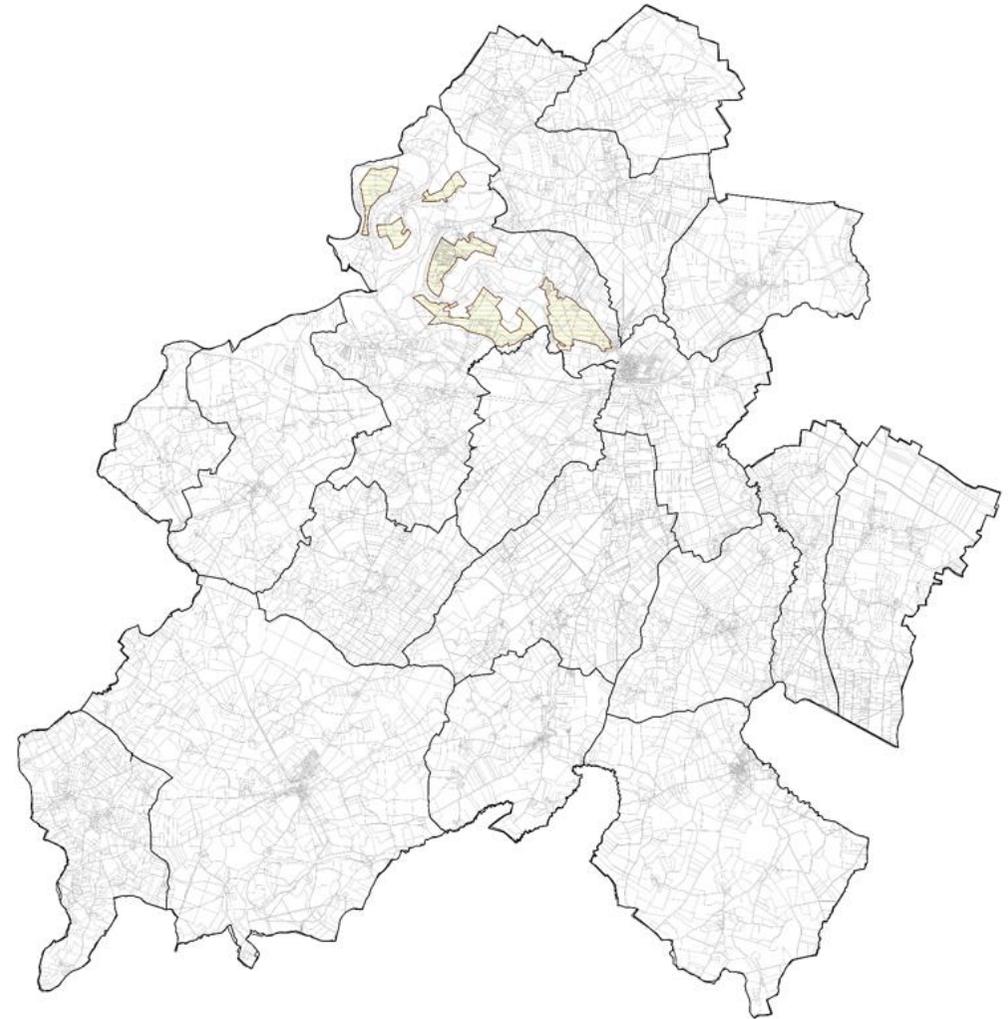
La zone Ap est un espace en lien avec l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Objectifs poursuivis par le règlement

Elle a pour vocation de conserver non bâti des espaces agricoles offrant des cônes de vues riches au niveau des paysages.

Communes concernées

Ecouché les Vallées.



4. Les zones naturelles

La zone N

Descriptif de la zone

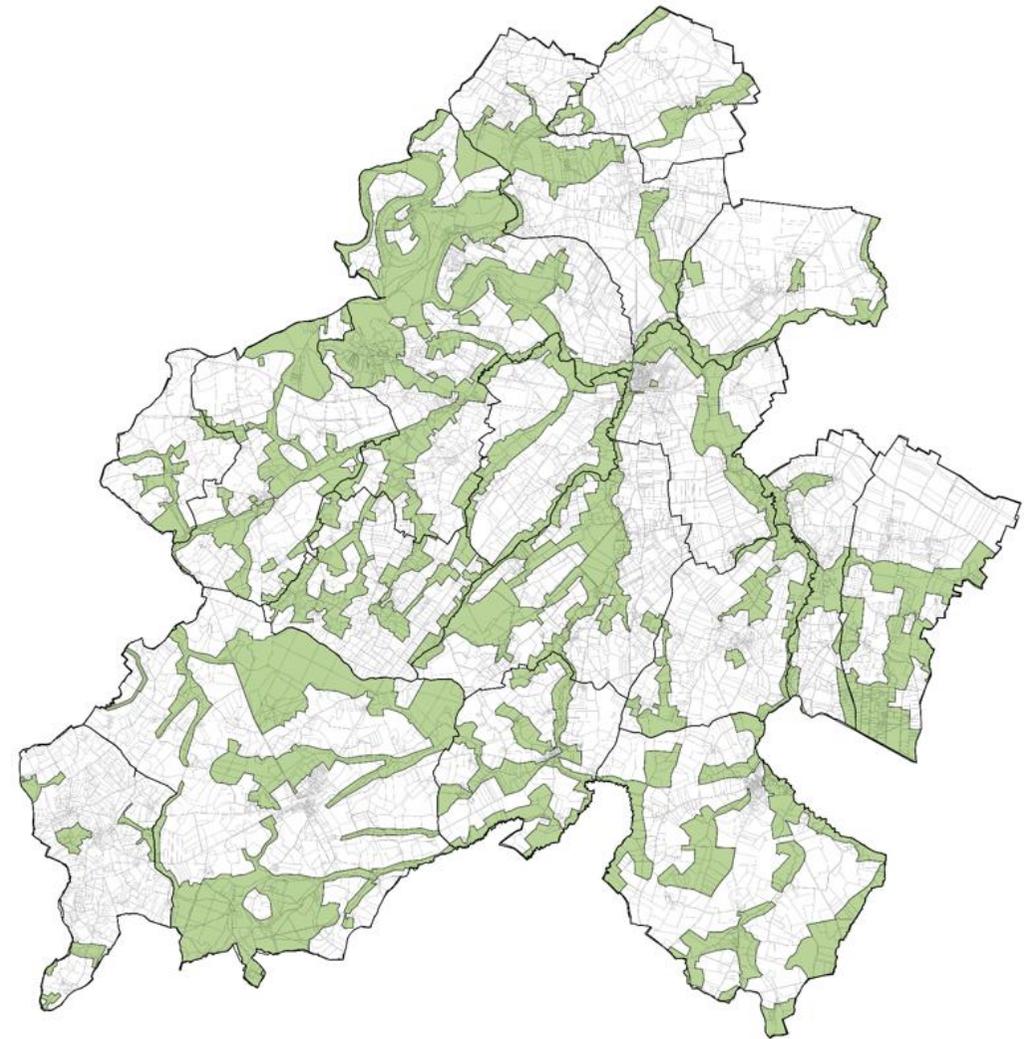
La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Les zones Natura 2000 ont été mises prioritairement en zones naturelles ainsi que les zones humides.

Objectifs poursuivis par le règlement

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités naturelles et paysagères structurant le territoire intercommunal et notamment les sites Natura 2000 et les sites classés. La valeur écologique, les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Communes concernées

Toutes les communes.





La Courbe (Ecouché les Vallées)



La Lande de Lougé



La zone Nh

Descriptif de la zone

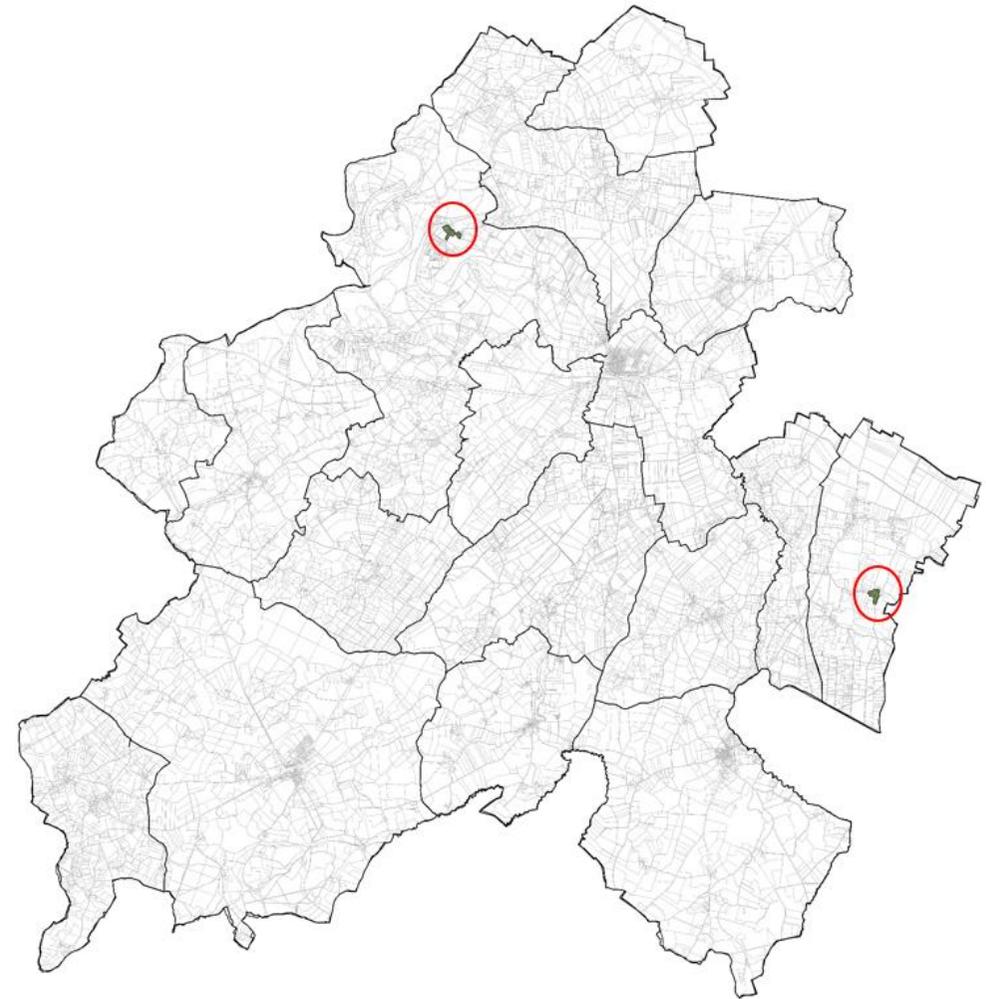
La zone Nh est un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) au cœur des espaces naturels correspondant à des hameaux.

Objectifs poursuivis par le règlement

Cette zone permet l'urbanisation limitée de ces espaces bâtis où certaines dents creuses et/ou parcelles mutables peuvent être urbanisées.

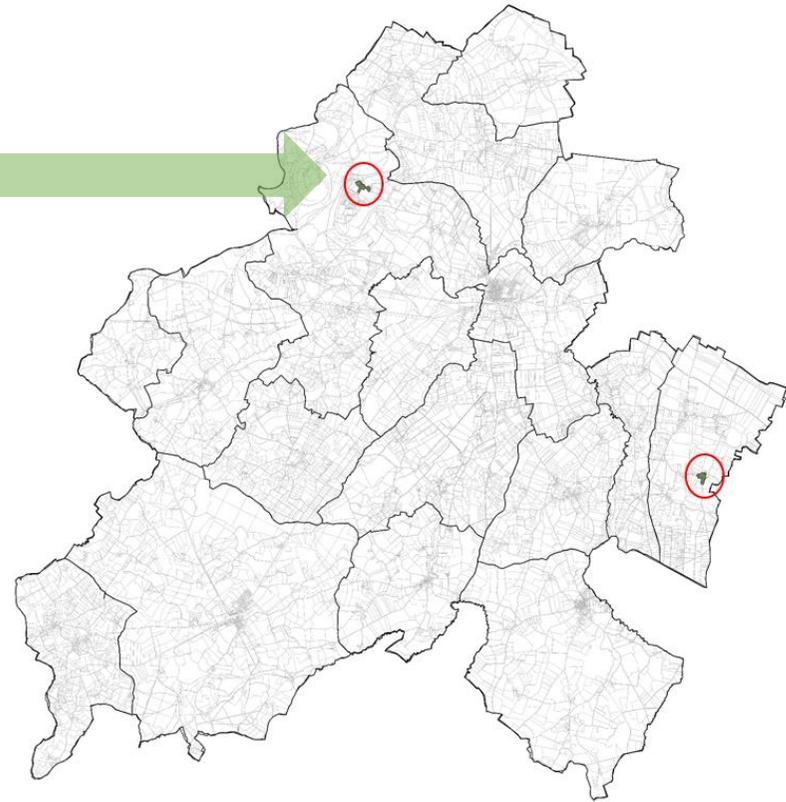
Communes concernées

Sérans (Ecouché les Vallées), Fleuré.



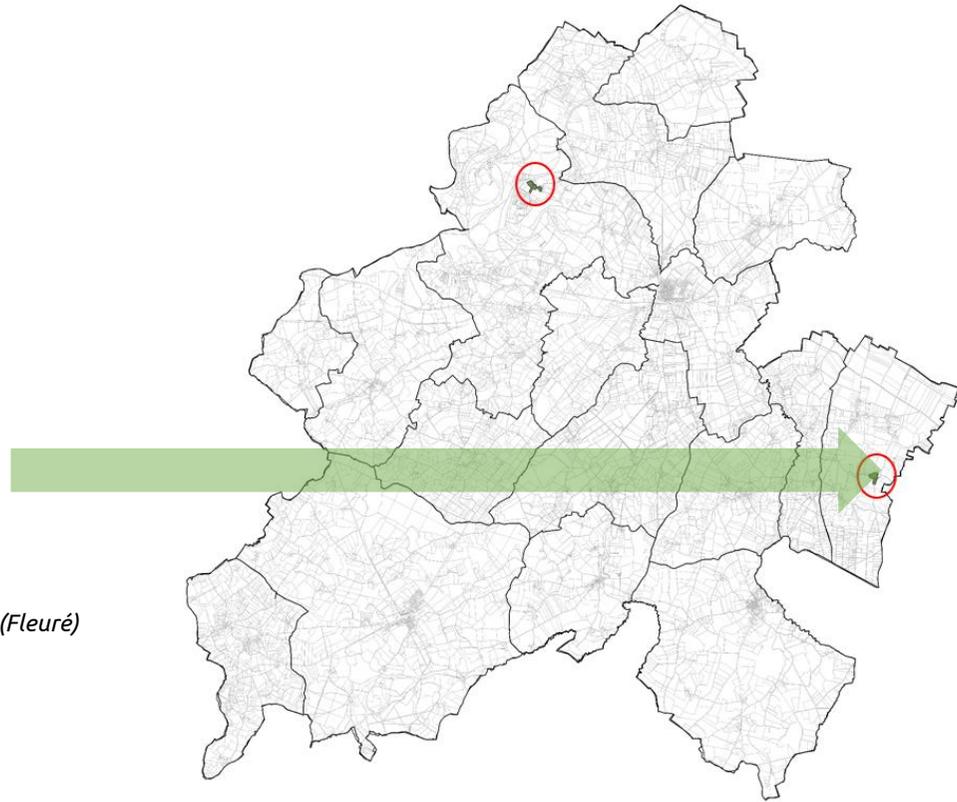


Le Mesnil Glaise (Sérans – Ecouché les Vallées)





Montpertuis (Fleuré)



La zone Nl

Descriptif de la zone

La zone Nl est un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) au cœur des espaces naturels correspondant à un espace dédié aux loisirs.

Objectifs poursuivis par le règlement

Cette zone permet l'urbanisation limitée de cet espace dédié aux activités de loisirs.

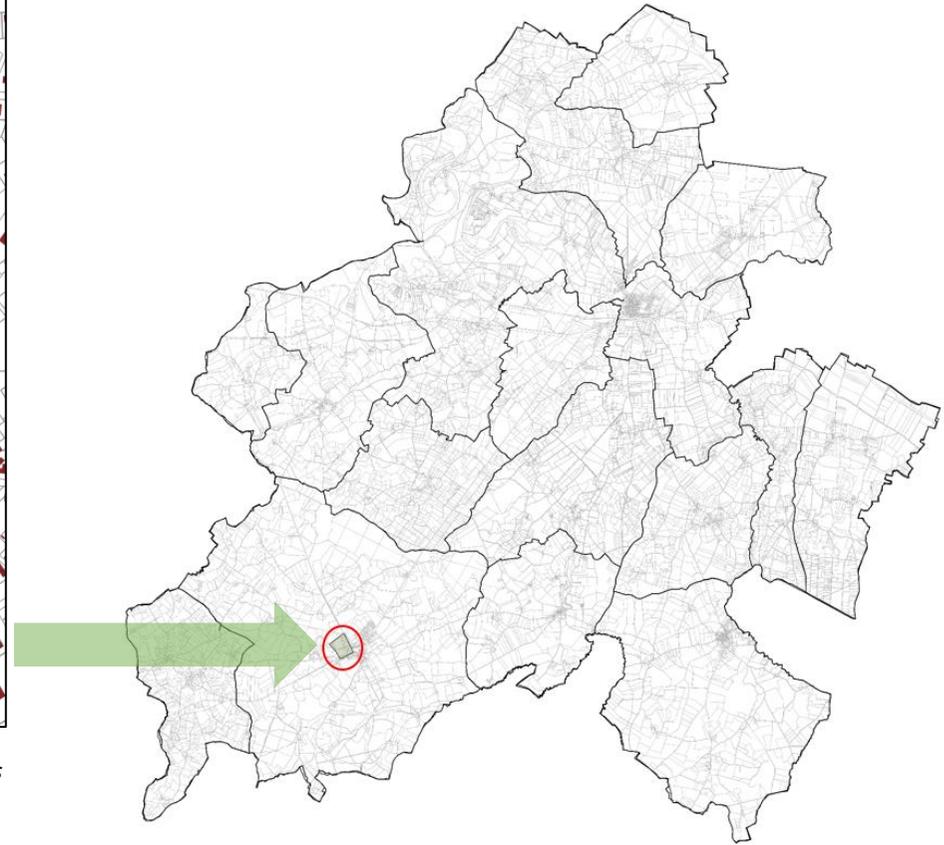
Communes concernées

Rânes.





Hippodrome de Rânes



5. Bilan des surfaces

Zones urbaines (ha)	
UA	46,97
UB	206,48
UP	29,43
UZ	62,77
TOTAL DES ZONES	345,65
% SUPERFICIE TOTALE	1,5%

Zones agricoles (ha)	
A	14 051,05
AH	57,82
AP	337,7
TOTAL DES ZONES	14 446,57
% SUPERFICIE TOTALE	66,1%

Zones à urbaniser (ha)	
AU	11,51
AUd	3,23
TOTAL DES ZONES	14,74
% SUPERFICIE TOTALE	0,1%

Zones naturelles (ha)	
N	7 016,86
NH	8,6
NL	18,63
TOTAL DES ZONES	7 044,09
% SUPERFICIE TOTALE	32,3%

PARTIE 4 : JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



1. Méthode utilisée

Le PADD prévoit un développement qui repose sur une utilisation qualitative et optimisée des potentiels fonciers pour la création de nouveaux logements, équipements et activités nécessaires pour les futurs habitants. Le PLUi identifie les secteurs de projets et les encadre à travers un règlement graphique et écrit mais également à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les densités demandées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont annoncées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles sont issues de la mise en compatibilité du PLUi avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche (SCoT).

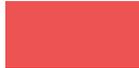
Les OAP sont structurées selon différentes thématiques :

- Le contexte du site ;
- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux ;
- La programmation.

Commune	Nom du site	Superficie	Nombre de logements
Boucé	Rue du sel	8 360m ²	6
Ecouché les Vallées	Rue de la 2 ^{ème} DB	32 334m ²	42
Ecouché les Vallées	Rue de l'Orne	7 779m ²	10
Ecouché les Vallées	Rue du bourg Loquin	14 494m ²	16
Goulet	Rue Follin	12 560m ²	9
Joué du Plain	RD784	3 340m ²	4
Lougé sur Maire	Champ Guitton	14 900m ²	16
Rânes	Rue des Princes de Bergues	15 515m ²	20
Rânes	La Boussardière	10 729m ²	14
Rânes	Chemin de la Toutainerie	18 960m ²	16
Courbes de l'Orne		138 971m²	153

2. Explication des OAP

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Orientations	Justifications et exemples
<p data-bbox="244 467 383 536">  Secteur destiné à l'implantation de logements </p> <p data-bbox="244 624 383 692">  Secteur destiné à l'implantation de logements sous forme dense </p>	<p data-bbox="763 424 2063 608"> Les périmètres définis pour orienter la vocation dominante des espaces ne s'appuient pas systématiquement sur des limites parcellaires. Ils témoignent davantage d'une répartition spatiale des usages des sols. Ils peuvent être adaptés en fonction du projet. De plus, les orientations particulières rédigées précisent la représentation graphique. En cas de difficultés d'interprétation, elles prévalent sur la légende associée à la vocation dominante. </p> <div data-bbox="920 651 1901 1350">  <p data-bbox="1464 671 1861 722" style="text-align: center;"><i>Ecouché-les-Vallées</i></p> </div>

Afin de proposer une offre diversifiée de logements, une partie du secteur de projet est dédiée à la création de logements sous des formes denses.

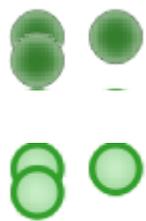
Dans l'exemple ci-dessus, le choix s'est porté sur cette partie du site en raison de la proximité avec le tissu actuel dense et à proximité du collège. Le secteur moins dense est quant à lui davantage en lien avec le tissu environnant à l'ouest, sous forme d'habitat individuel peu dense. Il s'agit ainsi de marquer la progression de la diminution de la densité au sein du tissu déjà existant.



Espace naturel ou de jardin à préserver

Afin de préserver des espaces aérés au sein de certaines opérations, une partie du secteur de projet devra rester à dominante naturelle ou de jardin. L'objectif est aussi de lutter contre les constructions en « drapeaux » pour ne pas déséquilibrer l'organisation de la structure actuellement urbanisée.

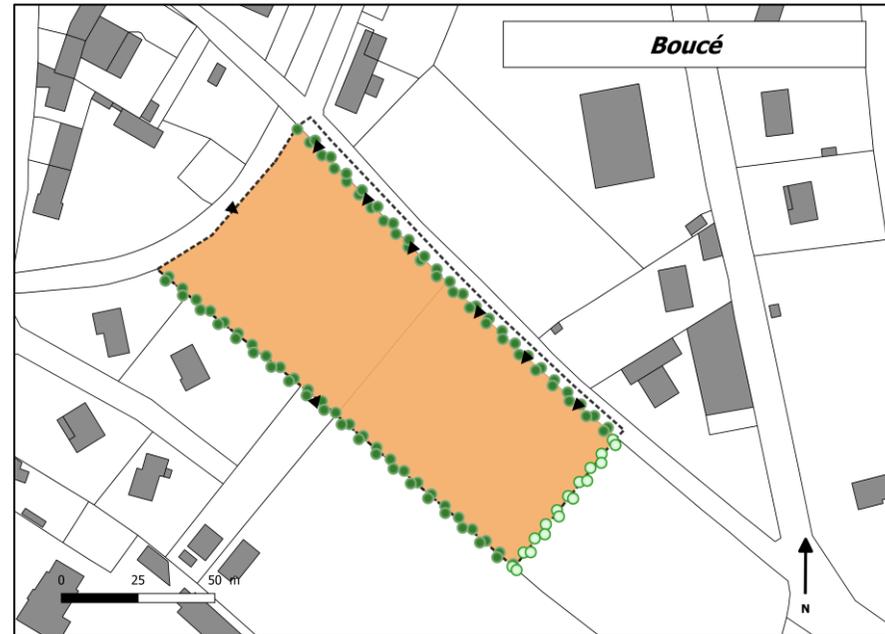




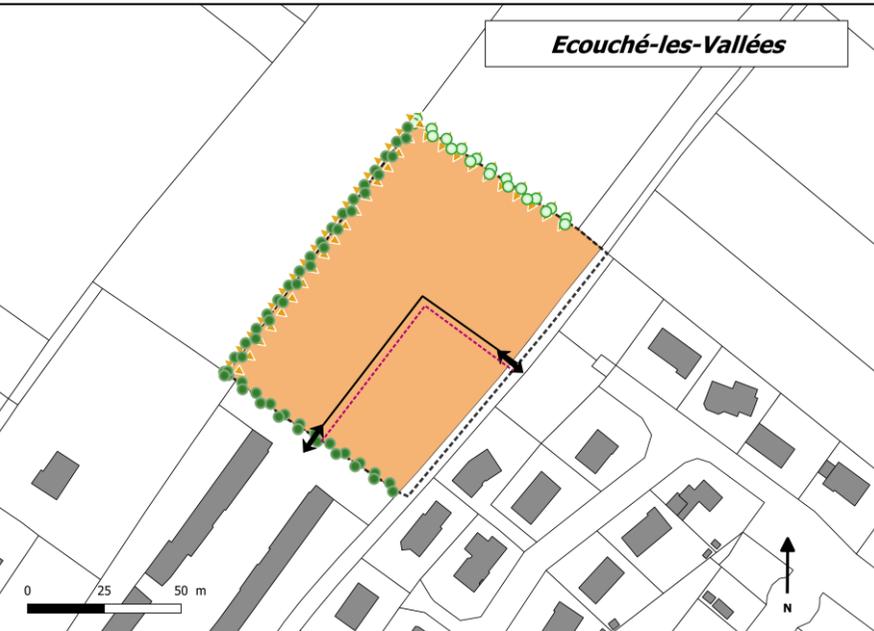
Haie ou alignement
d'arbres à préserver
ou à renforcer

Haie ou alignement
d'arbres à créer

L'intégration du projet passe aussi par la place du végétal au cœur de l'opération. Une analyse des éléments végétaux existants a permis de demander la conservation de certaines haies par exemple. L'intégration du projet passera également par la création de nouvelles haies pour venir compléter le réseau existant sur le site mais aussi pour optimiser l'intégration paysagère et le retour des essences locales.



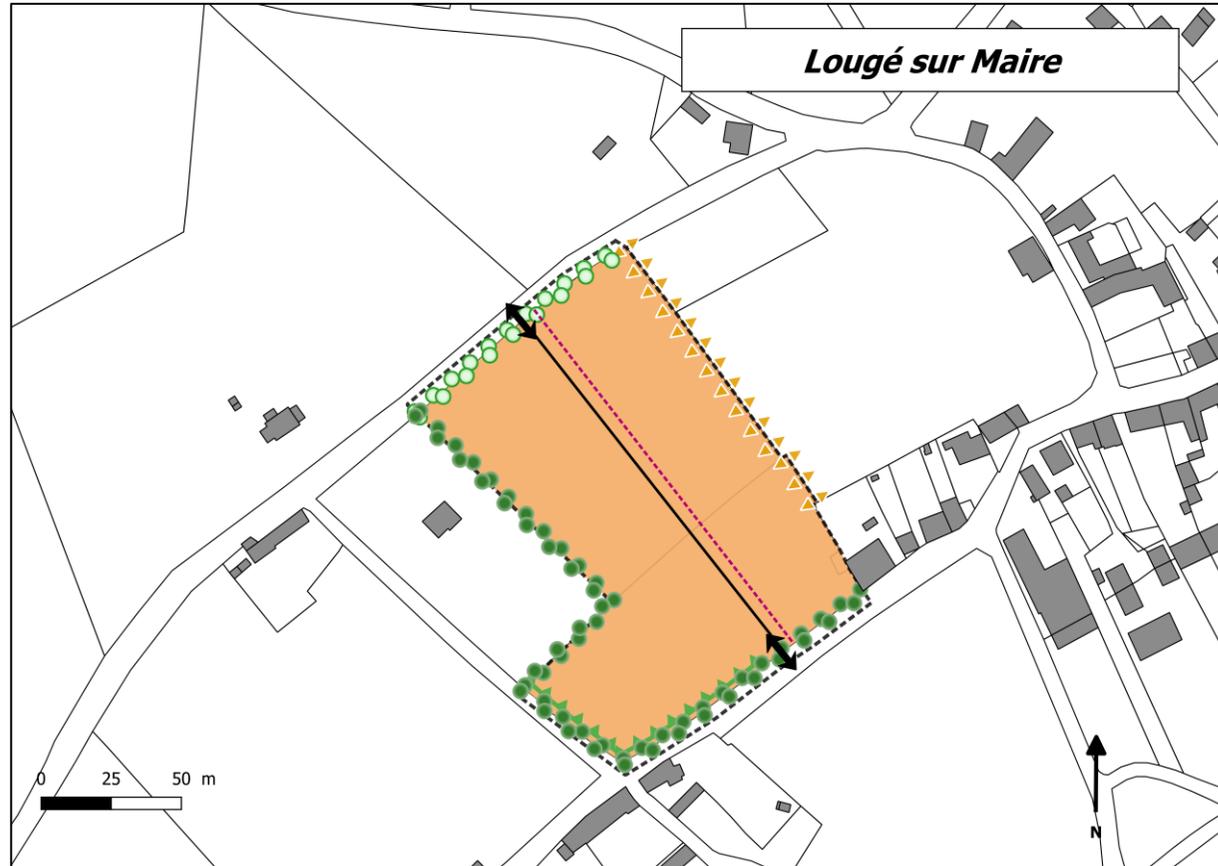
La qualité environnementale et la prévention des risques

Orientations	Justifications et exemples
<p data-bbox="235 359 347 454"></p> <p data-bbox="392 327 728 478">Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels</p>	<p data-bbox="772 311 2049 454">Un des objectifs des OAP est de traiter les lisières du projet avec les espaces agricoles quand le projet est situé sur la partie extérieure de l'enveloppe bâtie. Il est demandé de ne pas créer de clôture imperméable afin de favoriser le passage de la petite faune et pour assurer une qualité paysagère et environnementale plus forte pour ces espaces plus sensibles.</p> <div data-bbox="974 494 1848 1125"><p data-bbox="1456 518 1814 558"><i>Ecouché-les-Vallées</i></p></div>



Talus à préserver

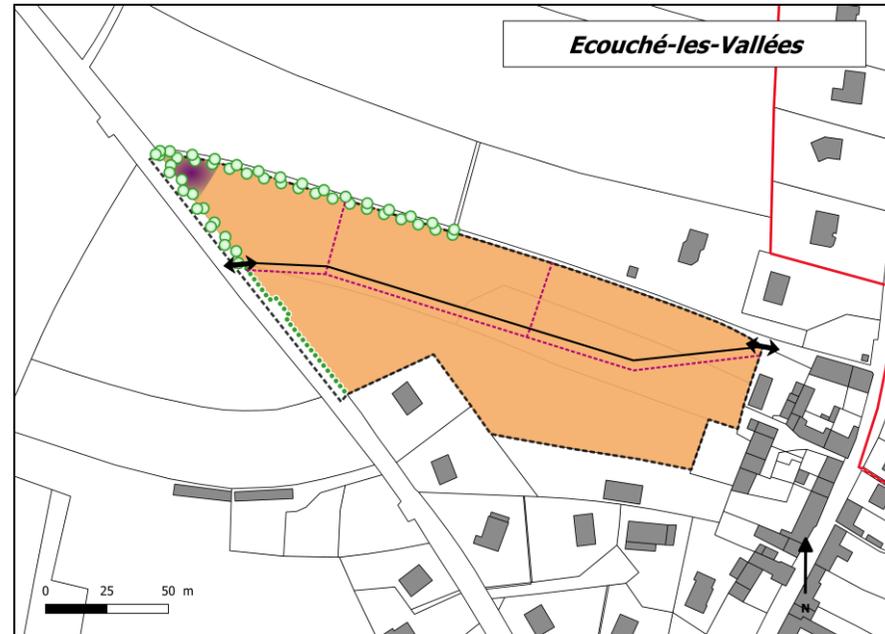
Les OAP permettent également de protéger certains éléments ayant un rôle hydraulique pour la préservation des risques notamment. La protection de certains talus est demandée pour conserver le rôle fonctionnel et paysager de ces éléments.





Gestion des eaux
pluviales

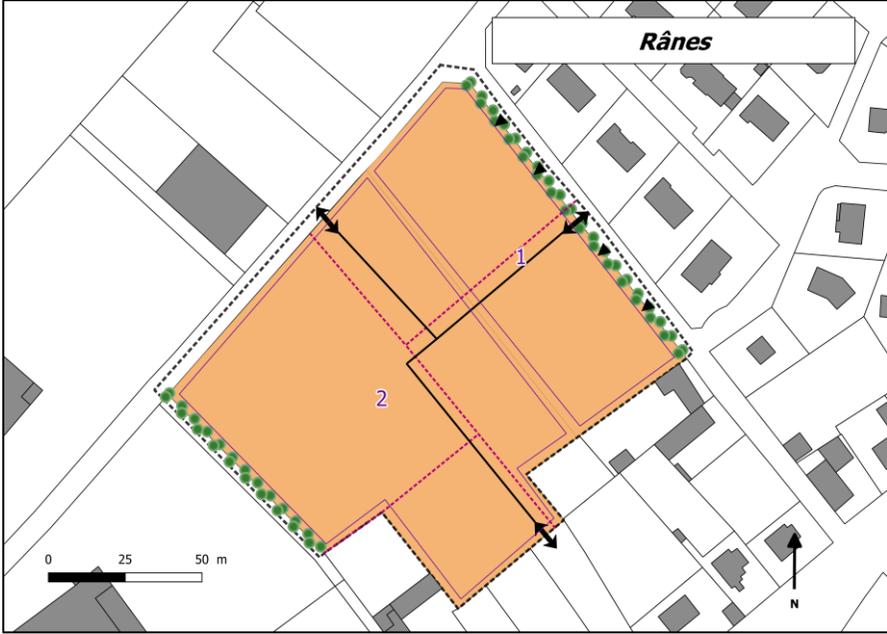
La gestion des eaux pluviales est également une problématique abordée par les OAP. Elle est parfois localisée pour optimiser un secteur peu intéressant pour l'implantation de logements, par exemple, mais intéressant pour planter ce genre d'équipement.



La desserte des terrains par les voies et réseaux

Orientations	Justifications et exemples
<p>▲ Accès direct</p> <p>↔ Double sens</p> <p>✱ Accès futur à prévoir</p> <p>— Principe de voirie interne</p> <p>--- Principe de liaison douce</p> <p>↻ Principe de retournement</p>	<p>Les connexions routières et piétonnes sont abordées au sein des OAP. Il s'agit la plupart du temps de prévoir les éléments de bases pour une opération réussie d'un point de vue des déplacements. Des connexions futures sont parfois à prévoir afin de ne pas enclaver certains terrains et avoir ainsi une vision de l'aménagement du territoire à très long terme.</p> <p>La place des cheminements doux est aussi très importante puisqu'elle est vectrice d'une urbanisation réussie avec la garantie pour les futurs habitants d'avoir des déplacements possibles facilement sur l'ensemble de l'opération. Cela permet aussi que l'opération s'intègre bien dans le fonctionnement piétonnier de la commune.</p> <div data-bbox="965 687 1854 1321"> </div>

Programmation

Orientations	Justifications et exemples
<p data-bbox="212 316 548 363"> Programmation</p>	<p data-bbox="761 308 2060 414">La programmation d'une opération permet aux collectivités d'avoir une urbanisation maîtrisée et non subie. Une OAP est prévue avec un phasage en deux temps. La deuxième phase n'est réalisable que lorsque la première phase est terminée.</p> 

PARTIE 5 : JUSTIFICATION DES REGLES APPLICABLES



1. Les objectifs poursuivis par le règlement

Le projet du territoire des Courbes de l'Orne, exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se traduit au travers du plan de zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement écrit. Les règles mises en œuvre dans ce dernier document doivent permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du territoire, de chaque commune et à l'échelle de la parcelle.

La structure du règlement est organisée de la manière suivante :

1/ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

2/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3/ Equipements et réseaux

5.1 Prise en compte de l'évolution de la législation

Le règlement écrit prend en compte l'évolution de la législation (loi SRU, UH, Grenelle, ALUR...) et ses incidences sur l'écriture du document.

	POS/PLU antérieur à la loi SRU	PLU postérieur à la loi SRU (+loi Grenelle et ALUR)
Zone urbaine	Zone U	Zone U
Zone à urbaniser	Zone NA	Zone AU
Zone agricole	Zone NC	Zone A
Zone naturelle	Zone ND	Zone N

5.2 La clarification des dispositions

Certains règlements de POS/PLU renvoyaient régulièrement à des articles du Code de l'Urbanisme. Au regard de son évolution, ces dispositions sont aujourd'hui caduques et ont donc été supprimées.

Les notions de SHOB et SHON ont été supprimées et remplacées par la « surface de plancher ».

Le règlement du présent PLUi a été rédigé en utilisant autant que possible des formulations simples et les plus explicites possibles afin d'éviter les interprétations des dispositions.

Un chapitre spécifique a été rédigé pour les prescriptions spécifiques liées aux risques, aux éléments du paysage repérés au titre du L. 151-19 ou 23 du Code de l'Urbanisme.

Sont également intégrées des annexes afin d'apporter des précisions :

Annexe 1 : Changement des destinations des constructions existantes en zone A et N.

Annexe 2 : Recommandations pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement

Annexe 3 : Liste des essences locales de haies vives pour les clôtures

Annexe 4 : Lexique

Le règlement écrit du PLUi cherche à réglementer pour « permettre de faire » et non pour « empêcher de faire ». Le règlement a été rédigé pour permettre la réalisation de projets d'aménagement ou de constructions innovants.

5.3 Intégrer la démarche environnementale

En matière d'espaces libres

Le règlement de PLUi donne des obligations en matière de plantation sur les espaces libres avec par exemple :

« Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur caractère local. Les haies seront composées d'essences locales (voir liste en annexe...).

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les limites séparatives en contact avec une zone A ou N doivent nécessairement être plantées d'une haie bocagère. »

En matière de gestion des eaux

Le règlement du PLUi prévoit la mise en place d'éléments nécessaires pour la bonne gestion des eaux, qu'elles soient usées ou pluviales.

« Eaux usées :

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

***En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement**, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à*

pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. »

En matière d'énergies renouvelables

Le PLUi exprime également dans sa réglementation des objectifs pour les porteurs de projets sur les thématiques des énergies renouvelables.

« Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages. »

5.4 Permettre l'évolution du bâti agricole

Un des objectifs du PADD est de s'appuyer sur le bâti existant et de faire vivre le patrimoine rural, tout en protégeant l'activité agricole. Ainsi, le changement de destination du bâti en zone A et N est autorisé sous condition :

5.5 Préserver la qualité architecturale des bourgs

L'identité architecturale du territoire est préservée dans le règlement du PLUi. Au-delà du centre d'Ecouché bénéficiant d'un zonage Up en lien avec l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), l'ensemble des zones du PLUi recherchent une conservation de l'identité présente dans le tissu bâti.

En matière d'aspect

*« Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région (enduits clairs ou ocrés, pierres calcaires, briques, granite, ...), **afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.** »*

En matière de coloris

*« La couleur des matériaux utilisés quelle que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions de caractère issues **des matériaux traditionnellement utilisés** (pierre locale calcaire pour les murs, tuiles de terre cuite de ton brun, brunie dans la masse et ardoises pour les couvertures). »*

2. Justifications des règles applicables

1. Les zones et destinations

Les zones urbaines et à urbaniser

Les zones Ua, Ub et Up favorisent la mixité fonctionnelle que ce soit pour les destinations « habitation », « commerce et activités de service » et « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

La zone Uz est dédiée aux activités économiques comme « artisanat », « commerce de gros », industrie et « bureau » par exemple.

Les zones AU et AUd sont, quant à elles, dédiées à l'accueil de construction à usage d'habitation.

Certaines destinations sont soumises à conditions permettant d'avoir plus de flexibilité pour certains projets notamment à partir du moment où la compatibilité avec un milieu résidentiel est assurée.

Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
✓	✓	✗

Destinations	Ua	Ub	Up	Uz	AU	AUd
Exploitation agricole et forestière						
Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Habitation						
Logement	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Hébergement	✓	✓	✓	✗	✓	✓
Commerce et activités de service						
Artisanat et commerce de détail	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Restauration	✓	✓	✓	✗	✗	✗
Commerce de gros	✗	✗	✗	✓	✗	✗
Activités de services	✓	✓	✓	✓	✗	✗

Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Cinéma	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Locaux et bureaux (admin. public)	✓	✓	✓	✗	✓	✓
Locaux techniques et industriels (admin. Public)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Etablissement d'enseignement, santé et action sociale	✓	✓	✓	✗	✓	✓
Salle d'art et spectacle	✓	✓	✓	✗	✓	✓
Equipement sportif	✓	✓	✓	✗	✓	✓
Autres équipements	✗	✗	✗	✗	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire						
Industrie	✗	✗	✗	✓	✗	✗

Entrepôt	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Bureau	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Les zones agricoles

Les zones agricoles du PLUi contiennent des STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité Limitée) afin de permettre dans certains hameaux bien organisés le comblement des dents creuses et l'urbanisation des parcelles mutables. La mixité fonctionnelle est moins importante sur ces zones Ah afin d'orienter les futures constructions plutôt sur du résidentiel sans pour autant empêcher l'implantation d'un artisan ou bien d'un hébergement hôtelier ou touristique. Dans les zones Ah, les extensions et les annexes des habitations sont limitées de la façon suivante :

« En zone Ah, la création d'annexes est autorisée, sous réserve :

- d'être implantée à moins de 50 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache,
- de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 70 m², hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi ;

En zone Ah, l'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi sous réserve de ne pas aggraver les nuisances notamment vis-à-vis des activités agricoles et sous réserve de ne pas engendrer la création d'un logement supplémentaire. Le total des extensions est limité à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou à 60 m² supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi ».

Dans la zone A, certains bâtiments sont identifiés au plan de zonage pour permettre le changement de destination.

« Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11, 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Des secteurs Ap (agricole paysager) ont été mis sur la partie du territoire concernée par l'AVAP afin de préserver une inconstructibilité de ces sites à forts enjeux paysagers.

Destinations	A	Ah	Ap
Exploitation agricole	✓	✗	✗
Exploitation forestière	✓	✗	✗
Logement	✗	✓	✗

Hébergement	✗	✓	✗
Artisanat et commerce de détail	✓	✓	✗
Restauration	✓	✗	✗
Commerce de gros	✗	✗	✗
Activités de services	✗	✗	✗
Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	✗
Cinéma	✗	✗	✗
Locaux et bureaux (admin. public)	✗	✓	✗
Locaux techniques et industriels (admin. Public)	✗	✓	✗
Etablissement d'enseignement, santé et action sociale	✗	✓	✗
Salle d'art et spectacle	✗	✓	✗
Equipement sportif	✗	✓	✗

Autres équipements	✗	✓	✗
Industrie	✗	✗	✗
Entrepôt	✗	✓	✗
Bureau	✗	✗	✗
Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗

Les zones naturelles

Les zones naturelles du PLUi contiennent des STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité Limitée) afin de permettre dans certains hameaux bien organisés le comblement des dents creuses et l'urbanisation des parcelles mutables. La mixité fonctionnelle est moins importante sur ces zones Nh afin d'orienter les futures constructions plutôt sur du résidentiel sans pour autant empêcher l'implantation d'un artisan ou bien d'un hébergement hôtelier ou touristique.

Dans les zones Nh, les extensions et les annexes des habitations sont limitées de la façon suivante :

« En zone Nh, la création d'annexes est autorisée, sous réserve :

- d'être implantée à moins de 50 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache,

- de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 70 m², hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi ;

En zone Nh, l'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi sous réserve de ne pas aggraver les nuisances notamment vis-à-vis des activités agricoles et sous réserve de ne pas engendrer la création d'un logement supplémentaire. Le total des extensions est limité à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou à 60 m² supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi ».

La zone naturelle contient également une zone Nl dédiée aux activités de loisirs. Sur ce site, localisé à Rânes, seules les constructions pour développer les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public ou bien des locaux techniques sont autorisés.

L'urbanisation en zone naturelle est toujours liée à la condition de : « En zone N, les constructions, installations et aménagement liés à l'exploitation agricole et forestière ou soumis à condition sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites ».

Destinations	N	Nl	Nh
Exploitation agricole	✓	✗	✗
Exploitation forestière	✓	✗	✗
Logement	✗	✗	✓
Hébergement	✗	✗	✓
Artisanat et commerce de détail	✗	✗	✓
Restauration	✗	✗	✗
Commerce de gros	✗	✗	✗
Activités de services	✗	✗	✗
Hébergement hôtelier et touristique	✗	✗	✓
Cinéma	✗	✗	✗
Locaux et bureaux (admin. public)	✗	✗	✓
Locaux techniques et industriels (admin. Public)	✗	✓	✓

Etablissement d'enseignement, santé et action sociale	✗	✗	✓
Salle d'art et spectacle	✗	✗	✓
Equipeement sportif	✓	✓	✓
Autres équipements	✓	✓	✓
Industrie	✗	✗	✗
Entrepôt	✗	✗	✓
Bureau	✗	✗	✗
Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗

2. Les règles communes à l'ensemble des zones

Accès et voirie	
Dispositions	Justifications
<p>Voirie</p> <p>Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. - Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale. - Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. <p>Toute voie nouvelle doit en outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. - Donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton). - Disposer d'une largeur minimale de 3 mètres si la voie dessert 2 logements ou moins. - Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres si la voie dessert 3 logements ou plus. 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre une accessibilité aisée pour tous les modes de déplacements, y compris pour les services incendies et des collectes d'ordures ménagères. • Assurer une fluidité des flux existants et futurs en fonction des types de projets. • Redonner une place centrale à la place du piéton et du vélo.

<p>Accès</p> <p>Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public. Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale de 3 mètres s'il dessert 2 logements ou moins et 4 mètres s'il dessert plus de 2 logements. Cette largeur minimale d'accès concerne uniquement les bandes d'accès, passages circulés sur un terrain... et non les accès en front sur voie tels porches, portails...</p> <p>Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter les accès et voies au caractère des zones urbaines, tout en maintenant un niveau de sécurité adapté. • Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public.
Desserte par les réseaux	
<p>Eau potable</p> <p>Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer les conditions d'alimentation en eau potable pour les futures constructions.

<p>Assainissement</p> <p>Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.</p> <p>En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux par type d'activité (domestique, industrielle, agricole, artisanale).
<p>Eaux pluviales</p> <p>Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.</p> <p>Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de</p>	<ul style="list-style-type: none"> limiter les ruissellements.

<p>dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.</p> <p>Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.</p> <p>En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p>	
Réseaux divers	
<p>Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.</p> <p>En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.</p> <p>Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.</p> <p>Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'impact des réseaux électriques dans le paysage urbain. • Aménager le réseau à la venue de la fibre optique.

télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.	
Gestion des déchets	
En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la pratique du tri des déchets. • Préserver la qualité du cadre bâti et paysager.
Aspect extérieur	
<p>Aspect général</p> <p>Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région (enduits clairs ou ocrés, pierres calcaires, briques, granite, ...), afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer l'intégration des futures constructions en conservant une harmonie avec l'identité bâtie du territoire. • Eviter les mauvaises copies de styles architecturaux d'autres régions.
<p>Couleurs</p> <p>La couleur des matériaux utilisés quelle que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions de caractère issues des matériaux traditionnellement utilisés (pierre locale calcaire pour les murs, tuiles de terre cuite de ton brun, brunie dans la masse et ardoises pour les couvertures).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer l'intégration des futures constructions en conservant une harmonie des coloris du bâti du territoire.

<p>Les façades enduites seront de teinte claire à l'exception du blanc. Les enduits en ciment gris sont interdits.</p> <p>En dehors des constructions à destination de commerce, d'artisanat, de services... les couleurs criardes ou très foncées sont interdites.</p> <p>Les bardages bois sont autorisés s'ils sont laissés naturels ou peints d'une couleur qui s'intègre à son environnement immédiat ou aux constructions existantes situées à proximité.</p>	
<p>Les menuiseries</p> <p>Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur). Les portes d'entrée et les garages pourront être de teintes différentes.</p> <p>Les teintes existantes observées sont relativement homogènes pour les menuiseries : blanc, bois naturel ou teinté, voir bordeaux et surtout camaïeux de vert à bleu ciel.</p> <p>Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.</p> <p>Les menuiseries en bois et aluminium, sont recommandées. Toutefois, pour les bâtiments de caractère, et à proximité des édifices « monuments historiques », le bois ou l'aluminium peuvent être exigés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une cohérence entre les menuiseries et les façades du bâti.

<p>Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction.</p>	
<p>Toitures/lucarnes (règles générales)</p> <p>L'emploi des matériaux traditionnels suivants est vivement recommandé : ardoise naturelle, tuile plate en terre cuite.</p> <p>En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits.</p> <p><u>Sont conseillés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tuile à pureau plat. - Ardoise fibrociment. <p>L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres qu'ardoises ou tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tuile de tonalité rouge. - Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin. - Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées sauf pour les annexes. - Les tôles transparentes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une recherche de construction avec les matériaux traditionnels du territoire. • Eviter les tonalités dénaturant les villages et centres bourgs ainsi que les matériaux de faible qualité visuelle.

<ul style="list-style-type: none"> - Les bacs acier pour les toitures à pentes (sauf pour les annexes). - Les bacs acier non accompagnés d'un acrotère pour les toitures plates (sauf pour les annexes). <p>Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, la végétalisation de celle-ci est à privilégier. La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.</p>	
<p>Toitures/lucarnes (zones Ua et Ub)</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>En zone Ua :</u> <p>Pour toutes les constructions, extensions et les annexes indépendantes, les pentes de toit du volume principal seront symétriques et supérieures à 40°. Cette disposition ne s'applique qu'aux annexes, constructions et extensions dont la surface de plancher est supérieure à 30 m².</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>En zone Ub :</u> <p>Pour toutes les constructions, extensions et les annexes indépendantes, les pentes de toit du volume principal seront symétriques et supérieures à 30°. Cette disposition ne s'applique qu'aux annexes, constructions et extensions dont la surface de plancher est supérieure à 30 m².</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter les pentes de toitures en fonction du contexte dominant dans lequel le nouveau bâtiment s'implante. • Les pentes sont généralement plus fortes dans les centres bourgs anciens (zone Ua).

Les façades

L'emploi des matériaux traditionnels suivant est vivement recommandé : pierre, bois.

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- Enduit de tout type, avec éventuellement de la brique ou des pierres taillées.
- Pierre naturelle de pays.
- Bardage bois, notamment pour les annexes aux habitations.

Tout autre type de matériau sous réserve d'être pérenne dans le temps et de s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural cohérent (à l'échelle de la construction et à l'échelle de l'environnement immédiat du projet).

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement.
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin.

A l'occasion du ravalement des façades, les modénatures, les balcons, les volets et autres éléments de décoration devront être

- Maintenir une qualité architecturale et patrimoniale qui correspondent au territoire des Courbes de l'Orne.

<p>maintenus. Les enduits pleins seront de préférence réalisés à la chaux aérienne sans liant hydraulique artificiel.</p>	
<p>Performance énergétique</p> <p>Sont autorisés, en avant des façades, les éléments et dispositifs d'isolation thermique et leurs revêtements, nécessaires à l'amélioration des conditions d'isolation et de performance énergétique des bâtiments existants dans la limite de 20cm et sous réserve que la largeur du trottoir reste au moins égale à 1,40m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la performance énergétique dans un cadre réglementaire.
<p>Aménagement et restauration</p> <p>Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <p>Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer que les aménagements et les restaurations respectent l'intérêt architectural du bâtiment.

<p>L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.</p> <p>Tous les éléments de décor existants d'origine ou de qualité en façade ou en toiture (encadrements, linteaux et seuils des percements, cheminées, lucarnes...) seront maintenus ou mis en valeur.</p>	
<p>Annexes et vérandas</p> <p>Les annexes de moins de 30 m² et les vérandas pourront être traitées avec des matériaux et des pentes de toitures différentes, sous réserve d'être en harmonie avec les couleurs des matériaux de l'habitation existante.</p> <p>Les vérandas s'intégreront à l'architecture sur laquelle elles s'appuient : rythmes et percements de la construction principale. La structure sera de qualité de type acier, bois, aluminium.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Donner plus de flexibilité pour les annexes et vérandas au niveau des pentes de toiture. • Assurer une intégration de qualité avec l'architecture du bâtiment.
<p>Clôtures</p> <p>Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahut surmontés d'une grille seront conservées ou restaurées.</p> <p><u>A l'alignement :</u></p> <p>Les clôtures seront constituées :</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les murs anciens. • Assurer une bonne intégration depuis l'espace public et laisser plus de flexibilité entre parcelles voisines. • Assurer que l'espace bâti ne soit pas imperméable pour la petite faune. • Assurer une intégration paysagère des parcelles situées sur les parties extérieures de l'espace bâti.

<ul style="list-style-type: none"> - De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres. - De murs bahut surmontés d'une grille ou d'un dispositif ajouré (par exemple à lames espacées d'un jour apparent vu depuis l'espace public d'au moins 2 cm). Les murs bahut doivent être compris entre 0,6m et 1m de hauteur. - De haies naturelles. <p>Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.</p> <p><u>Sur les limites séparatives :</u></p> <p>Les clôtures seront constituées d'un dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps. Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.</p> <p>Les clôtures pleines sont interdites en limite de zones agricoles ou naturelles.</p>	
<p>Energies renouvelables</p> <p>Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.</p> <p>Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la production et l'utilisation des énergies renouvelables dans le respect de l'identité bâti du territoire.

<p>réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.</p>	
<p>Opérations collectives</p> <p>Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir la collecte des déchets en amont des opérations collectives.
<p>Préservation du bâti ancien</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel.
<p>Construction agricole</p> <p>Les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées, notamment à travers leur volume, leur architecture, les matériaux et couleurs employés.</p> <p>L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche. L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'intégration paysagère des constructions agricoles. • Limiter l'impact visuel de constructions à usage agricole, souvent imposantes par leur volumétrie.

<p>La dominante de couleur doit être de teinte foncée d'aspect mat.</p> <p>L'utilisation du bois est recommandée.</p> <p>Dans un souci d'intégration des projets agricoles, les constructions et bâtiments devront être accompagnés d'un masque végétal favorisant une insertion paysagère soignée. Les zones de stockages de matériel et de matériaux reprendront ce principe et seront de préférence implantés en dehors du champ de visibilité de circulation.</p>	
<p>Stationnement</p> <p>Logement individuel : 2 places</p> <p>Logement social : 1 place</p> <p>Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre</p> <p>Artisanat et commerce de détail : Pour les commerces supérieurs à 150m² de surface de vente, 2 places + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m² de surface de vente (exemple : 3 places pour 170 m² de surface de vente). Pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.</p> <p>Bureau : 1 place par tranche entamée de 60m² de surface de plancher pour les zones Ua et Ub.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel.

Espaces libres et plantations

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur caractère local. Les haies seront composées d'essences locales (voir liste en annexe...)

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les limites séparatives en contact avec une zone A ou N doivent nécessairement être plantées d'une haie bocagère.

- Assurer le retour et la pérennité des essences locales sur le territoire.
- Interdire les essence invasives issues d'autres régions.
- Assurer la place du végétal au sein des projets de construction.

3. Les règles spécifiques aux zones

En zone UA		
Article	Dispositions	Justifications
Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer	<p>Les constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ en limite de voie ou d'emprise publique ; ➤ en respectant la continuité des façades des constructions principales situées du même côté de la rue. ➤ en retrait de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par des bâtiments ou des murs en pierres apparentes d'une hauteur de 2 mètres. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rester cohérent avec la trame urbaine existante et originelle. Favoriser l'effet rue par le maintien des façades urbaines. • Donner plus de permisivité aux réalisations des projets architecturaux innovant d'initiative publique ou nécessitant des rénovations énergétiques.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>A l'intérieur d'une bande de 10 mètres mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 mètres ($L > H/2$ et $L > 3$ m). Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m².</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir une forte densité dans le centre ancien et préserver ses spécificités.

	<p>Au-delà d'une bande de 10 mètres mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet, les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limites séparatives (sous réserve de respecter les règles de hauteur prévues) ; <p>en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, ce retrait doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 mètres ($L > H/2$ et $L > 3$ m). Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m².</p>	
Emprise au sol	Non réglementé.	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la densification des centres bourgs.
Hauteurs maximales des constructions	<p>A l'intérieur d'une bande de 10 mètres mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres (R+1+C ou R+1+attique). - La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique). <p>Au-delà d'une bande de 10 mètres mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes des différents secteurs. • Préserver les espaces situés en dehors de la bande principale, une densification trop importante.

	<ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à 3,5 mètres. - L'angle maximal est de 45° en limite séparative. - La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique). 	
--	--	--

En zone UB		
Article	Dispositions	Justifications
Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer	<p>Les constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ en respectant la continuité des façades des constructions principales situées du même côté de la rue. ➤ en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ou emprises desservant le projet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rester cohérent avec la trame urbaine existante et originelle. Favoriser l'effet rue par le maintien des façades urbaines.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ sur une limite séparative ; ➤ en observant un retrait de 2 mètres minimum. Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m². 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'optimisation foncière sur l'urbanisation de petites parcelles.

Emprise au sol	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface du terrain d'assiette du projet.	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la préservation des respirations au cœur de l'espace bâti peu dense.
Hauteurs maximales des constructions	<p>A l'intérieur d'une bande de 10 mètres mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres (R+1+C ou R+1+attique). La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique). <p>Au-delà d'une bande de 10 mètres mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à 3,5 mètres. L'angle maximal est de 45° en limite séparative. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique). 	<ul style="list-style-type: none"> Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes des différents secteurs. Préserver les espaces situés en dehors de la bande principale, une densification trop importante.

En zone UP		
Article	Dispositions	Justifications
Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer	<p>Les constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ en limite de voie ou d'emprise publique ; ➤ en respectant la continuité des façades des constructions principales situées du même côté de la rue. <p>Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rester cohérent avec la trame urbaine existante et originelle. Favoriser l'effet rue par le maintien des façades urbaines. • Donner plus de permisivité aux réalisations des projets architecturaux innovants d'initiative publique ou nécessitant des rénovations énergétiques.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>En limite des voies et emprises publiques, les constructions ou partie de constructions ou de mur de clôture seront édifiés, soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit selon des dispositions similaires aux implantations voisines.</p> <p><u>Ne sont pas soumis à ces règles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction des bâtiments destinés à compléter d'anciennes compositions. - Les bâtiments publics. 	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir une forte densité dans le centre ancien et préserver ses spécificités.
Emprise au sol	Non réglementé	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la densification des centres bourgs.

Hauteurs maximales des constructions	<p>La hauteur d'égout des bâtiments futurs ou à modifier sera comprise entre celle des égouts des bâtiments contigus ou les plus proches.</p> <p>Dans le cas d'un alignement homogène avec des différences d'égout infimes, la hauteur de l'égout sera établie entre les deux ou sur l'une des lignes d'égouts, la meilleure insertion possible sera recherchée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes des différents secteurs. • Préserver les espaces situés en dehors de la bande principale, 'une densification trop importante.
--------------------------------------	--	--

En zone UZ		
Article	Dispositions	Justifications
Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer	Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ou emprises desservant le projet.	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer un recul minimum pour que le stationnement ou les livraisons nécessaires aux activités économiques soit réalisé en dehors des voies publiques.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Non réglementé.	<ul style="list-style-type: none"> • Flexibilité pour l'implantation du bâti dans une zone dédiée aux activités économiques.
Emprise au sol	Non réglementé.	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une optimisation du foncier disponible en permettant une densité de construction importante.
Hauteurs maximales des constructions	Non réglementé.	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une flexibilité dans les hauteurs des bâtiments en fonction de besoins actuels et pour ne pas

		contraindre un futur porteur de projet éventuel.
En zones AU et AUd		
Article	Dispositions	Justifications
Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer	<p>Les constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ en respectant la continuité des façades des constructions principales situées du même côté de la rue. ➤ en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ou emprise desservant le projet. <p>Les entrées charretières sont obligatoires avec un recul du portail de 5 mètres minimum.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rester cohérent avec la trame urbaine existante et originelle. Favoriser l'effet rue par le maintien des façades urbaines.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ sur une limite séparative ; ➤ en observant un retrait de 2 mètres minimum. Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m². 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'optimisation foncière sur l'urbanisation de petites parcelles.
Emprise au sol	<ul style="list-style-type: none"> • <u>En zone AU :</u> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface du terrain d'assiette du projet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la préservation des respirations au cœur de l'espace bâti peu dense dans lequel les zones AU s'implantent.

	<ul style="list-style-type: none"> • <u>En zone AUd :</u> L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de la surface du terrain d'assiette du projet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre une plus forte densité au cœur de la zone AUd situé au cœur d'Ecouché (Ecouché les Vallées).
Hauteurs maximales des constructions	<ul style="list-style-type: none"> • <u>En zone AU :</u> A l'intérieur d'une bande de 10 mètres mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet : <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres (R+1+C ou R+1+attique). - La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique). • Au-delà d'une bande de 10 mètres mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet : <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à 3,5 mètres. - L'angle maximal est de 45° en limite séparative. - La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique). 	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes des différents secteurs dans lesquels les zones AU s'implantent. • Préserver les espaces situés en dehors de la bande principale, une densification trop importante.

	<ul style="list-style-type: none">• <u>En zone AUd :</u> <p>A l'intérieur d'une bande de 10 mètres mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :</p> <ul style="list-style-type: none">- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres (R+1+C ou R+1+attique).- La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique). <p>Au-delà d'une bande de 10 mètres mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :</p> <ul style="list-style-type: none">- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à 3,5 mètres.- L'angle maximal est de 45° en limite séparative.- La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).	<ul style="list-style-type: none">• Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes autour du site.
--	--	---

En zone A		
Article	Dispositions	Justifications
Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer	<ul style="list-style-type: none"> • En zone A : Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux voies ou emprise desservant le projet. La distance (D) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur (H) maximale du bâtiment (D = H). • En zone Ah : Les constructions doivent être implantées soit : <ul style="list-style-type: none"> ➔ en respectant la continuité des façades des constructions principales situées du même côté de la rue. ➔ en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ou emprise desservant le projet. <p>Les entrées charretières sont obligatoires avec un recul du portail de 5 mètres minimum.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En zone A, assurer un recul des bâtiments agricoles par rapport aux voies notamment pour permettre aux engins de manœuvrer sans risque pour accéder au site. • En zone Ah, rester cohérent avec la trame urbaine existante et originelle. Favoriser l'effet rue par le maintien des façades urbaines.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> • En zone A : Les bâtiments à usage agricole doivent observer un recul minimum par rapport aux 	<ul style="list-style-type: none"> • En zone A, assurer que l'implantation de bâtiments agricoles non soumis aux réglementations départementales soient tout de

	<p>zones Ua, Ub, AU, AUd, Ah et Nh. La distance (D) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur (H) maximale du bâtiment (D = H).</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>En zone Ah:</u> <p>Les constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ sur une limite séparative ; ➤ en observant un retrait de 2 mètres minimum. Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m². 	<p>même positionnés à une distance acceptable pour le milieu résidentiel déjà présent.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En zone Ah, permettre l'optimisation foncière sur l'urbanisation de petites parcelles.
Emprise au sol	<ul style="list-style-type: none"> • <u>En zone A:</u> <p>Non réglementé.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>En zone Ah:</u> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface du terrain d'assiette du projet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une grande flexibilité pour l'implantation du bâti agricole. • En zone Ah, assurer la préservation des respirations au cœur de l'espace bâti peu dense.

Hauteurs maximales des constructions	<ul style="list-style-type: none"> • <u>En zone A :</u> <p><u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à 3,5 mètres. - L'angle maximal est de 45° en limite séparative. - La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique). <p><u>Pour les autres constructions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à 15 mètres. <ul style="list-style-type: none"> • <u>En zone Ah :</u> <p><u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à 3,5 mètres. - L'angle maximal est de 45° en limite séparative. - La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique). 	<ul style="list-style-type: none"> • En zone A, laisser une flexibilité de hauteur adaptée aux pratiques agricoles actuelles avec notamment des bâtiments de 15m de hauteur permettant aux exploitants de benner à l'intérieur du bâtiment d'exploitation. • En zone Ah, respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes des différents secteurs. • En zone Ah, réserver les espaces situés en dehors de la bande principale, une densification trop importante.
--------------------------------------	---	---

En zone N		
Article	Dispositions	Justifications
Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer	<ul style="list-style-type: none"> • <u>En zone N :</u> Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux voies ou emprises desservant le projet. La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($D \geq H$). • <u>En zone Nh :</u> Les constructions doivent être implantées soit : <ul style="list-style-type: none"> ➔ en respectant la continuité des façades des constructions principales situées du même côté de la rue. ➔ en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ou emprise desservant le projet. <p>Les entrées charretières sont obligatoires avec un recul du portail de 5 mètres minimum.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En zone Nh, rester cohérent avec la trame urbaine existante et originelle. Favoriser l'effet rue par le maintien des façades urbaines.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> • <u>En zone N :</u> Non réglementé. • <u>En zone Nh :</u> Les constructions doivent être implantées soit : <ul style="list-style-type: none"> ➤ sur une limite séparative ; ➤ en observant un retrait de 2 mètres minimum. Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m². 	<ul style="list-style-type: none"> • En zone Nh, permettre l'optimisation foncière sur l'urbanisation de petites parcelles.
Emprise au sol	<ul style="list-style-type: none"> • <u>En zone N :</u> Non réglementé. • <u>En zone Nh :</u> L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface du terrain d'assiette du projet. 	<ul style="list-style-type: none"> • En zone Nh, assurer la préservation des respirations au cœur de l'espace bâti peu dense.
Hauteurs maximales des constructions	<ul style="list-style-type: none"> • <u>En zone N :</u> <u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à 3,5 mètres. - L'angle maximal est de 45° en limite séparative. - La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique). 	<ul style="list-style-type: none"> • En zone Nh, respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes des différents secteurs. • En zone Nh, réserver les espaces situés en dehors de la bande principale, une densification trop importante.

	<p><u>Pour les autres constructions :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à 9 mètres. <p>• <u>En zone Nh :</u></p> <p><u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à 3,5 mètres.- L'angle minimal est de 30°. <p>La hauteur maximale au faitage est fixée à 10 mètres (R+1+C ou R+1+attique).</p>	
--	--	--

4. Le changement de destination

Le PLUi autorise en l'encadrant le changement de destination des bâtiments existants en zones A et N. La nouvelle formulation de l'article L. 151-11-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que ces changements de destination soient soumis en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces agricoles, Naturels et Forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Ce contrôle permet une analyse au cas par cas permettant de bloquer si nécessaire un projet problématique pour l'activité agricole ou le paysage et au contraire de ne pas entraver des projets qui ne présenteraient aucun impact.

Un autre aspect est que depuis la loi ALUR, les Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont réservés à un usage exceptionnel. De fait, de nombreux sites et hameaux insuffisamment équipés pour un classement en zone urbaine ont été intégrés aux zones A et N non constructibles, alors qu'ils comprennent potentiellement des bâtiments pouvant changer de destination sans soucis particulier.

Pour répondre à ces différents aspects, le PLUi propose un encadrement du changement de destination basé sur les principes suivants :

- Les bâtiments pouvant changer de destination sont repérés individuellement dans le plan de zonage du PLUi. Ces bâtiments peuvent donc prétendre à ce changement de destination à

condition de respecter les conditions définies et d'obtenir l'accord de la commission concernée.

- L'acceptation ou non d'un changement de destination repose dans un premier temps sur l'affectation initiale et l'affectation projetée. Les changements de destination n'entraînant pas d'évolution sensible en termes d'occupation du sol (ex : commerce vers bureau ou habitation vers hébergement hôtelier) sont possibles sans conditions, tandis que ceux introduisant une activité a priori incompatible avec la zone (exemple : l'industrie) sont refusés.
- La plupart des changements de destination sont autorisés sous conditions. Celles-ci ont vocation à garantir la préservation de la fonctionnalité agricole et la cohérence des destinations projetées avec leur environnement.

Les dispositions des différentes conditions sont motivées par les raisons suivantes :

Conditions	Justifications
<p>Condition 1 : importance du bâtiment pour l'activité agricole</p> <p>Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne sont plus utiles à l'exploitation agricole ; - ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ; - ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation ; - contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites. 	<ul style="list-style-type: none"> • S'assurer que la reconversion des bâtiments agricoles ne soit pas handicapante pour l'activité agricole tant au niveau du bâtiment cible que pour les bâtiments situés à proximité.
<p>Condition 2 : compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels</p> <p>Un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 100m autour du projet ou présence d'au moins un logement non lié à l'exploitation entre celle-ci et le projet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter les secteurs où les Nouvelles constructions à usage résidentiel ou touristique peuvent être implantées. L'objectif est de protéger la fonctionnalité de l'espace agricole et la préservation des continuités écologiques.

<ul style="list-style-type: none"> - minimiser l'impact sur les terres agricoles en limitant leur changement d'affectation vers du terrain d'agrément. 	
<p>Condition 3 : compatibilité de la nouvelle vocation avec l'environnement naturel ou habite</p> <p>Le changement de destination vers une vocation entrainant potentiellement des nuisances pour le cadre bâti et paysager ne sera autorisé que si ces nuisances créées sont à un niveau compatible avec le voisinage. Il s'agit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des nuisances sonores et olfactives liés à des activités économiques ou aux déplacements motorisés qui y sont liés, dans un contexte à dominante résidentielle ou faisant l'objet d'une fréquentation de loisirs (randonnées, tourisme, etc.). - d'impact environnemental potentiel lié à la manipulation ou au stockage de matières polluantes ou aux difficultés d'assainissement dans un contexte agricole ou naturel sensible (proximité de site Nature 2000). - de l'impact visuel engendré par la nouvelle activité (stockage, enseigne, aménagement des espaces extérieurs) dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager (cônes de vue, entrées de bourgs, coteau, abords des grands axes). 	<ul style="list-style-type: none"> • Faire en sorte que la vocation future du bâtiment ne soit pas incohérente avec le contexte. Il est aussi attendu de limiter l'impact sur les zones Natura 2000.

Condition 4 : qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques

Le changement de destination des bâtiments est autorisé, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions définies à l'annexe 1 du règlement.

Le changement de destination ne sera autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes de petites dimensions (inférieures à 50 m² de surface de plancher), les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ainsi que celles présentant un état de ruine avancée, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial significatif, en particulier celles qui ont été repérés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique, le changement de destination pourra n'être autorisé qu'à condition d'être compatible avec le maintien de cet intérêt patrimonial et des caractéristiques architecturales de l'édifice, notamment en termes de modifications de l'aspect extérieur et de création d'ouvertures.

- L'objectif est de s'assurer que le changement de destination présente une taille et une structure suffisante et cohérente avec la vocation future. La réglementation vise à ce que les bâtiments légers aient plutôt vocation à être démontée que reconverti en une autre destination.
- L'aspect patrimonial est aussi abordé afin de se prémunir de changements de destinations qui transformeraient radicalement un patrimoine bâti intéressant.

PARTIE 6 : LES ELEMENTS GRAPHIQUES PARTICULIERS



1. Les emplacements réservés

L'inscription d'un emplacement réservé au PLUi permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

A noter que le propriétaire d'un emplacement réservé inscrit dans le PLUi peut, dès que le plan est rendu public, ou que sa révision est applicable, mettre la collectivité ou le service public en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non, conformément aux dispositions de l'article L. 151-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés inscrits dans le projet de PLUi répondent à différents objectifs, notamment de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou encore afin de permettre le respect d'objectif de mixité sociale de programme de logements.

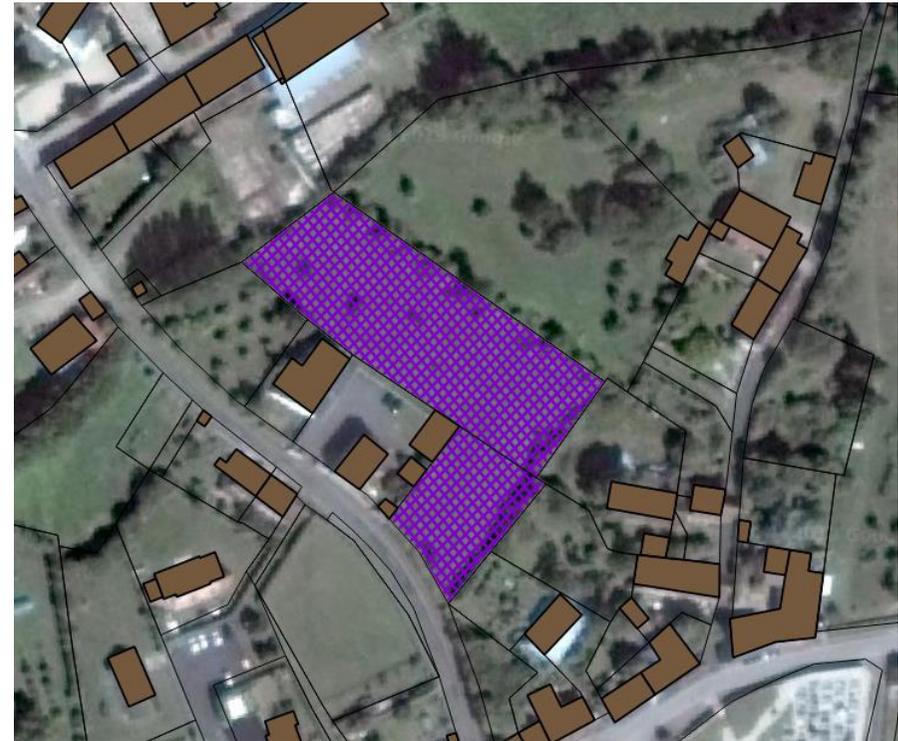
Ainsi, les emplacements réservés inscrits dans le projet de PLUi sont les suivants :

ER	Objet	Commune	Superficie
AVO_ER1	Création d'un cimetière	Avoine	3 841m ²
BOU_ER1	Chemin à créer	Boucé	878 m ²
ECO_ER1	Gestion des eaux pluviales	Ecouché les Vallées	473 m ²

FLE_ER1	Gestion des eaux pluviales	Fleuré	3 111 m ²
FLE_ER2	Elargissement de voie	Fleuré	158 m ²
GOU_ER1	Chemin à créer	Goulet	22 000m ²
RAN_ER1	Chemin à créer	Rânes	3 280m ²
RAN_ER2	Chemin à créer	Rânes	874 m ²
RAN_ER3	Aménagement carrefour	Rânes	667 m ²
RAN_ER4	Chemin à créer	Rânes	4 746 m ²
RAN_ER5	Chemin à créer	Rânes	456 m ²
RAN_ER6	Extension du cimetière	Rânes	2 484 m ²
RAN_ER7	Chemin à créer	Rânes	76 m ²
RAN_ER8	Chemin à créer	Rânes	2 987 m ²
RAN_ER9	Extension station épuration	Rânes	1 894m ²
RAN_ER10	Création de stationnement	Rânes	830 m ²
RAN_ER11	Gestion des eaux pluviales	Rânes	2 107 m ²
RAN_ER12	Voirie à créer	Rânes	868 m ²

RAN_ER13	Elargissement de voirie	Rânes	152 m ²
----------	-------------------------	-------	--------------------

AVO_ER1



Commune : Avoine

Superficie : 3 841m²

Justification : Création d'un cimetière. La commune souhaite créer un nouveau cimetière puisque le cimetière historique n'offre que peu de possibilités pour les années à venir. La création de ce cimetière sera liée à la création de stationnement et d'une voirie.

BOU_ER1

Commune : Boucé

Superficie : 878 m²

Justification : Chemin à créer. La commune souhaite créer une liaison douce afin de lier la rue de Verdun et l'école. Cet aménagement sera en lien également avec la zone à urbaniser située rue du sel.

ECO_ER1

Commune : Ecouché les Vallées (Sérans)

Superficie : 473 m²

Justification : Gestion des eaux pluviales. La commune souhaite prévoir l'aménagement d'un bassin de gestion des eaux de ruissellement venant notamment de la rue du Bourg Loquin (RD771).

FLE_ER1

Commune : Fleuré

Superficie : 3 111 m²

Justification : Gestion des eaux pluviales. La commune souhaite prévoir l'aménagement d'un bassin de gestion des eaux pluviales.

FLE_ER2

Commune : Fleuré

Superficie : 158 m²

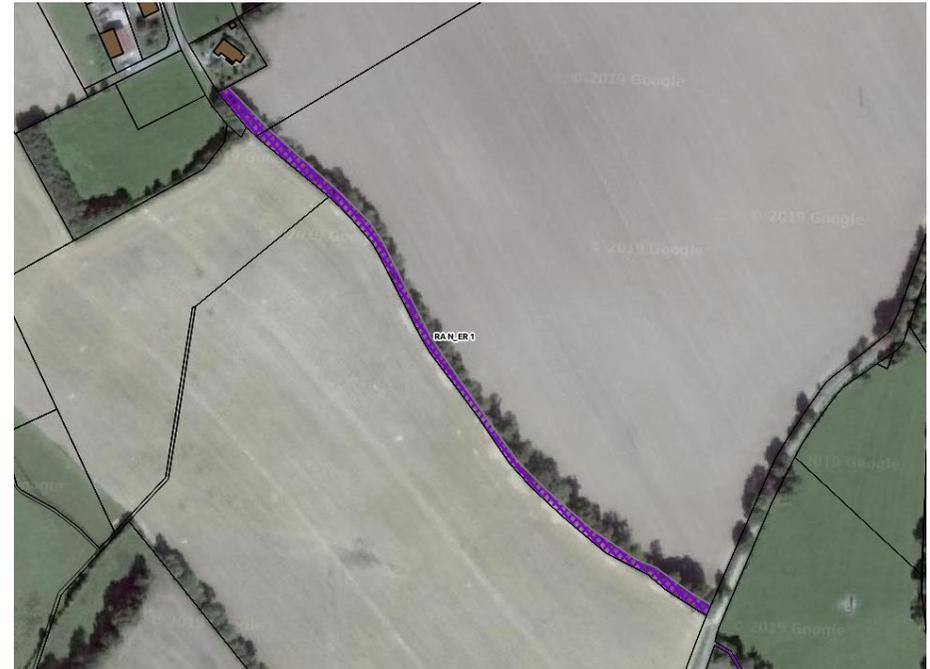
Justification : Elargissement de voie. La commune souhaite élargir la rue à Montpertuis.

GOU_ER1

Commune : Goulet

Superficie : 2,2ha

Justification : Chemin à créer. La commune souhaite développer le réseau de cheminements doux le long des berges de l'Orne afin d'effectuer une liaison entre Ecouché les Vallées et Argentan.

**RAN_ER1**

Commune : Rânes

Superficie : 3 280 m²

Justification : Chemin à créer. La commune souhaite développer le réseau de cheminements doux sur le territoire. Ce chemin permettra la continuité avec l'emplacement réservé RAN_ER2.

RAN_ER2

Commune : Rânes

Superficie : 874 m²

Justification : Chemin à créer. La commune souhaite développer le réseau de cheminements doux sur le territoire. Ce chemin permettra la continuité avec l'emplacement réservé RAN_ER1.

RAN_ER3

Commune : Rânes

Superficie : 667 m²

Justification : Aménagement d'un carrefour. La commune souhaite sécuriser le carrefour entre la RD871 (La Boussardière) et la RD916 (rue du Parc).

RAN_ER4

Commune : Rânes

Superficie : 4 746 m²

Justification : Chemin à créer. La commune souhaite développer le réseau de cheminements doux sur le territoire. Ce chemin permettra de longer le bois du fils.

RAN_ER5

Commune : Rânes

Superficie : 456 m²

Justification : Chemin à créer. La commune souhaite développer le réseau de cheminements doux sur le territoire. Ce chemin permettra de longer la Rânette.

RAN_ER6

Commune : Rânes

Superficie : 2 484 m²

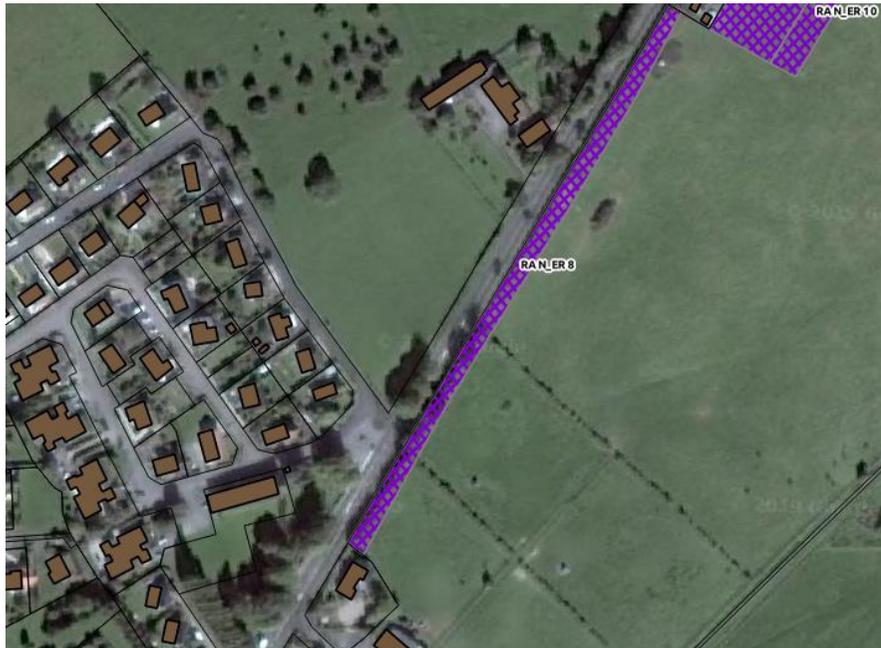
Justification : Extension du cimetière.

RAN_ER7

Commune : Rânes

Superficie : 76 m²

Justification : Chemin à créer. La commune souhaite créer un cheminement piéton entre l'école et l'impasse des Rainettes.

RAN_ER8

Commune : Rânes

Superficie : 2 987 m²

Justification : Chemin à créer. La commune souhaite créer une sente piétonne sécurisée le long de la rue du Grand Champ permettant de relier le centre-bourg et le lavoir le long de la Rânette.

RAN_ER9

Commune : Rânes

Superficie : 1 894 m²

Justification : Extension de la station d'épuration.

RAN_ER10

Commune : Rânes

Superficie : 830 m²

Justification : Création de places de stationnements. La commune de Rânes souhaite créer quelques places de stationnements à proximité du lavoir.

RAN_ER11

Commune : Rânes

Superficie : 2 107 m²

Justification : Gestion des eaux pluviales. La commune souhaite créer un bassin de gestion des eaux pluviales le long de la rue du Grand Champ.

RAN_ER12

Commune : Rânes

Superficie : 868 m²

Justification : Voirie à créer. La commune souhaite créer une voirie entre la rue des Escholiers et le futur secteur urbanisé rue des Princes de Bergues.

RAN_ER13

Commune : Rânes

Superficie : 152 m²

Justification : Elargissement de voie. La commune souhaite élargir la RD871 dans l'optique de l'urbanisation du site de la Bousardière afin de sécuriser l'accès routier.

2. Les éléments participants à la trame verte et bleue

1. Les éléments remarquables du paysage naturel

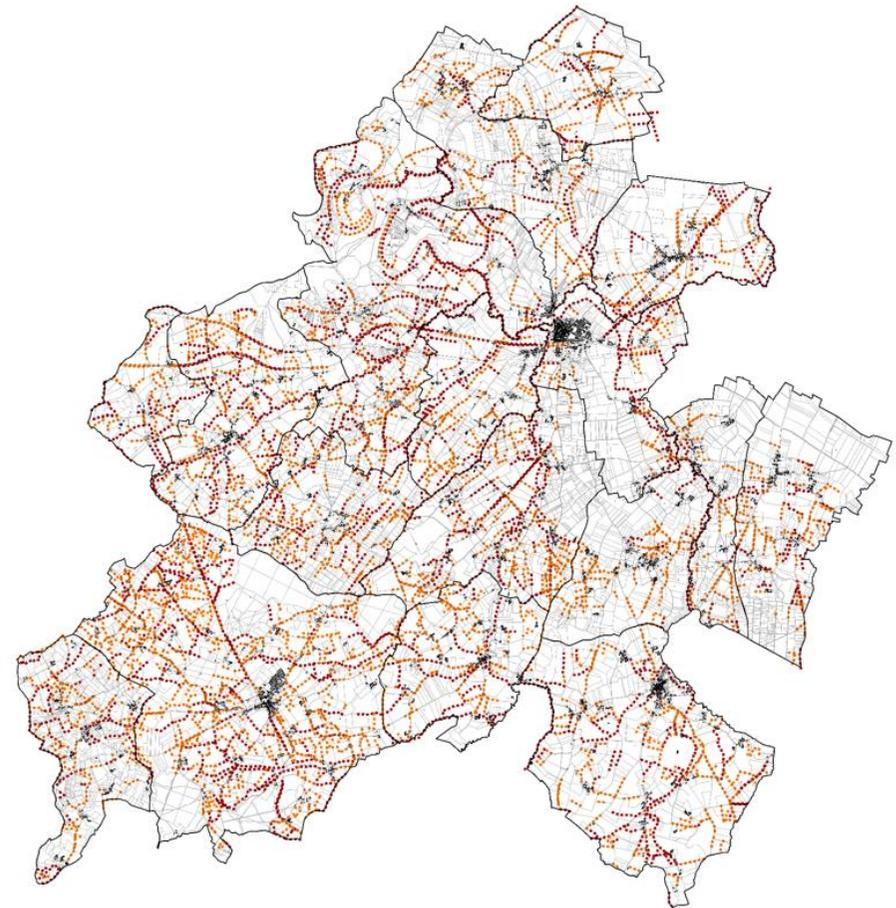
Le document graphique du règlement du PLUi fait apparaître « *les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ». Le PLUi préserve ces éléments par un dispositif réglementaire spécifique.

Les éléments paysagers à préserver au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ont fait l'objet d'une étude fine et concernent des ensembles constitutifs du patrimoine paysager et des éléments végétaux. L'ensemble des prescriptions attachées à ces éléments est présenté dans un chapitre spécifique du règlement écrit.

Les éléments végétaux répertoriés par le PLUi et préservés par le biais de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont de plusieurs types :

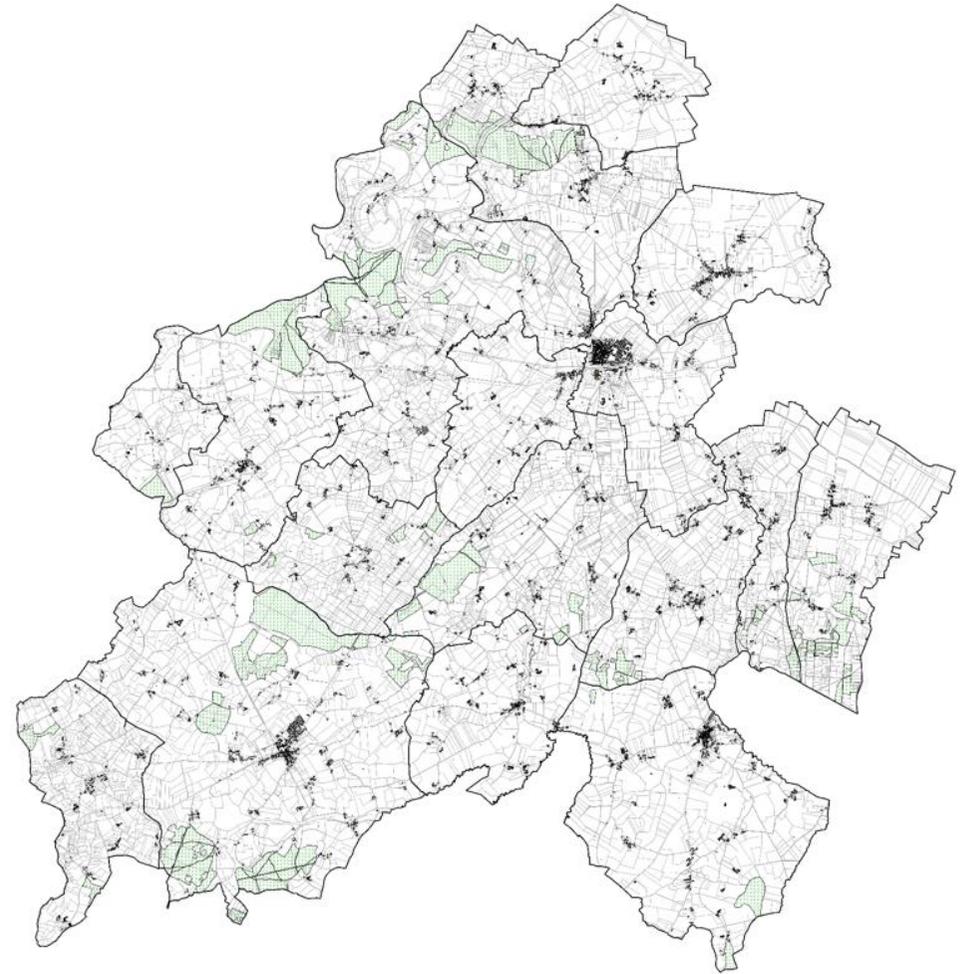
- Les linéaires de haies stratégiques du réseau bocager et les haies et alignements structurants pour le paysage.

Ces linéaires de haies ont été identifiés par la Chambre d'Agriculture de l'Orne avec 3 catégories : les haies à enjeux faibles, les haies à enjeux modérés et les haies à enjeux forts. Il a été décidé par les élus de protéger les haies à enjeux modérés et les haies à enjeux forts.



- Les espaces boisés qui ne sont pas couverts par Natura 2000.

Les élus ont souhaité protéger les espaces boisés non couverts par la protection Natura 2000. Pour autant, ces bois étant très souvent liés à une activité économique forestière, il n'a pas été choisi de les classer en espaces boisés classés (EBC). L'intérêt de l'identification est d'afficher ces bois comme éléments façonnant le paysage mais il n'est pas souhaité d'empêcher les coupes sur ces espaces à partir du moment où pour un arbre abattu un arbre est replanté.



- Les mares et plans d'eau

Le territoire bénéficie d'un recensement exhaustif des mares et plans d'eau sur son territoire. Dans la continuité de la protection de sa trame verte et bleue, le territoire des Courbes de l'Orne a décidé d'identifier tous ces éléments au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.



3. Les éléments liés au patrimoine et au paysage

1. Les éléments remarquables du paysage bâti

Les élus ont souhaité protéger le patrimoine bâti le plus riche et le plus sensible du territoire à travers l'AVAP. Certaines règles de l'AVAP ont été intégrées dans le règlement du PLUi et notamment à travers les zones Up et Ap.

2. Les sites archéologiques

Onze communes de la communauté de communes des Courbes de l'Orne présentent des sites archéologiques : Avoine, Boucé, Ecouché-les-Vallées, Fleuré, Goulet, Joué du Plain, Mongaroult, Rânes, Saint Brice sous Rânes, Saint Georges d'Annebecq et Sentilly.

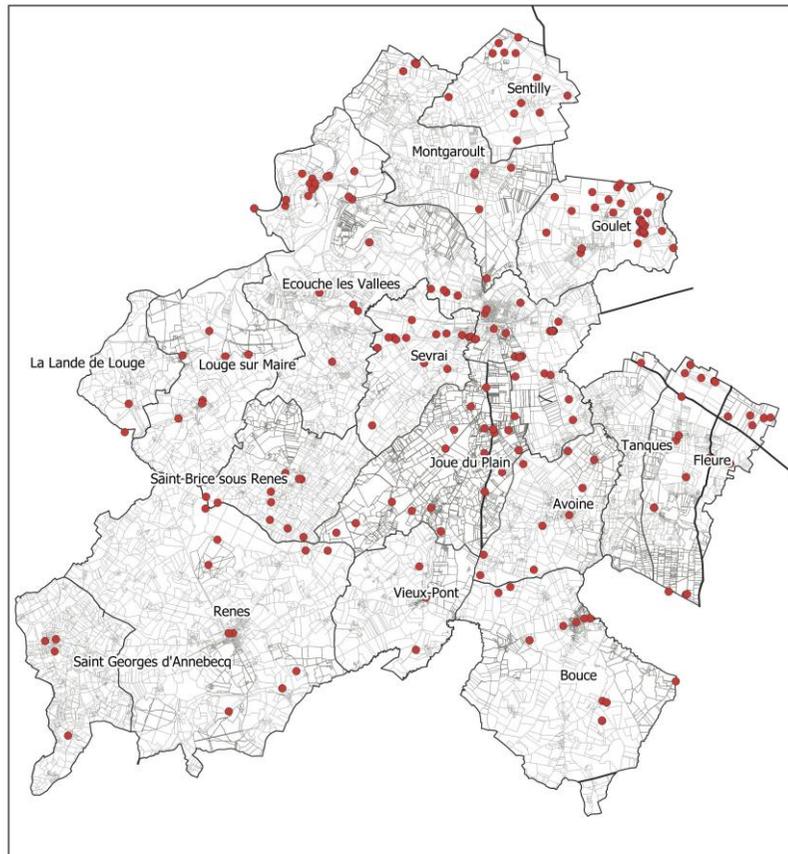
L'histoire du territoire est riche, et l'implantation humaine continue depuis le néolithique. Le menhir, dit de la Pierre Tournoire à la Courbe et de nombreux silex trouvés dans la vallée et sur le plateau attestent d'une occupation importante des boucles au Néolithique.

Le haut du château à la Courbe (ancien site fortifié), plusieurs mottes cadastrales (Ecouché, Boucé et peut-être également sous l'église de La Courbe) attestent d'une présence militaire sur plusieurs siècles.

Plusieurs communes correspondent à des zones sensibles nécessitant une attention particulière pour tous les projets

d'aménagement qui pourraient être entrepris, y compris en milieu urbain, comme dans le centre bourg médiéval d'Ecouché.

L'article L510-1 du Code du Patrimoine définit les éléments du patrimoine archéologique « *tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel* ».



Prescriptions archéologiques

● Entités archéologiques

■ Voies

0 1 2 3 4 5 km

4. Les déplacements

1. Les voies à préserver

La thématique des déplacements a bien été abordée dans le PLUi des Courbes de l'Orne. Il s'avère que le territoire a un fort potentiel pour le développement touristique et c'est pourquoi de nombreux cheminements doux vont être créés dans les années à venir. Pour cela, plusieurs emplacements réservés ont été mis en place notamment à Rânes et Goulet où l'accessibilité aux abords de l'Orne et la volonté de la création d'une liaison douce entre Ecouché les Vallées et Argentan retient l'attention des élus.

Un chemin a été identifié afin qu'il soit préservé, en lien avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).



2. Les infrastructures

Le territoire des Courbes de l'Orne est concerné par deux infrastructures majeures en termes de déplacement. Elles font d'ailleurs l'objet de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

- La RD924 permettant de relier Ecouché et Argentan
- La ligne de chemin de fer Paris-Granville

Communications

Réseau routier :

Servitude EL7 : les communes de Boucé, Ecouché, Fleuré, Joué du Plain, Lougé sur Maire, Montgaroult, Rânes, St Georges d'Annebecq, Sentilly, Sevrai et Vieux Pont sont concernées par une servitude d'alignement.

Voies ferrées :

La CDC des Courbes de l'Orne est traversée par la ligne ferroviaire 405 000 : Paris – Granville (communes de Batilly, Ecouché, Goulet, Saint Ouen sur Maire, Sevrai, La Lande de Lougé et Lougé sur Maire). Le domaine public ferroviaire est protégé par la servitude T1, instituée par la loi du 15 juillet 1945.

5. Les éléments relatifs à la prise en compte des risques

1. Plan de prévention des risques d'inondation

Le territoire est concerné par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin de l'Orne amont. Tous les éléments concernant ce PPRI sont présents en annexe du PLUi.

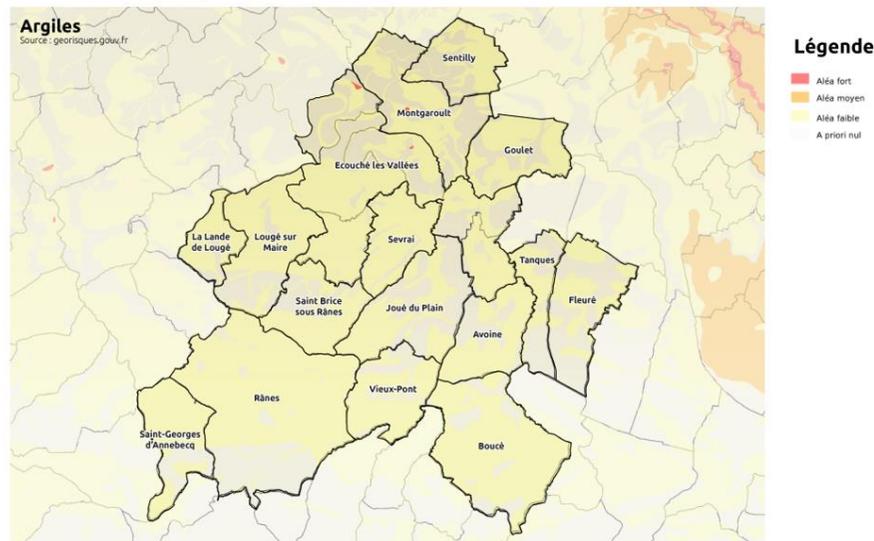
2. La prise en compte des zones de captage

Attente DDT

3. Les autres risques

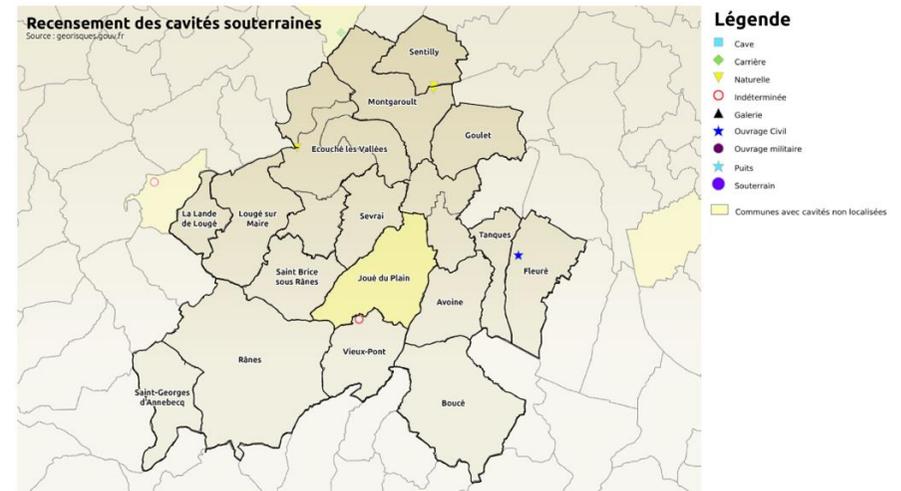
3.1 Le risque de retrait/gonflement des argiles

Le territoire des Courbes de l'Orne est également concerné par le risque de retrait/gonflement des argiles. Celui-ci reste tout de même faible sur l'ensemble du territoire comme le signale la carte ci-après (carte présente également en annexe du PLUi).



3.2 Le risque de cavités souterraines

Le risque de cavités souterraines reste très faible sur le territoire des Courbes de l'Orne. Il y a peu de cavités recensées sur le territoire comme l'atteste la carte ci-après (carte présente également en annexe du PLUi).



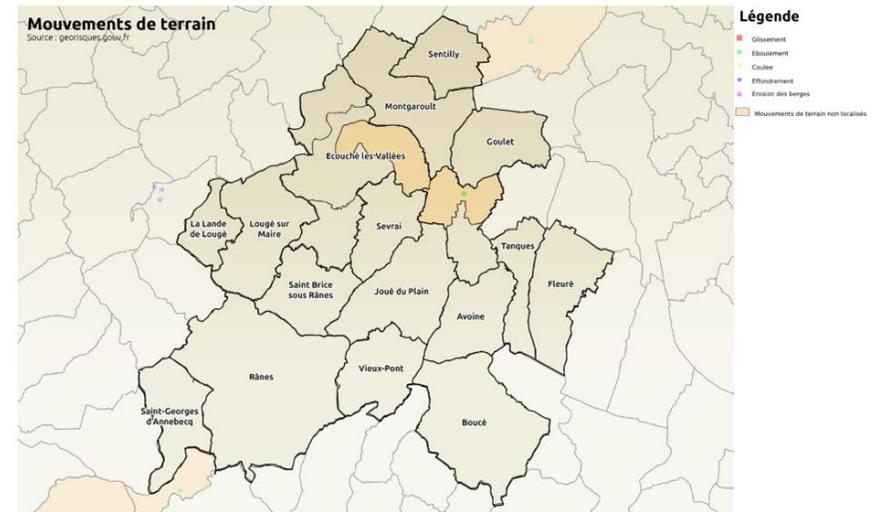
3.3 Le risque sismique

Ce risque est présent sur le territoire mais il est également plutôt faible sur l'ensemble des communes comme l'atteste la carte ci-après (carte présente également en annexe du PLUi).



3.4 Le risque de mouvement de terrain

Le risque de mouvement de terrain est également faible sur l'ensemble du territoire. Il est surtout présent sur la commune d'Ecouché les Vallées comme l'atteste la carte ci-après (carte présente également en annexe du PLUi).



6. La protection commerciale

Le PLUi des Courbes de l'Orne souhaite permettre le maintien de la structure commerciale sur les communes de Rânes et Ecouché. Afin de conforter et valoriser ces axes commerçants, les linéaires commerciaux ont été identifiés au plan graphique du PLUi.

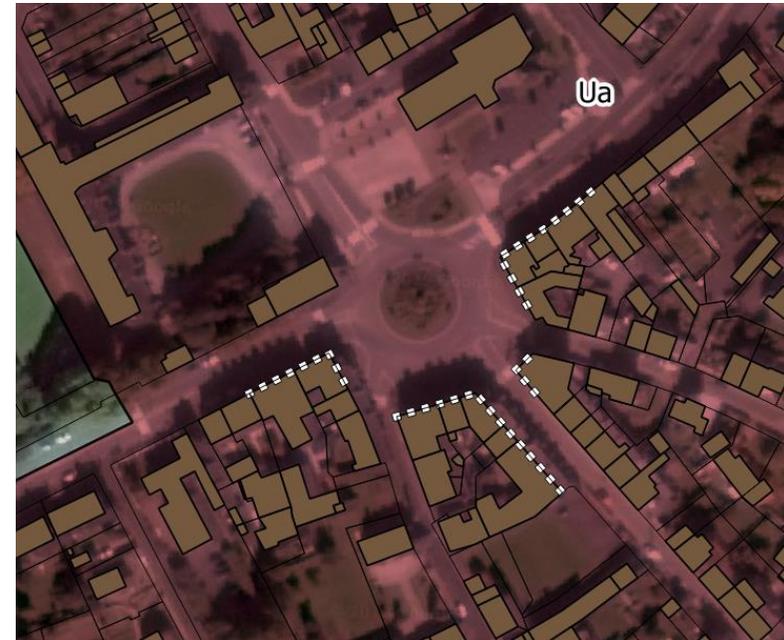
Ecouché

Il s'agit de rez-de-chaussée commerciaux situés rue des Trois Frères Terrier ainsi que place du Général Warabiot.



Rânes

Les rez-de-chaussée commerciaux du centre-bourg de Rânes sont tous situés Place du rond-point.



La protection des rez-de-chaussée commerciaux est présente dans le règlement écrit du PLUi (partie 1.2 de la zone U). Les commerces existants ne pourront pas devenir des logements.

PARTIE 7 : ARTICULATION DU PLUI AVEC LE SCoT



1. Compatibilité avec le SCOT

Partie I : Organiser les complémentarités urbaines et rurales pour renforcer les échelles de solidarité humaines et territoriales

Orientation 1.1 : Renforcer les connexions avec l'extérieur et déployer des mobilités durables en interne	Objectif 1.1.1 : Maintenir et améliorer les connexions vers l'extérieur reliant le territoire au Grand Ouest et à l'Axe Seine	
	<p>⇒ Réaffirmer le rôle des infrastructures ferrées et routières dans le projet de développement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La ligne Paris-Granville traverse le territoire mais ne dessert aucune gare sur les Courbes de l'Orne. La gare la plus proche est celle d'Argentan. • L'ancienne gare d'Ecouché est aujourd'hui une gare routière permettant de rallier facilement la gare d'Argentan notamment. • Le développement urbain dans le PLUi est concentré sur les 3 pôles principaux dont Ecouché fait partie. Ce développement autour de la gare d'Ecouché doit favoriser l'usage des transports en commun.
	<p>⇒ Organiser l'intermodalité et le rabattement sur les gares et haltes ferroviaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Du transport à la demande existe sur la commune d'Ecouché les Vallées permettant ainsi à certains habitants de rejoindre aisément la gare d'Argentan. • Une gare routière existe à Ecouché (à la place de l'ancienne gare ferroviaire).

Objectif 1.1.2 : Développer des solutions de déplacements durables au sein du Pays pour réduire les temps de déplacement et diminuer les rejets atmosphériques	
⇒ Intensifier les liaisons douces entre micro-bassins de vie	<ul style="list-style-type: none"> Le PLUi ne vaut pas PDU (Plan de Déplacement Urbain). Il n'y a donc aucune règle favorisant directement cet objectif.
⇒ Encourager l'usage du covoiturage sur le territoire, notamment en adaptant l'offre existante	<ul style="list-style-type: none"> Les espaces de co-voiturage sur le territoire sont peu nombreux (zone officielle ou espace sauvage). Le PLUi ne prévoit pas de création de zone de co-voiturage mais il ne l'interdit pas pour autant.
⇒ Développer les autres mobilités alternatives à la voiture individuelle	<ul style="list-style-type: none"> Les déplacements doux sont une thématique abordée par le PLUi. Les zones à urbaniser sont systématiquement couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui fixe des objectifs aux futurs aménageurs en termes de déplacements doux (connexions piétonnes par exemple).
Objectif 1.1.3 : Accompagner le développement et le déploiement des infrastructures numériques	
⇒ Favoriser le développement des services numériques au profit de la stratégie touristique, économique et des déplacements alternatifs	<ul style="list-style-type: none"> Le PLUi n'interdit pas l'implantation de services au sein des espaces bâtis actuels. Il favorise donc le développement des services numériques.
⇒ Anticiper sur les besoins en infrastructures	<ul style="list-style-type: none"> Le PLUi prévoit plusieurs emplacements réservés notamment pour la création de bassin de gestion des eaux pluviales ou bien l'agrandissement d'une station d'épuration par exemple.

Orientation 1.2 : Veiller à une cohérence territoriale au travers d'un réseau de villes et bourgs respectueux de la diversité du P2AO	Objectif 1.2.1 : Structurer l'organisation spatiale du territoire pour un développement d'ensemble au regard de la capacité contributive de chacun	
	⇒ Affirmer une architecture urbaine à même de porter le territoire dans son ensemble	<ul style="list-style-type: none"> Le PLUi est structuré autour des 3 pôles principaux du territoire qui accueilleront le plus de nouveaux logements dans les années futures afin d'affirmer une architecture urbaine à même de porter le territoire dans son ensemble.
	⇒ Renforcer les pôles dans la programmation	<ul style="list-style-type: none"> Les pôles du territoire offrent de nouvelles zones à urbaniser dans le PLUi. Ces zones sont toutes couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant réellement de donner des objectifs au futur aménageur en ayant de vrais projets réfléchis et programmés.
	Objectif 1.2.2 : Donner de la lisibilité aux espaces de vie par un redressement démographique	
Orientation 1.3 : Maîtriser la consommation d'espace dédiée au développement résidentiel	⇒ Les communes d'Ecouché-les-Vallées, Rânes et Trun doivent à elles trois atteindre un objectif de population de 4 814 habitants en 2038, soit environ 243 nouveaux habitants ; ⇒ La CDC Argentan Intercom, dont font partie les communes des Courbes de l'Orne, doit atteindre un objectif de population de 16 295 habitants en 2038, soit 228 nouveaux habitants.	<ul style="list-style-type: none"> Le PLUi met en place des potentialités de 184 constructions nouvelles sur Ecouché les Vallées et Rânes permettant d'avoir environ 386 habitants supplémentaires d'ici 2033. L'objectif de 243 nouveaux habitants à horizon 2038 est donc atteignable.
	Objectif 1.3.1 : Afficher une ambition réaliste dans la lutte contre l'étalement urbain	
	⇒ S'appuyer sur des objectifs chiffrés pour mettre en œuvre les outils nécessaires à la mobilisation foncière	<ul style="list-style-type: none"> L'ensemble du PLUi est structuré dès le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) autour d'objectifs chiffrés pour l'ensemble du territoire puis par type de communes (pôles principaux, pôles secondaires et villages). Les objectifs chiffrés

		<p>sont à la fois démographiques, au nombre de logements à produire et donc au besoin foncier chiffré.</p>
	<p>⇒ Les communes d'Ecouché-les-Vallées, Rânes et Trun ont à elles trois un besoin de 415 nouveaux logements à l'horizon 2038 pour accompagner le développement démographique. Dans l'enveloppe urbaine, 160 logements pourront être construits ou remobilisés ; en extension urbaine, 255 nouveaux logements pourront être construits en respectant une densité de 13 logements par hectare ;</p> <p>⇒ La CDC d'Argentan Intercom, dont font partie les communes des Courbes de l'Orne, a un besoin de 555 nouveaux logements à l'horizon 2038 pour accompagner le développement démographique. Dans l'enveloppe urbaine, 166 logements pourront être construits ou remobilisés ; en extension urbaine, 388 nouveaux logements pourront être construits en respectant une densité de 11 logements par hectare.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLUi prévoit pour Ecouché les Vallées et Rânes un potentiel d'environ 230 logements (sans rétention). Ce potentiel permettrait d'atteindre l'objectif de 415 logements pour les 3 communes. • Environ 110 logements (sans rétention) sont estimés en potentiel au sein de l'enveloppe urbaine actuelle. • Les zones AU du PLUi pour les communes d'Ecouché les Vallées et Rânes représentent environ 120 logements en extension urbaine. La densité urbaine moyenne est de 13 logements/ha. Cet objectif est atteint par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui cadrent ces secteurs. • Les extensions urbaines dans les communes autres que Ecouché les Vallées et Rânes sont cadrées par des OAP permettant d'atteindre l'objectif de densité moyenne de 11 logements/ha. Tous ces objectifs apparaissent dans le PADD.
Objectif 1.3.2 : Privilégier l'enveloppe urbaine		
	<p>⇒ Identifier les enveloppes urbaines des communes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les zones U délimitent les zones urbaines des communes des Courbes de l'Orne. Certains espaces bâtis de centre bourg sont situés en zones AH puisqu'à l'échelle du PLUi ces

		centres bourgs font office de hameaux au niveau de l'armature urbaine.
	⇒ Mobiliser prioritairement les espaces au sein de l'enveloppe urbain	<ul style="list-style-type: none"> Le diagnostic a recensé l'ensemble du potentiel foncier mobilisable au cœur des enveloppes urbaines de centre bourg. Le besoin en logement étant supérieur au potentiel mobilisable, il a donc ensuite été décidé d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.
	⇒ Mettre en œuvre les outils pour faciliter le développement dans l'enveloppe urbaine	<ul style="list-style-type: none"> Plusieurs grands espaces non bâtis situés dans les enveloppes urbaines sont cadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cet outil permet de faciliter le développement pour la collectivité.
Objectif 1.3.3 : Maîtriser les développements en extension		
	⇒ Privilégier les développements résidentiels en continuité du bâti existant	<ul style="list-style-type: none"> L'ensemble du potentiel foncier mobilisable a été recensé par les élus afin de privilégier les développements résidentiels en continuité du bâti existant. En effet, ces potentiels sont situés en zone U ou bien en zone AU.
	⇒ Protéger les espaces agricoles environnants et leur fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> Le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de l'Orne a fourni les périmètres de réciprocité agricole concernant les exploitations présentes sur le territoire. Ces périmètres de réciprocité sont présents sur un plan annexe du PLUi mais ils ont été activement utilisés pour déterminer les secteurs de développement de l'urbanisation future.

	<p>⇒ S'appuyer sur les objectifs chiffrés de densité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les objectifs de densités inscrits dans le SCOT ont été inscrits dans le PADD et repris strictement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui cadrent les sites d'urbanisation future du PLUi.
	<p>⇒ Les communes d'Ecouché-les-Vallées, Rânes et Trun devront à elles trois respecter une densité moyenne en extension de 13 logements par hectare ;</p> <p>⇒ La CDC Argentan Intercom dont font partie les communes des Courbes de l'Orne devra respecter une densité moyenne en extension de 11 logements par hectares.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les zones à urbaniser du PLUi à Ecouché les Vallées et Rânes sont systématiquement cadrées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permet d'atteindre l'objectif de densité de 13 logements/ha. • Les zones à urbaniser du PLUi dans les communes autres que Ecouché les Vallées et Rânes sont systématiquement cadrées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permet d'atteindre l'objectif de densité de 11 logements/ha.
Objectif 1.3.4 : Concilier qualité et densité pour le développement résidentiel		
	<p>⇒ Diversifier les formes urbaines et les modes d'implantation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La zone AUd située à Ecouché les Vallées représente une opportunité de densification intéressante au sein du centre bourg. Cette densité va pouvoir se réaliser en verticale ou à l'horizontale puisque les règles de hauteur et d'emprise au sol ont été fixées pour favoriser la diversification des formes urbaines.
	<p>⇒ Gérer la continuité des extensions urbaines, pour créer de nouveaux espaces connectés à l'existant</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les zones à urbaniser situées en extension urbaine prévoient systématiquement les connexions routières et piétonnes à prévoir

		pour assurer une bonne gestion des continuités.
	Objectif 1.3.5 : Limiter l'extension de l'urbanisation des hameaux, et utiliser les STECAL et les changements de destination au service de la stratégie	
	⇒ Limiter l'extension de l'urbanisation des hameaux, et utiliser les STECAL et les changements de destination au service de la stratégie	<ul style="list-style-type: none"> • Les centres bourgs sont la priorité d'urbanisation dans le PLUi. Le zonage matérialise cette stratégie avec de nombreux hameaux en zones A ou N limitant ainsi fortement le mitage sur le territoire. Plusieurs STECAL ont été identifiés (zones Ah et Nh) mais de façon limitée et en n'agrandissant jamais l'espace bâti en extension. De plus, le changement de destination des bâtiments agricoles situés en zones A ou N est prévu dans le PLUi.
Orientation 1.4 : Mettre en place une politique de logements pour valoriser le parc actuel et créer de la diversité dans l'offre	Objectif 1.4.1 : Mettre en place une politique de logements pour valoriser le parc actuel et créer de la diversité dans l'offre	
	⇒ Les communes d'Ecouché-les-Vallées, Rânes et Trun ont à elles trois un besoin de 415 logements à remobiliser et à construire à l'horizon 2038 ; ⇒ La CDC Argentan Intercom dont font partie les communes des Courbes de l'Orne a un besoin de 555 logements à remobiliser et à construire à l'horizon 2038.	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLUi prévoit pour Ecouché les Vallées et Rânes un potentiel d'environ 230 logements (sans rétention). Ce potentiel permettrait d'atteindre l'objectif de 415 logements pour les 3 communes. • Environ 110 logements (sans rétention) sont estimés en potentiel au sein de l'enveloppe urbaine actuelle. • Les zones AU du PLUi pour les communes d'Ecouché les Vallées et Rânes représentent environ 120 logements en extension urbaine. La densité urbaine moyenne est de 13 logements/ha. Cet objectif est atteint par les Orientations d'Aménagement et de

		Programmation (OAP) qui cadrent ces secteurs.
	Objectif 1.4.2 : Répondre aux besoins d'une diversité de personnes	
	⇒ Proposer une offre résidentielle encourageant la mixité générationnelle	<ul style="list-style-type: none"> • Les zones à urbaniser sont cadrées par des OAP favorisant la diversification des tailles de terrain. Cette diversification doit favoriser la production de logements adaptés aux jeunes ménages mais aussi aux personnes âgées sur un même espace.
	⇒ Proposer une offre résidentielle encourageant la mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> • Le parc social est déjà bien développé sur le territoire. De nombreux logements doivent être réhabilités ou sont en cours de réhabilitation. Aucune nouvelle opération de logements sociaux n'est prévue à travers le PLUi. De plus, une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) est en cours de réflexion.
	Objectif 1.4.3 : Lutter contre la précarité énergétique et contre le réchauffement climatique, et participer à l'amélioration de la qualité de l'air	
	⇒ Lutter contre la précarité énergétique et contre le réchauffement climatique, et participer à l'amélioration de la qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLUi favorise cette lutte en concentrant l'arrivée des nouveaux habitants à proximité des équipements, commerces et services présents sur le territoire. Cette stratégie doit permettre de réduire les déplacements automobiles notamment.
Orientation 1.5 : Renforcer la présence d'équipements et de services en adéquation avec les caractéristiques des	Objectif 1.5.1 : Renforcer les équipements et services de proximité pour un cadre de vie amélioré	
	⇒ Renforcer le tissu des équipements à l'échelle des micro-bassins de vie	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLUi ne prévoit pas de nouveaux équipements sur le territoire mais les destinations liées aux équipements sont autorisées sur l'ensemble des centres bourgs.

différents espaces de vie pour optimiser les déplacements	Objectif 1.5.2 : Renforcer l'attractivité des centres-villes et bourgs	
	⇒ Favoriser la fréquentation des centres-villes	<ul style="list-style-type: none"> Le PLUi favorise la fréquentation des centres villes en concentrant l'arrivée des nouveaux habitants à proximité des équipements, commerces et services présents sur le territoire.
	⇒ Aménager les centralités pour une meilleure utilisation de leurs potentiels	<ul style="list-style-type: none"> Le PLUi ne prévoit pas d'aménagement concret sur les centralités mais il ne s'y oppose pas à travers sa réglementation.
	Objectif 1.5.3 : Affirmer une armature commerciale pour des espaces complémentaires et une réponse à des besoins diversifiés	
	⇒ Définir des polarités commerciales en lien avec l'armature urbaine du P2AO	<ul style="list-style-type: none"> Ecouché les Vallées, Rânes et Boucé font office de pôles principaux du territoire notamment par la présence d'une vie commerçante importante notamment à Ecouché et Rânes. Le PLUi prévoit sur ces deux communes la protection des linéaires commerciaux pour qu'elles restent des polarités commerciales.
	⇒ Soutenir les complémentarités entre centres et périphéries via des principes de localisations préférentielles pour les nouveaux commerces	<ul style="list-style-type: none"> Le PLUi autorise la destination commerce dans l'ensemble des zones U, ce qui permet de favoriser la mise en place de complémentarités.
	⇒ Rendre lisible le développement commercial hors des centralités et des espaces d'activités dédiés au commerce	<ul style="list-style-type: none"> Le développement commercial ne pourra se faire que dans les zones U ou bien sur des changements de destinations de bâtiments agricoles avec avis conforme de la CDPENAF.
	⇒ Veiller à la bonne intégration des activités commerciales dans leur environnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement des zones U prévoit la bonne intégration des activités commerciales. Le

		centre d'Ecouché est d'ailleurs situé en zone Up liée à l'AVAP d'Ecouché les Vallées.
--	--	---

Partie II : Révéler les identités authentiques du territoire pour une expérimentation de sa normandité

Objectif 2.1.1 : Protéger les réservoirs de biodiversité et gérer leurs abords		
Orientation 2.1 : Pratiquer une gestion environnementale qualitative pour magnifier et valoriser le cadre de vie naturel	⇒ Protéger les espaces de biodiversité et les corridors de la matrice verte bocagère identifiés	<ul style="list-style-type: none"> • Les espaces de biodiversité et les corridors sont protégés par le zonage du PLUi comme le précise l'évaluation environnementale.
	⇒ Gérer les abords des réservoirs de biodiversité et des corridors de la matrice verte bocagère	<ul style="list-style-type: none"> • La zone naturelle du PLUi permet d'éviter les constructions ne respectant pas le caractère naturel de la zone. La réglementation n'empêche en rien la bonne gestion des abords des réservoirs de biodiversité et des corridors.
	⇒ Préserver les boisements (correspondant à des réservoirs de biodiversité ou non) en tenant compte de la diversité des enjeux	<ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des boisements est situé en zone naturelle du PLUi. De plus, les boisements non présents en zone Natura 2000 sont identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme en tant qu'éléments remarquables du paysage.
	⇒ Respecter les prescriptions liées aux zones Natura 2000 du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement du PLUi ne va pas à l'encontre de la réglementation Natura 2000.

	⇒ Préserver les milieux ouverts remarquables	<ul style="list-style-type: none"> Les milieux ouverts remarquables sont notamment situés sur la commune d'Ecouché les Vallées. En lien avec l'AVAP, des zones Ap (agricole paysagère) ont été intégrées au zonage du PLUi afin de laisser ces espaces sans constructions nouvelles.
	⇒ Préserver et entretenir le maillage bocager	<ul style="list-style-type: none"> La Chambre d'Agriculture de l'Orne a réalisé un recensement de l'ensemble des haies du territoire. Il a été décidé de protéger dans le PLUi les haies à enjeux modérés et les haies à enjeux forts, soit près de 700km de haies.
Objectif 2.1.2 : Renforcer les continuités écologiques dans une vision dynamique du territoire		
	⇒ Protéger et gérer les corridors écologiques du P2AO	<ul style="list-style-type: none"> Les corridors écologiques sont protégés par le zonage du PLUi comme le précise l'évaluation environnementale. De plus, le règlement n'empêche pas la bonne gestion de ces milieux.
	⇒ Restaurer les corridors écologiques	<ul style="list-style-type: none"> La réglementation du PLUi permet la restauration des corridors écologiques.
Objectif 2.1.3 : Protéger les milieux humides et les cours d'eau : la trame bleue du P2AO		
	⇒ Protéger les cours d'eau et plans d'eau et leurs abords	<ul style="list-style-type: none"> L'ensemble des mares et plans d'eau recensés par la DDT61 a été identifié au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme afin d'être préserver comme élément remarquable du paysage.

	⇒ Protéger les milieux humides	<ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des zones humides a été intégré dans la réflexion pour la délimitation des zones urbaines mais aussi pour les zones agricoles.
	⇒ Préserver les continuités écologiques de la trame bleue et gérer les obstacles à l'écoulement des eaux	<ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des mares et plans d'eau recensés par la DDT61 a été identifié au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme afin d'être préservé comme élément remarquable du paysage. • L'ensemble des cours d'eau situés en zone Natura 2000 est situé en zone naturelle.
Objectif 2.1.4 : Assurer la disponibilité des ressources dans le temps		
	⇒ Protéger la ressource en eau, en assurant la qualité des eaux superficielles et souterraines	<ul style="list-style-type: none"> • Identification au zonage des mares et des plans d'eau à préserver. • La protection de la totalité du réseau hydrographique en zone N. • La protection des haies à enjeux forts et modérés jouant un rôle anti-érosif. • La gestion des eaux pluviales et l'infiltration de ces eaux à la parcelle. • L'identification au zonage de prescriptions limitant l'imperméabilisation des sols.
	⇒ Sensibiliser aux problématiques de gestion quantitative de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> • La démarche participative réalisée dans le cadre du PLUi (ateliers avec les

		habitants, réunions publiques à différentes phases) a permis de développer la sensibilisation sur de nombreuses thématiques, notamment celle de la gestion de la ressource en eau.
	⇒ Favoriser une gestion durable des ressources du sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de réponse apportée par le PLUi, si ce n'est un encadrement de l'activité de la carrière
	⇒ Favoriser une gestion durable des déchets	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de réponse apportée par le PLUi
Orientation 2.2 : Gérer les risques pour une expérimentation apaisée du territoire	Objectif 2.2.1 : Prévenir les risques via une mise en œuvre des PPR	
	⇒ Les risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> • Le PPRi du bassin de l'Orne amont a bien été intégré dans le PLUi, il est annexé au dossier.
	⇒ Les risques technologiques et nuisances sonores	<ul style="list-style-type: none"> • Il n'y a pas de PPRT sur le territoire. Les nuisances sonores impactent très peu le territoire.
	Objectif 2.2.2 : Développer une culture généralisée du risque	
	⇒ Développer une culture généralisée du risque	<ul style="list-style-type: none"> • Présentation des risques lors de la concertation présente tout au long de la procédure PLUi.
Orientation 2.3 : Préserver l'espace agricole et valoriser les productions pour le maintien de l'identité rurale du territoire	Objectif 2.3.1 : Conforter les filières agricoles comme activités emblématiques de la ruralité	
	⇒ Favoriser le bon fonctionnement des exploitations	<ul style="list-style-type: none"> • Les périmètres de réciprocité agricole ont été intégrés au PLUi pour assurer la réalisation d'un zonage favorisant le bon fonctionnement des exploitations.
	⇒ Evaluer les impacts des urbanisations sur l'espace agricole en amont des autorisations	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLUi est constitué d'une évaluation environnementale.

	Objectif 2.3.2 : Encourager la diversification des activités primaires	
	⇒ Développer des activités de diversification créatrices de valeur ajoutée	<ul style="list-style-type: none"> La réglementation de la zone A (agricole) permet la diversification des activités dans le prolongement de l'activité principale.
	⇒ Encadrer le développement des espaces d'activités liées aux filières agricoles ou sylvicoles	<ul style="list-style-type: none"> La réglementation de la zone A (agricole) encadre et permet le développement des filières agricoles ou sylvicoles.
	⇒ Encourager la valorisation des ressources énergétiques des productions agricoles	<ul style="list-style-type: none"> Le PLUi encourage la valorisation des ressources énergétiques des productions agricoles à travers une réglementation favorisant cette démarche.
	Objectif 2.3.3 : Intégrer l'agriculture au cœur des proximités	
	⇒ Encourager la structuration de circuits de proximité et le développement de l'agriculture périurbaine	<ul style="list-style-type: none"> Le PLUi encourage la structuration de circuits de proximité et le développement de l'agriculture périurbaine à travers une réglementation favorisant cette démarche.
Orientation 2.4 : Révéler les richesses patrimoniales et paysagères pour mettre en lumière la qualité du cadre de vie	Objectif 2.4.1 : Dévoiler le territoire par un urbanisme adapté aux contextes	
	⇒ Reconnaître et valoriser les paysages du territoire	<ul style="list-style-type: none"> Les paysages du territoire sont bien décrits dans le diagnostic du PLUi. Ces paysages sont préservés que ce soit en milieu agricole ou urbain. En effet, des zones agricoles paysagères ont été mises en place dans le cadre du travail réalisé sur l'AVAP. De plus, la réglementation des zones U et

		notamment Up est très vigilante sur la conservation de l'identité des lieux. L'ensemble des zones naturelles couvre très souvent les vallées humides et les bois façonnant le paysage des Courbes de l'Orne.
	⇒ Veiller au maintien de la diversité des pratiques agricoles, source de la diversité paysagère du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • La réglementation de la zone A (agricole) permet la diversification des activités dans le prolongement de l'activité principale.
	⇒ Renforcer l'intégration paysagère du bâti	<ul style="list-style-type: none"> • La réglementation du PLUi aborde l'intégration paysagère du bâti et la gestion des espaces libres. Il est indiqué dans la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » que « <i>Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».</i>
	⇒ Aménager les centres et entrées de villes	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLUi ne prévoit pas d'aménagement des centres et entrées de villes mais sa réglementation n'empêche pas la réalisation de ce type d'aménagement.

	Objectif 2.4.2 : Renforcer l'accessibilité aux paysages et valoriser le rapport à la nature	
	⇒ Valoriser le rapport à la nature en la rendant accessible	<ul style="list-style-type: none"> La découverte du territoire est un des objectifs du PLUi. Plusieurs emplacements réservés ont été mis en place pour la création de cheminements doux, notamment aux abords immédiats de l'Orne.
	⇒ Développer la nature en ville	<ul style="list-style-type: none"> La densification est un des objectifs du PLUi afin de préserver les terres naturelles et agricoles d'une extension trop importante de l'urbanisation. Cependant, la nature en ville est également une attente des élus et du PLUi. La réglementation écrite fixe des règles concernant les espaces libres dans le tissu bâti et notamment avec le retour privilégié des essences locales.
Orientation 2.5 : Affirmer comme destination touristique un arrière-pays normand naturellement généreux	Objectif 2.5.1 : Valoriser l'armature touristique et organiser les parcours	
	⇒ Mettre en valeur les points d'intérêt touristique	<ul style="list-style-type: none"> Le PLUi intègre dans sa réglementation les principes fondamentaux portés par l'AVAP sur un des secteurs les plus intéressants pour le tourisme, à savoir, Ecouché les Vallées. Sur le reste du territoire, de nombreux espaces ont un fort intérêt et notamment les espaces bocagers et boisés qui sont protégés au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
	⇒ Renforcer les circuits thématiques dans l'offre touristique	<ul style="list-style-type: none"> Des emplacements réservés sont mis en place pour développer des

		cheminements doux notamment au bord de l'Orne.
	⇒ Favoriser un usage plus général du vélo	<ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des nouvelles opérations situé en zone AU devra être compatibles avec les OAP. Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation demandent à l'aménageur de donner une place importante aux déplacements doux et notamment au vélo.
	⇒ Prendre en compte les besoins liés à la découverte automobile et à l'intermodalité avec les modes actifs (vélos, marche...)	<ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des nouvelles opérations situé en zone AU devra être compatible avec les OAP. Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation demandent à l'aménageur de donner une place importante aux déplacements.
	⇒ Accompagner les activités équestres pour la découverte du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Le zonage agricole a été délimité en assurant des cônes de développement pour l'ensemble des exploitations et notamment les activités équestres.
Objectif 2.5.2 : Développer l'e-tourisme		
	⇒ Développer l'e-tourisme	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de traduction dans le PLUi, hormis le fait qu'il est demandé de prévoir les possibilités de connexions au numérique pour les nouveaux projets.

Objectif 2.5.3 : Développer l'offre d'hébergements et d'équipements en lien avec les politiques culturelles, sportives ou de loisirs	
	<p>⇒ Développer l'offre d'hébergements et d'équipements en lien avec les politiques culturelles, sportives ou de loisirs</p>
	<ul style="list-style-type: none">• Le PLUi permet l'implantation d'hébergements touristiques dans l'ensemble des zones U (hors Uz) ainsi que dans les bâtiments agricoles qui souhaitent changer de destination sur l'ensemble du territoire.

Partie III : Valoriser et diffuser l'identité productive existante du territoire pour s'arrimer aux flux externes et démultiplier l'entrepreneuriat

Orientation 3.1 : Définir une offre foncière et immobilière économique au service d'une nouvelle attractivité économique	Objectif 3.1.1 : Calibrer l'offre économique au regard de l'existant	
	⇒ Utiliser prioritairement les surfaces disponibles aménagées lorsqu'elles correspondent à la demande	<ul style="list-style-type: none"> • Les zones existantes dédiées à l'activité économique sont optimisées dans le PLUi avec des possibilités offertes de densification. • Aucune nouvelle zone dédiée à l'activité économique n'est prévue dans le PLUi puisque cela n'était pas nécessaire.
	⇒ Favoriser le développement des activités dans le tissu urbain (tertiaire, artisanat...)	<ul style="list-style-type: none"> • La réglementation du PLUi prévoit, avec l'identification des destinations acceptées, une grande mixité fonctionnelle au sein des zones U.
	⇒ Faciliter le parcours résidentiel des entreprises en anticipant leurs besoins	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLUi prévoit une réglementation assez flexible pour les zones dédiées à l'activité économique afin de faciliter le parcours résidentiel des entreprises. Les zones U, Ah et Nh permettent également l'implantation d'activités économiques compatibles avec un milieu résidentiel.
	Objectif 3.1.2 : Définir une organisation du développement économique par une lisibilité de l'offre	
	⇒ Renforcer les espaces économiques « vitrines » du P2AO	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de traduction dans le PLUi.
	⇒ Diffuser le développement économique au sein du P2AO via des espaces d'irrigation économique	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de traduction dans le PLUi.
	⇒ Soutenir l'entrepreneuriat de proximité normand	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de traduction dans le PLUi.
	⇒ Accompagner le développement du tissu économique via un phasage de la programmation	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de traduction dans le PLUi.

	Objectif 3.1.3 : Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, adaptable dans le temps	
	⇒ Optimiser le foncier à vocation économique	<ul style="list-style-type: none"> • Les zones existantes dédiées à l'activité économique sont optimisées dans le PLUi avec des possibilités offertes de densification. • Aucune nouvelle zone dédiée à l'activité économique n'est prévue dans le PLUi puisque cela n'était pas nécessaire.
	⇒ Proposer une offre d'espaces économiques de haute qualité environnementale et paysagère	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de traduction dans le PLUi.
Orientation 3.2 : Faire de la lutte contre le réchauffement climatique une opportunité pour le développement local	Objectif 3.2.1 : Soutenir le développement des énergies renouvelables	
	⇒ Soutenir le développement des énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLUi favorise et soutient le développement des énergies renouvelables tout au long des règles écrites du règlement.
	Objectif 3.2.2 : Soutenir la mise en œuvre de la transition énergétique	
	⇒ Economiser l'énergie et optimiser son utilisation	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de traduction dans le PLUi.



PARTIE 8 : INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN



1. Rappel du contexte réglementaire

L'application d'indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi transparait à travers l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme. Celui-ci indique en effet que « *le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29* ».

L'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, cité par précédemment par l'article R.151-4, fixe le fait que « *neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan* ».

Pour rappel, les objectifs visés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme sont les suivants :

« 1° L'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une 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 ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

2. Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi

1. Le fonctionnement des indicateurs

Les indicateurs de suivi doivent permettre aux élus des Courbes de L'Orne d'analyser les résultats de l'application du PLUi dans le temps. Leur utilisation devra servir à évaluer les progrès et évolutions positives constatées sur le territoire intercommunal grâce à l'application du document d'urbanisme, ou à l'inverse de mettre en évidence les éventuelles faiblesses ou difficultés rencontrées par le PLUi.

Les indicateurs proposés s'inscrivent en complément des « *Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi sur l'environnement* » (se reporter au document 1e. « *Evaluation environnementale* »).

Ces indicateurs s'appliquent en suivant les objectifs donnés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme et présentés précédemment.

Les indicateurs de suivi s'organisent à travers un tableau composé des éléments suivants :

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Rappel des objectifs et des orientations du PADD qui font l'objet du suivi (et implicitement de leurs traductions à travers le plan de zonage, le règlement et les OAP)	Objectif inscrit ou recherché et qui est évalué à travers les indicateurs de suivi	Les indicateurs de suivi concernés	Document au sein duquel la donnée peut être recherchée	Unité qui permet de quantifier et d'évaluer la donnée	Service à consulter pour permettre la collecte des informations recherchées	Fréquence à laquelle le suivi doit être réalisé

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 1° a) L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales						
Axe 2 <i>Objectif 2 : Répartir l'accueil des nouveaux habitants en fonction du rôle des communes</i>	Un objectif de croissance démographique de 0,25% en moy/an, soit l'accueil d'environ 300 nouveaux habitants d'ici 2033	Recensement de la population	Recensement de Population – Insee	Nombre	Insee	Sexennale
	Les objectifs visés pour l'accueil de nouveaux habitants d'ici à 2033 selon les capacités estimées du plan de zonage et des OAP : - 47% sur les pôles principaux - 25% sur les pôles secondaires - 28% sur les villages	Recensement de la population	Recensement de Population – Insee	Nombre	Insee	Sexennale
		Evolution du nombre de résidences principales par commune et bassin de vie	Permis de construire	Nombre	Service instructeur d'Argentan Intercom	Triennale
Objectif L.101-2 CU : 1° b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux						
Axe 2 <i>Objectif 6 : Des objectifs de modération de consommation d'espace</i>	Modérer la consommation d'espaces d'au moins 30% par rapport à la période 2001-2017	Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur d'Argentan Intercom	Annuelle
		Evolution de la taille moyenne des parcelles bâties	Permis de construire	Nombre	Service instructeur d'Argentan Intercom	Triennale
Axe 2 <i>Objectif 4 : Le renouvellement urbain en guise de priorité</i>	La réhabilitation sera une des priorités pour le parc de logements. Le territoire des Courbes de l'Orne soutiendra la réalisation d'OPAH	Evolution du nombre de dents creuses et parcelles mutables Evolution des projets urbains	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur d'Argentan Intercom	Annuelle

<p>Axe 2</p> <p><i>Objectif 2 : Intégrer les notions de densité dans les futures opérations de logements dans un souci de compatibilité avec le SCoT</i></p>	<p>La densité moyenne des nouvelles opérations d'habitat en extension sera d'environ 13 logements/ha sur Ecouché et Rânes.</p> <p>Sur le reste du territoire, la densité moyenne des nouvelles opérations d'habitat en extension sera d'environ 11 logements/ha.</p>	<p>Densité de logements/ha sur les opérations nouvelles situées en secteur d'OAP</p>	<p>Permis de construire</p>	<p>Nombre</p>	<p>Service instructeur d'Argentan Intercom</p>	<p>Triennale</p>
Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
<p>Objectif L.101-2 CU : 1° c) Une 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</p>						
<p>Axe 2</p> <p><i>Objectif 6 : Des objectifs de modération de consommation d'espace</i></p>	<p>Modérer la consommation d'espaces d'au moins 30% par rapport à la période 2001-2017</p>	<p>Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)</p>	<p>BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire</p>	<p>Superficie (ha)</p>	<p>Service instructeur d'Argentan Intercom</p>	<p>Annuelle</p>
		<p>Evolution de la taille moyenne des parcelles bâties</p>	<p>Permis de construire</p>	<p>Nombre</p>	<p>Service instructeur d'Argentan Intercom</p>	<p>Triennale</p>
		<p>Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU)</p>	<p>RGA</p>	<p>Surface</p>	<p>Service instructeur d'Argentan Intercom</p>	<p>Temporalité du PLUi</p>

Axe 1 <i>Objectif 1 : Préserver les espaces naturels sensibles et les continuités écologiques</i>	<i>Se reporter aux « Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi sur l'environnement »</i>					
Axe 1 <i>Objectif 1 : Identifier et protéger le patrimoine et bâti identitaire du territoire</i>	<i>Se reporter aux « Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi sur l'environnement »</i>					
Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 1° d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel						
Axe 1 <i>Objectif 1 : Identifier et protéger le patrimoine naturel et bâti identitaire du territoire</i>	Préservation du patrimoine bâti et de l'AVAP	Respect des règles applicables en termes de qualité architecturale, urbaine et paysagère Respect de l'AVAP	Repérage de terrain AVAP d'Ecouché les Vallées	-	Service instructeur d'Argentan Intercom, DRAC	Annuelle
Objectif L.101-2 CU : 1° e) Les besoins en matière de mobilité						
Axe 1 <i>Objectif 4 : Mettre en œuvre des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle</i>	Renforcer l'usage des modes doux et des transports collectifs	Evolution des itinéraires de déplacements doux, du nombre de deux-roues recensés quotidiennement Evolution des chiffres de fréquentation du transport à la demande et des transports de car	SIG pour le calcul des linéaires de modes doux Rapports d'activités pour la fréquentation du TAD et des transports de car	Km, Nombre	Service instructeur d'Argentan Intercom Département de l'Orne SNCF	Annuelle

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville						
Axe 1 <i>Objectif 3 : Préserver les formes urbaines traditionnelles et soigner les interfaces entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels</i>	Porter une attention particulière aux ceintures végétales et espaces naturels existants autour des villages (haies, vergers, bandes boisées, ...), qui jouent un rôle dans les transitions entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels.	Vérifier les éléments remarquables du paysage Evolution des paysages urbains et des panoramas	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire Repérage de terrain	Superficie (ha)	Service instructeur d'Argentan Intercom, DRAC	Annuelle
	Respecter les silhouettes des villages en privilégiant le comblement des dents creuses et la densification des centres-bourgs et en limitant strictement le mitage et l'urbanisation linéaire.	Limitation des impacts paysagers des projets d'aménagement le long des voies Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) Evolution des paysages urbains et des panoramas	Repérage de terrain	-	Service instructeur d'Argentan Intercom, DRAC	Sexennale
Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat						
Axe 2 <i>Objectif 2 : Répartir l'accueil des nouveaux habitants en fonction du rôle des communes</i>	Prioriser la croissance démographique sur les pôles, qui proposent des équipements, services, commerces, emplois, etc...tout en favorisant un équilibre sur le territoire.	Recensement de la population	Recensement de Population – Insee	Nombre	Insee	Sexennale

	<p>Prioriser le développement des pôles d'Ecouché (ancienne commune), Rânes et Boucé.</p> <p>Renforcer les Pôles secondaires composés de Lougé-sur-Maire, Avoine et des anciennes communes de Goulet et Montgaroult.</p> <p>Renforcer la qualité attractive des villages.</p>					
Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 4° La sécurité et la salubrité publiques						
Axe 1			SIG			
<i>Objectif 2 : Veiller à ne pas renforcer les risques liés aux déplacements automobiles</i>	Limitier le développement de zones accidentogènes	Evolution des risques	Cartographie et localisation des risques	Nombre de personnes accidentées	DDT 61	Annuelle
Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature						
Axe 1		Evolution des risques naturels	SIG	Nombre de personnes exposées au risque naturels recensés sur le territoire	Service instructeur d'Argentan Intercom DREAL, DDT 61	Triennale
<i>Objectif 1 : Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'urbanisation</i>	Intégrer les risques naturels dans les projets d'aménagements	Evolution des surfaces artificialisées	Cartographie et localisation des risques naturels			

		Evolution du nombre de constructions dans les zones couvertes par un PPRI	Permis de construire	Nombre	Service instructeur d'Argentan Intercom DREAL, DDT 61	Triennale
Objectif L.101-2 CU : 6° La protection des milieux naturels et des paysages						
Axe 1 <i>Objectif 3 : Maintenir et valoriser le caractère rural du territoire et la valeur paysagère des Courbes de l'Orne</i>	<i>Se reporter aux « Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi sur l'environnement »</i>					
Axe 1 <i>Objectif 2 : Préserver un environnement riche, support de ressources et d'attractivité du territoire</i>	<i>Se reporter aux « Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi sur l'environnement »</i>					
Axe 2 <i>Objectif 6 : Des objectifs de modération de consommation d'espace</i>	Modérer la consommation d'espaces d'au moins 30% par rapport à la période 2001-2017	Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)	BD parcellaire – SIG Permis de construire	Superficie (ha)	Service instructeur d'Argentan Intercom	Sexennal
	Protéger les espaces naturels du développement urbain	Nombre d'aménagements réalisés en milieux naturels	Permis de construire	Nombre	Service instructeur d'Argentan Intercom	Sexennal

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement						
Axe 1 <i>Objectif 2 : Préserver un environnement riche, support de ressources et d'attractivité du territoire</i>	Permettre l'exploitation des énergies douces et renouvelables	Nombre d'installations de dispositifs de production d'énergie renouvelable	Permis de construire, déclarations préalables	Nombre	Service instructeur d'Argentan Intercom	Sexennal
		Consommation énergétique et émissions de GES à l'échelle de chaque commune	Documents OPTTEER Documents ADEME	Nombre	ADEME	Temporalité du PLUi
	Faciliter l'amélioration énergétique des bâtiments existants	Nombre de logements réhabilités dans chaque commune	Permis de construire	Nombre	Service instructeur d'Argentan Intercom	Sexennal





