



**Argentan**  
INTERCOM

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

## Résumé non technique

pièce n°

1

2

3

4

5

ABC  
DEF

Les Courbes de l'Orne



## I. Situation du territoire

### 1. Les objectifs de l'élaboration du PLUi

Les élus de la Communauté de Communes des Courbes de l'Orne ont fait le choix de réaliser un PLU intercommunal ambitieux et équilibré, 10 objectifs, présentés ci-dessous, ont été définis à l'occasion de la Conférence des Maires et validés par le Conseil Communautaire.

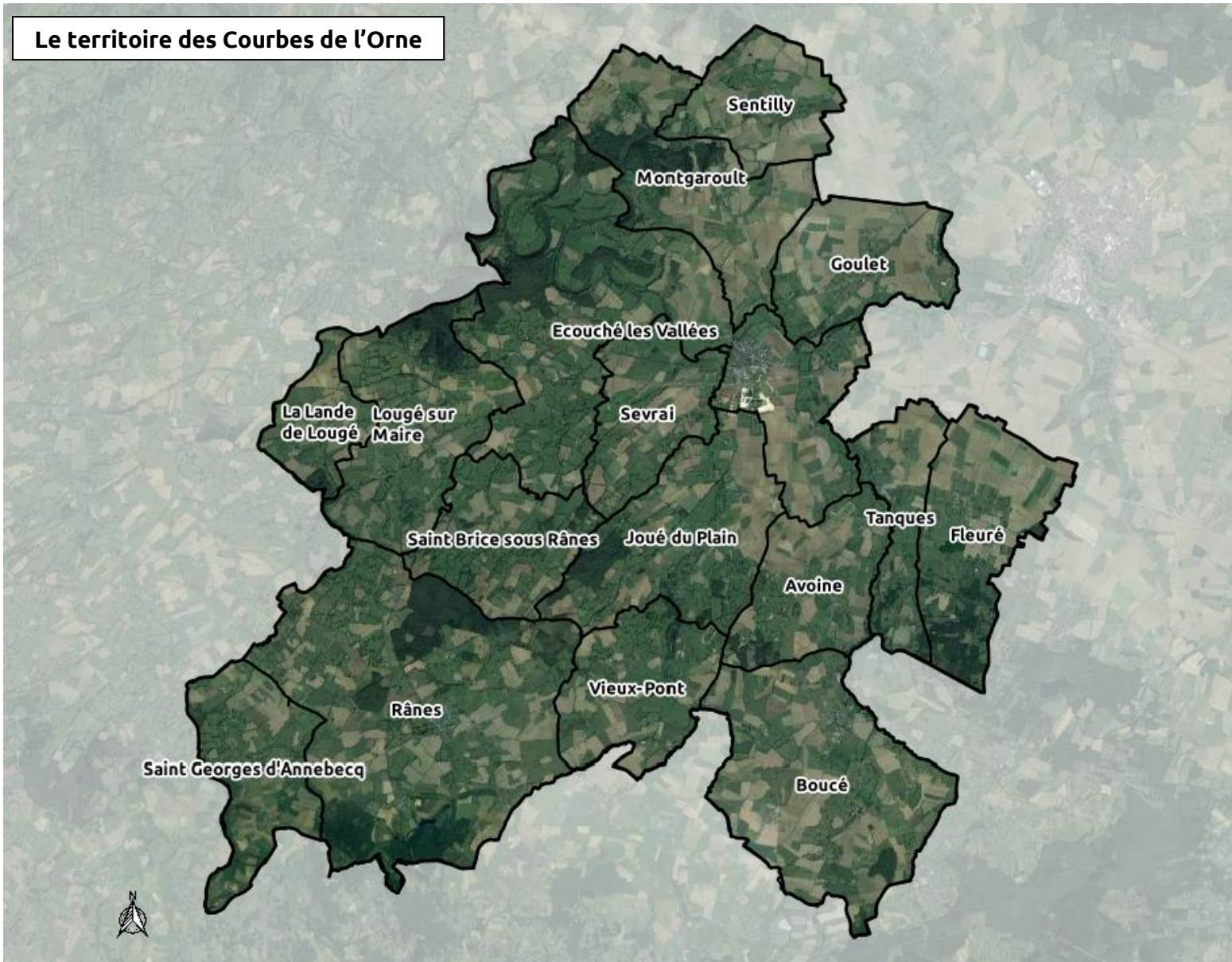
- **L'habitat**
  - Préserver le développement de l'habitat dans les centres-bourgs et les hameaux déjà urbanisés
- **L'agriculture**
  - Maintenir et optimiser les conditions de l'activité agricole
- **L'attractivité économique**
  - Protéger et développer le tissu industriel, artisanal et commercial ;
  - Rationaliser et développer les services à la personne ;
  - Maintenir les sites scolaires sur l'ensemble du territoire ainsi que leurs activités annexes ;
  - Créer un Relais Assistance Maternelles et favoriser les modes de garde de la petite enfance sur le territoire de la collectivité ;
  - Réglementer l'implantation de la publicité sur le territoire intercommunal

- **L'eau et l'environnement**
  - Valoriser et protéger l'environnement dans le cadre d'un développement harmonieux ;
  - Gérer l'assainissement pluvial à l'échelle du territoire intercommunal
- **Le patrimoine architectural et paysager**
  - Préserver le patrimoine architectural et paysager des communes le justifiant ;
  - Modifier le périmètre de protection architecturale de certains monuments historiques présents sur le territoire de la collectivité

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.

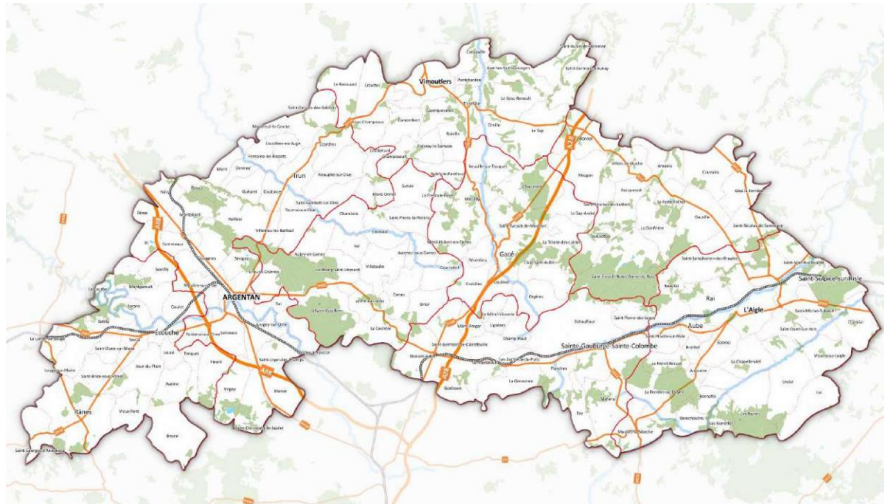
Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'intercommunalité des Courbes de l'Orne a fusionné avec Argentan Intercom. Il a été décidé de continuer l'élaboration du PLUi en gardant le périmètre initial. De plus, une commune nouvelle a été créée au début de l'année 2016 (Ecouché les Vallées) et une autre au début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





## 2. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

Le SCoT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche a été réalisé en parallèle de l'élaboration du PLUi et approuvé le 18 décembre 2018. Le territoire du SCoT jouit d'un caractère « multifacette » sur lequel les acteurs peuvent capitaliser. Malgré des spécificités avérées (naturelles, paysagères, historiques, économiques...), le territoire connaît une trajectoire de développement peu favorable. Il peine à trouver le chemin d'un développement régulier interpellant son niveau d'attractivité auprès des ménages et des entreprises. Dans un contexte global de flux humains et économiques renforcés, les tendances à l'œuvre au sein du SCoT démontrent une pénétration limitée des dynamiques émanant des grandes métropoles voisines.



*Territoire concerné par le SCoT*

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Courbes de l'Orne a donc dû anticiper sa compatibilité avec le SCoT en prenant en compte des éléments fondamentaux comme la croissance démographique ou bien la stratégie de développement du parc de logements. Tous ces éléments ont été intégrés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi servant de pierre angulaire pour l'ensemble du document.

## II. Le diagnostic territorial

A l'échelle régionale, notre territoire bénéficie d'une position géographique intéressante. Il est situé à proximité immédiate d'Argentan qui représente un pôle d'emplois important pour le département et offrant services, équipements et commerces. L'autoroute A88 relie aisément le territoire à l'agglomération caennaise mais aussi à Alençon via l'A28. Sur ce territoire bien desservi mais dont la typologie rurale impose l'usage de l'automobile, réinterroger la place des véhicules à moteur semble nécessaire pour **offrir des alternatives au tout voiture**.

Notre intercommunalité présente la particularité d'allier à la richesse de son patrimoine bâti et architectural, un environnement naturel et paysager d'une grande diversité, caractérisé par la vallée de l'Orne et ses affluents, des coteaux boisés et une plaine agricole. Notre territoire offre un **cadre de vie remarquable**, qu'il convient de **préserver et de mettre en valeur**.

### 1. Un socle paysager et environnemental

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.

### 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 :

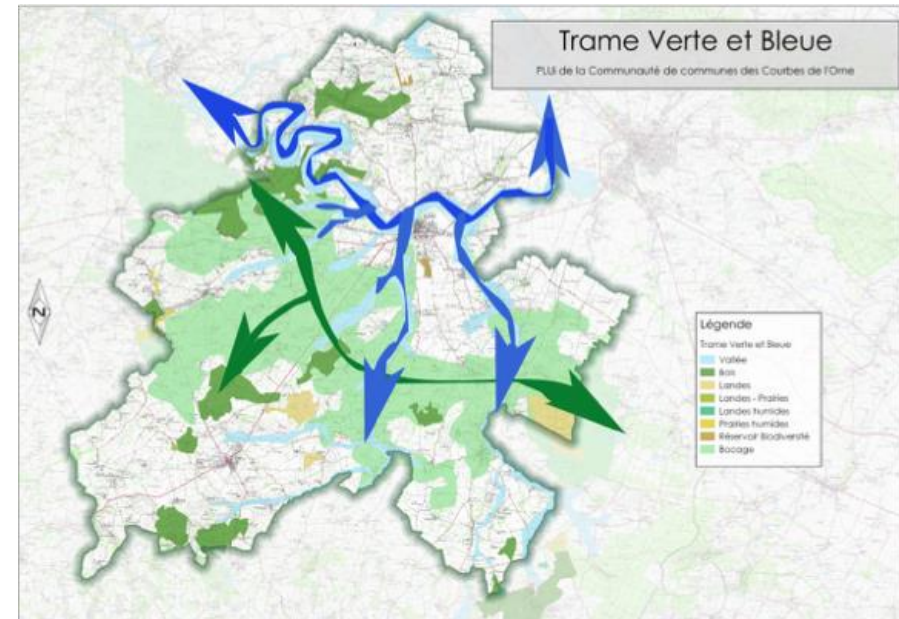
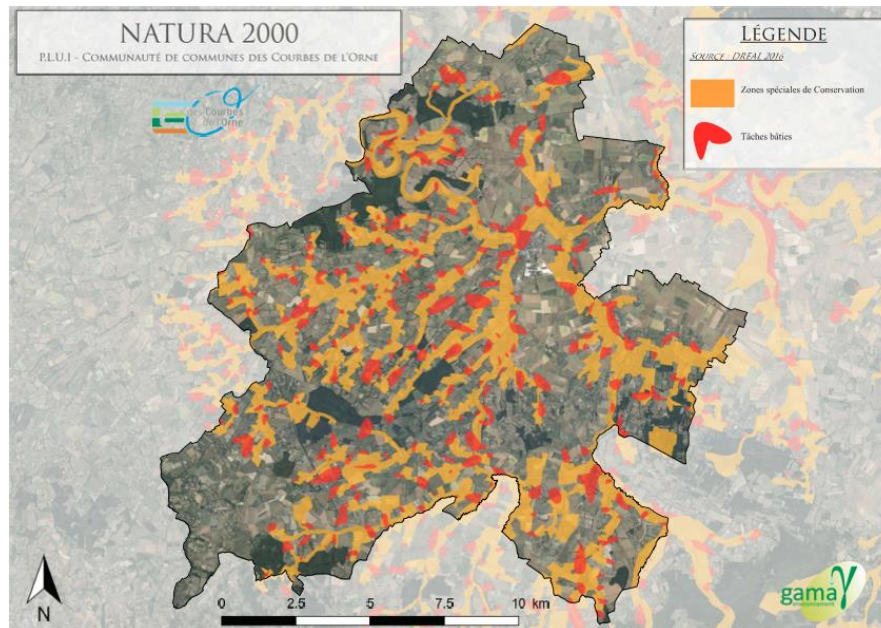
- 9 ZNIEFF de type 1
- 4 ZNIEFF de type 2
- 2 sites Natura 2000



- 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 :

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



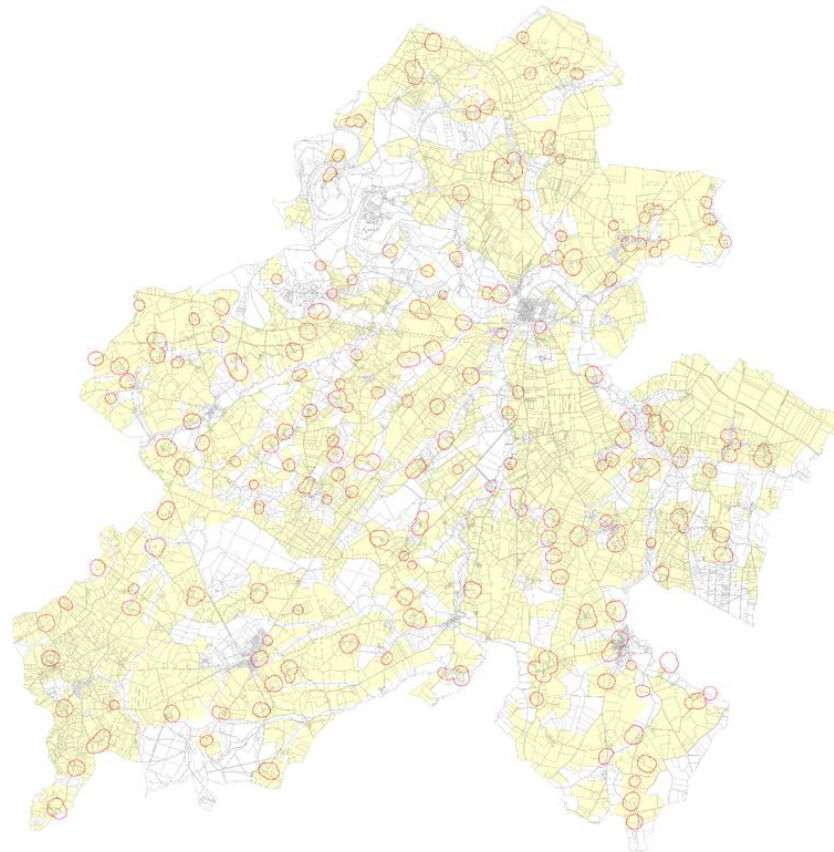
### 3. Une activité agricole bien présente

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 permet l'évolution des pratiques agricoles pour les exploitants actuels et futurs.

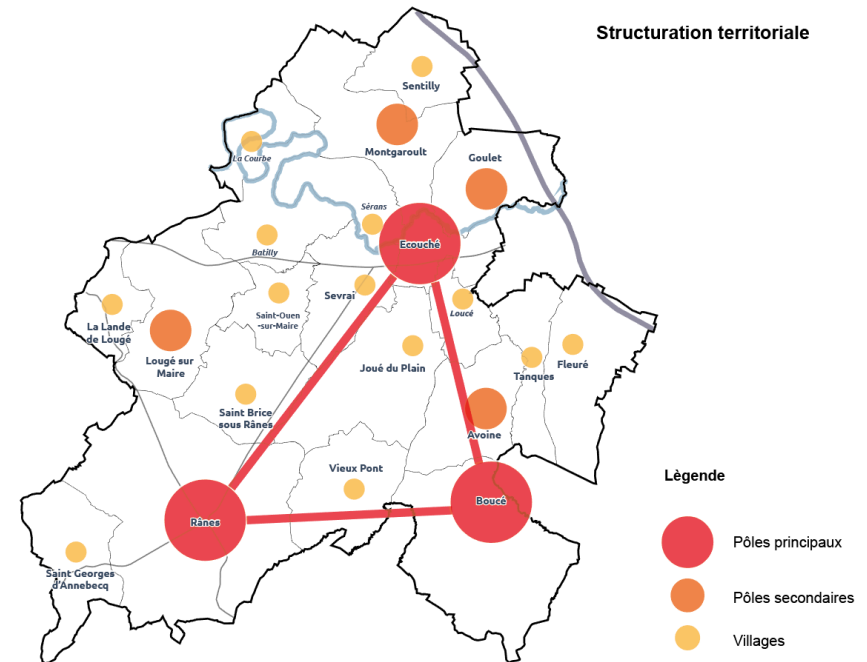
L'activité agricole n'est pas seulement une activité économique puisqu'elle permet également le façonnement des paysages et explique les logiques de répartition spatiale sur le territoire.

#### 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 offices de pôles de proximité avec la présence de commerces, équipements et services (notamment la santé).



Terres agricoles et périmètres de réciprocité agricole sur le territoire





## 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 la 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 intéressant d'observer également que 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 en fin d'année 2018, 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.

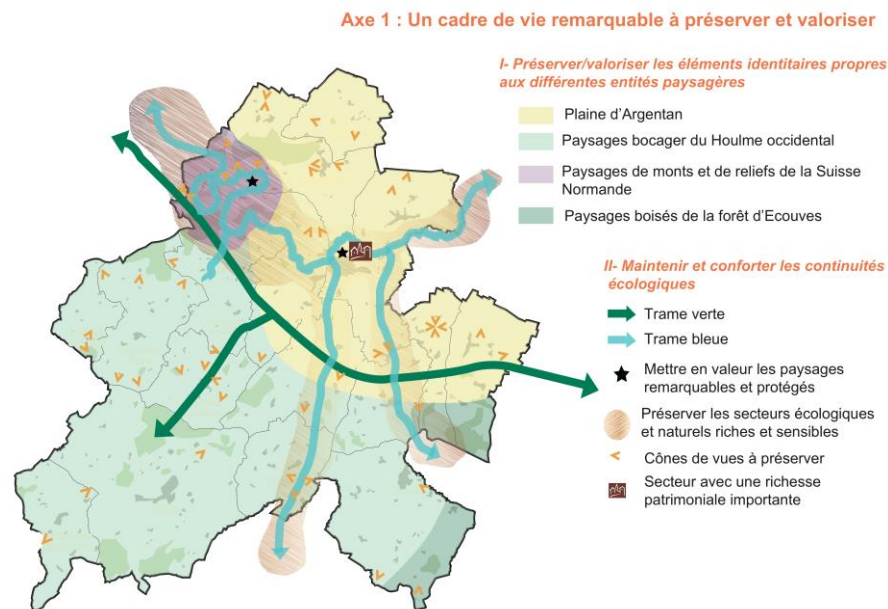
L'offre de terrains à bâtir devra évoluer en termes de taille, de localisation et de qualité paysagère ou architecturale, afin de l'adapter à la demande et de prendre en compte les objectifs de réduction de l'étalement urbain.

### III. Le projet de développement

Le projet de développement se structure sur 2 axes principaux :

- Un cadre de vie remarquable à préserver et valoriser.
- Conforter la structure du territoire.

Pour le premier, il s'agit de conforter les points forts du territoire en matière d'environnement et paysage. En effet, le territoire des Courbes de l'Orne bénéficie d'une position à l'interface entre deux éléments paysagers importants, à savoir la plaine d'Argentan et le bocage Normand.



Le deuxième point concerne la structure organisationnelle du territoire issue de la fusion des deux anciennes intercommunalités d'Ecouché et Rânes. Ces deux communes sont aujourd'hui les pôles principaux du territoire ainsi que Boucé bien que celle-ci ne soit pas située sur un axe important de déplacement. L'objectif est de conserver une structure lisible en ayant un développement démographique cohérent.

#### Axe 2 : conforter la structure du territoire

##### Légende

###### Démographie et habitat

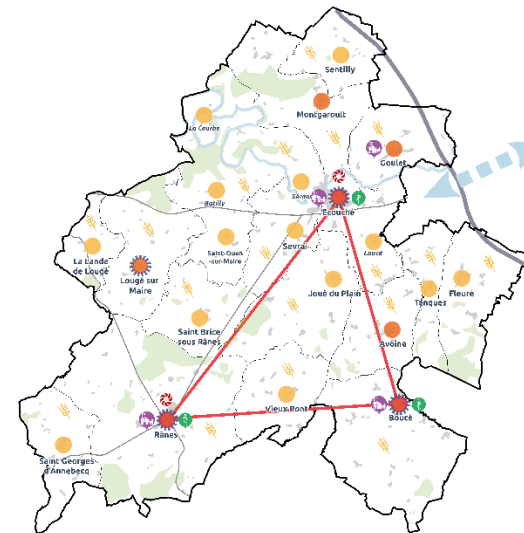
- Prioriser le développement dans les pôles principaux
- Equilibrer le territoire avec les pôles secondaires
- Renforcer la qualité attractive des villages

###### Economie et équipements

- Préserver les commerces de proximité
- Conforter les zones d'activités existantes
- Trouver une complémentarité avec les zones économiques du bassin de vie
- Préserver et soutenir l'activité agricole
- Renforcer l'accessibilité à la santé
- Permettre un fonctionnement durable des équipements

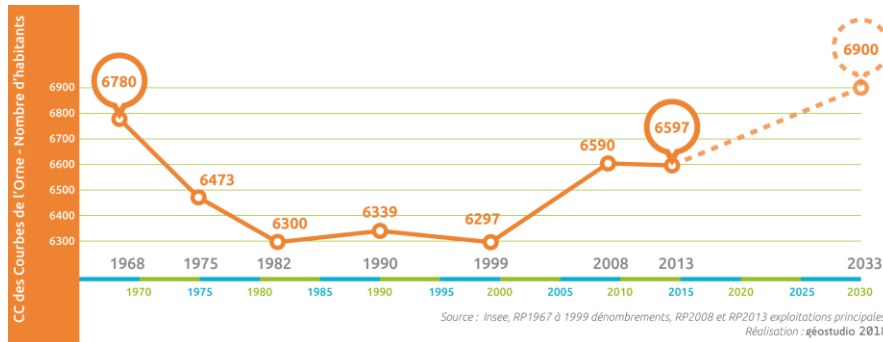
###### Eléments de structure du schéma

- L'Orne
- Espace boisé
- Espace bâti
- Autoroute A88



## Les objectifs du développement démographique

Au cœur d'un département en perte d'habitants, notre territoire a la spécificité d'observer **une évolution démographique stable** ces dernières années faisant suite à une croissance importante au début des années 2000.



D'ici 2033, nous avons pour ambition de consolider la population actuelle et d'accueillir des habitants supplémentaires. L'évolution démographique que nous projetons est **de +0,25%/an.**

## Les objectifs du développement du logement

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.

La stratégie foncière s'est organisée autour de 3 axes chronologiques :

- **L'évaluation du potentiel en renouvellement urbain et changements de destinations**
- **L'évaluation du potentiel au sein des espaces bâtis**
- **L'évaluation des besoins réels en extension des espaces bâtis**

L'objectif de cette stratégie foncière a été de mettre en avant les besoins réels pour justifier de devoir consommer des terres naturelles et agricoles.

Au final la répartition spatiale du développement est en cohérence avec la volonté de préserver ses atouts paysagers et environnementaux. En effet, plus de la moitié du développement urbain se fera au cœur des espaces déjà bâtis.

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%
<b>Total</b>	<b>55%</b>	<b>42%</b>



## Les objectifs du développement économique

Le territoire a décidé d'avoir un développement cohérent afin de favoriser le maintien des commerces de proximité et de favoriser l'implantation des artisans au sein des villages. Les zones d'activités existantes seront optimisées mais elles ne seront pas développées.

## IV. La consommation de l'espace

La consommation d'espace liée à l'habitat sera nettement plus optimisée que celle observée ces dernières années. En effet, la stratégie foncière s'est concentrée avant tout sur le renouvellement urbain et la densification des espaces bâtis existants. 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
Vocation d'habitat	Superficie des zones AU et des superficies au sein du tissu urbain	35ha	39ha
		2,1ha par an	2,4ha par an

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

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%**.



## V. Les objectifs de la réglementation du PLUi

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme intercommunal traduites dans le règlement et les documents graphiques ont été élaborées :

- d'une part pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, l'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants a été déterminante dans les choix d'urbanisation.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et d'occupations du sol sur le territoire intercommunal. Les objectifs poursuivis par le règlement sont détaillés ci-après, zones par zone.

### 1. Les zones urbaines

#### La zone UA

Il s'agit des noyaux historiques de certains centres anciens. 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.

#### La zone UB

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.

### La zone UP

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.

### La zone UZ

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).

## 2. Les zones à urbaniser

### La zone AU

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).

### La zone AUd

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. Afin de permettre la diversification des typologies de logements et des formes urbaines variées, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de la surface du terrain d'assiette du projet.

### 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

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.



### La zone AH

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

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 à 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

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 mis prioritairement en zone naturelle.

#### 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 zone NH

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.

### La zone NL

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.

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

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

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

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

## VI. Les autres objectifs du développement

### 1. Préservation du réseau de haies

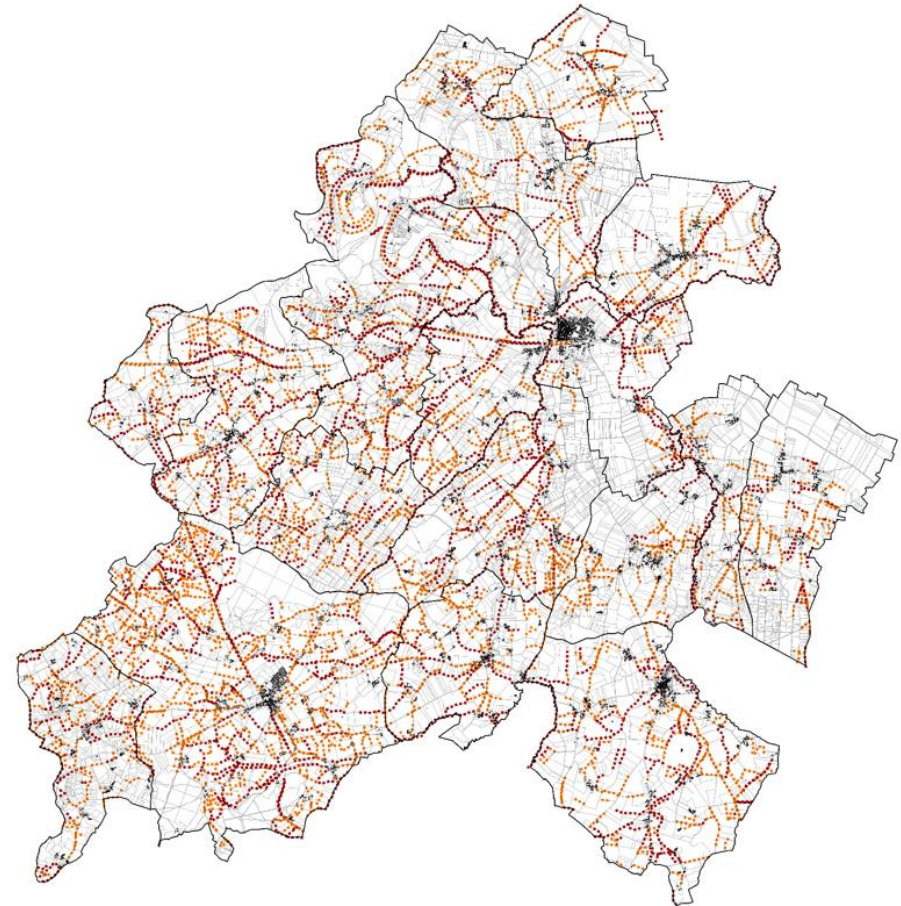
Les éléments paysagers à préserver ont fait l'objet d'une étude fine et concernent des ensembles constitutifs du patrimoine paysagers et des éléments végétaux. Les éléments végétaux répertoriés par le PLUi sont de plusieurs types :

- 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 espace boisés classé (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 haies protégées dans le PLUi*

- 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.



## 2. Permettre l'évolution du bâti agricole

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.

## VII. L'évaluation environnementale

La présente évaluation environnementale permet de conclure que le projet de PLUi :

- Réponds bien aux problématiques environnementales et paysagères du territoire par des réponses diverses (réglementaire, technique), mobilisant l'ensemble des leviers réglementaires de la planification.
- Préserve les grands équilibres environnementaux par une consommation de foncier très maîtrisée et par une préservation forte des composantes de la Trame Verte et Bleue locale.
- Permet à travers les clés de répartition des logements de s'inscrire à la fois en cohérence avec les documents supra-communaux, et à la fois répondre aux grands enjeux actuels de limitation de la consommation d'espace, de polarisation, de rapprochement des lieux.
- Mets en œuvre une déclinaison logique entre enjeux, orientations et traduction réglementaire.
- Porte une réflexion de projet global et transversal avec des déclinaisons réglementaires compatibles entre elles. L'analyse du PLUi ne révèle pas de contradiction majeure. L'addition des nombreuses mesures prévues n'induit pas d'impacts cumulatifs pour l'environnement. A contrario, certaines dispositions permettent de répondre à différents enjeux en même temps. C'est notamment le cas pour la protection du bocage qui doit répondre en partie aux enjeux écologiques (Trame Verte et Bleue, protection

de la ressource en eau...) et aux enjeux paysagers du territoire.

- Offre des plus-values par rapport aux réglementations actuelles et permet de réellement planifier l'avenir du territoire :
  - Une consommation moindre d'espace pour l'accueil de nouveaux habitants.
  - Un traitement homogène du bocage et une traduction réglementaire plus flexible, favorables à l'évolution du paysage, à la régénération du bocage, à l'adaptation de l'outil agricole...
- S'inscrit dans la logique (en compatibilité) des documents supérieurs :
  - Il reprend les orientations environnementales du SCoT ainsi que ses clés de répartition de logements et de densité.
- S'inscrit dans une logique « éviter - réduire - compenser ». Le territoire est concerné par de nombreux milieux sensibles (Natura 2000, zones humides, bocage...). La mobilisation du foncier nécessaire pour satisfaire le scénario de développement de la collectivité, en cohérence avec les logiques paysagères et urbaines (armature territoriale, polarisation, extensions limitées...) a été l'objet de nombreux échanges avec les élus du territoire et les partenaires.



Au final, l'analyse de l'ensemble des secteurs de développement (OAP) fait ressortir qu'aucun secteur n'est concerné par des contraintes environnementales fortes. De plus, les problématiques environnementales et paysagères identifiées à proximité de quelques secteurs ont très bien été appréhendées et le développement de ces secteurs n'aura pas d'impact négatif sur l'environnement (Natura 2000, identification des zones humides, haies identifiées...).

- N'aura pas d'impact sur le réseau Natura 2000 : le territoire est très concerné par 2 sites Natura 2000 mais il en ressort que les zonages et les projets de développement proposés dans le PLUi du territoire des Courbes de l'Orne ne sont pas susceptibles d'affecter de façon notable les habitats naturels ou les espèces ayant justifié la désignation des deux sites Natura 2000.

Au final, il est important de noter que, que ce soit dans le PADD, dans sa traduction réglementaire, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans la prise en compte des documents de portée supérieure ou encore dans la prise en compte du site Natura 2000, le travail mené dans le cadre du PLUi assure une protection de l'environnement et des paysages. Le PLUi dans son ensemble n'aura donc pas d'impact négatif significatif sur l'environnement.

## VIII. Lexique

**Alignement :** L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

**AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) :** L'AVAP est une servitude d'utilité publique ayant pour objet de « promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces ». Elle a été réalisée sur la commune d'Ecouché les Vallées.

**Bassin de vie :** Territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants (définition INSEE).

**Changement de destination :** Modification de la destination des locaux.

**Emprise au sol :** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- les auvents et marquises
- les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction.
- les parkings en surface, couverts et non clos.

**Natura 2000 :** Le réseau Natura 2000 rassemble des sites naturels ou semi-naturels de l'Union européenne ayant une grande valeur patrimoniale par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent.

**SCoT :** Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche permet la mise en œuvre d'une planification intercommunale définissant les grandes orientations d'aménagement et les choix de développement du pays sur le long terme (15-20 ans).

**STECAL :** Les secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées sont des espaces constructibles (hors agricole) au sein des espaces naturels et agricoles.

**Trame Verte et Bleue :** La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin.

**ZNIEFF :** Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, abrégée par le sigle ZNIEFF, est un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable.

Ces zones ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.



