



Argentan  
INTERCOM

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

Projet d'Aménagement  
et de Développement  
Durables

pièce n° 1 2 3 4 5

Les Courbes de l'Orne



## Table des matières

### A. Un cadre de vie remarquable à préserver et valoriser 7

- I. Assurer l'avenir du cadre de vie rural du territoire des Courbes de l'Orne en valorisant les paysages et le patrimoine naturel et bâti..... 8
  - Objectif 1 : Identifier et protéger le patrimoine naturel et bâti identitaire du territoire ..... 9
  - Objectif 2 : Préserver les formes urbaines traditionnelles et soigner les interfaces entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels .....10
  - Objectif 3 : Maintenir et valoriser le caractère rural du territoire et la valeur paysagère des Courbes de l'Orne .....11
- II. Préserver un environnement riche, support de ressources et d'attractivité du territoire ..... 13
  - Objectif 1 : Préserver les espaces naturels sensibles et les continuités écologiques .....13
  - Objectif 2 : Protéger les zones humides, les mares et les cours d'eau : éléments structurants de la biodiversité locale.....15
  - Objectif 3 : Le bocage : une composante essentielle du territoire à préserver .....17
- III. Protéger la population et les activités contre les risques et les nuisances..... 18
  - Objectif 1 : Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'urbanisation .....18
  - Objectif 2 : Veiller à ne pas renforcer les risques liés aux déplacements automobiles .....18
- IV. Mettre en œuvre des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ..... 19
  - Objectif 1 : Développer les liaisons douces au sein des bourgs 19

- Objectif 2 : Prendre en compte la question des déplacements doux dans les futures opérations ..... 19
- Objectif 3 : Les déplacements doux comme vecteur d'attractivité touristique ..... 19
- Objectif 4 : Réinterroger les mobilités sur le territoire..... 19

### B. Conforter la structure du territoire .....21

- I. La stratégie démographique ..... 22
  - Objectif 1 : Conforter la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants .....22
  - Objectif 2 : Répartir l'accueil des nouveaux habitants en fonction du rôle des communes.....22
- II. L'organisation de l'habitat ..... 23
  - Objectif 1 : Répartir de manière cohérente la production de logements sur l'ensemble du territoire.....23
  - Objectif 2 : Intégrer les notions de densité dans les futures opérations de logements dans un souci de compatibilité avec le SCoT.....23
  - Objectif 3 : Une volonté d'urbanisation cohérente et harmonieuse sur l'ensemble du territoire .....24
  - Objectif 4 : Un renouvellement urbain en guise de priorité .....24
  - Objectif 5 : Une production de logements en adéquation avec les besoins du territoire.....25
  - Objectif 6 : Des objectifs de modération de consommation d'espace.....25
  - Objectif 7 : Répondre aux attentes et aux besoins en logements de tous les publics.....26
- III. Les questions d'économie, services et équipements..... 27
  - Objectif 1 : Conforter les entreprises actuelles du territoire et trouver les complémentarités avec les zones d'activités à proximité d'Argentan.....27
  - Objectif 2 : Accompagner les commerces de proximité .....27

- Objectif 3 : Conforter une offre d'équipements et de services qui réponde aux besoins et aux attentes des habitants .....28
- Objectif 4 : Développer l'attractivité touristique du territoire .29
- Objectif 5 : Soutenir le développement des activités agricoles 29



## Préambule

Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la pièce maîtresse du PLUi. Il traduit en objectifs les enjeux thématiques mis en avant dans le Rapport de présentation (diagnostic territorial). Il sert de cadre à l'élaboration des pièces réglementaires (zonage et règlement) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ce document, finalisé à l'été 2018, est l'aboutissement d'une démarche menée durant plus d'un an avec l'ensemble des élus et des partenaires associés. Il est le fruit d'une réflexion commune portant sur le cadre de vie, les pistes de progrès et les innovations à apporter pour améliorer l'existant et préparer l'avenir.

Sa conception s'appuie sur la combinaison entre :

- le cadre législatif, notamment les principes fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), Grenelle II portant engagement national pour l'environnement, pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF).
- la prise en compte des stratégies supra-communales : Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche, préconisations des Chambres d'Agriculture, du Commerce et d'Industrie, etc.
- et des orientations particulières choisies par les élus pour que le PLUi fixe à terme un plan des droits à bâtir répondant à une vision globale du territoire.

Le document définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire

intercommunal. Il constitue par conséquent l'outil d'articulation du projet retenu par les élus pour le développement du territoire dans les années à venir.

Ainsi, le PADD définit les orientations générales des politiques en matière d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et enfin de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Les thématiques suivantes sont abordées :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique,
- les équipements publics,
- les loisirs.

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

Afin de mettre en lumière les interactions et les forces du territoire, ce document-cadre se déploie autour de deux axes transversaux, au même degré d'importance :

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

## Notre communauté de communes

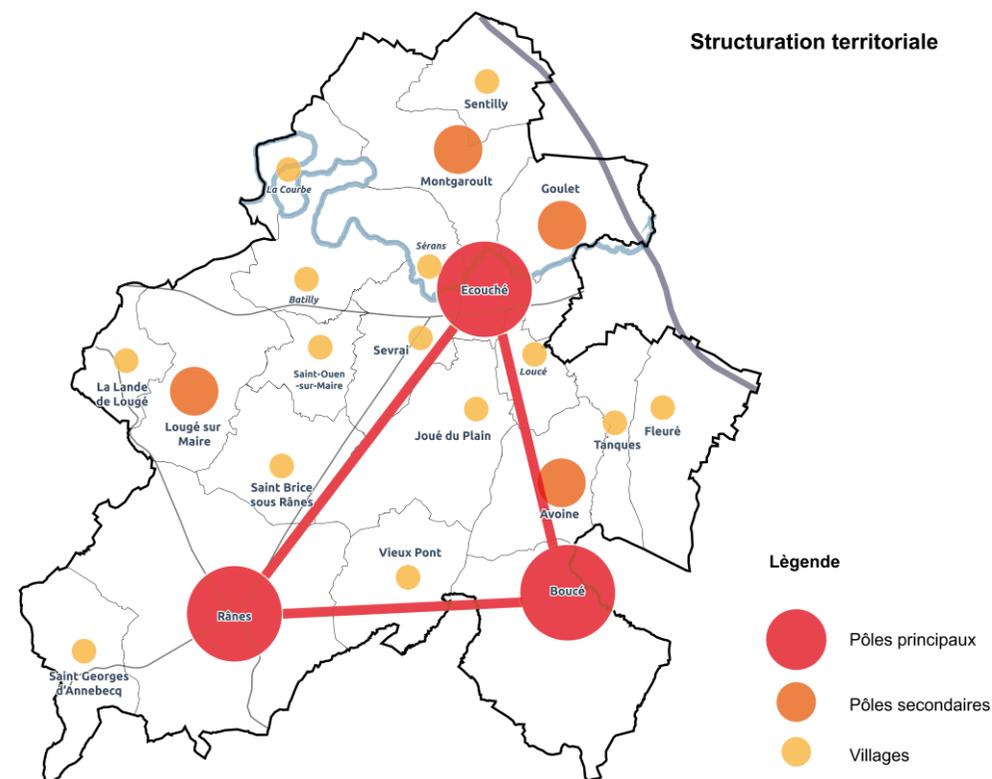
A l'échelle régionale, notre territoire bénéficie d'une position géographique intéressante. Il est situé à proximité immédiate d'Argentan qui représente un pôle d'emplois important pour le département et offrant services, équipements et commerces. L'autoroute A88 relie aisément le territoire à l'agglomération 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**.

**La démographie stable de notre territoire** résulte de cet environnement de qualité et de son positionnement géographique. Stabiliser et amplifier la dynamique économique, répondre aux attentes des habitants actuels et des nouveaux arrivants, représentent donc des enjeux importants pour les élus. Le potentiel d'accueil des habitants sera réparti sur l'ensemble de notre territoire, en renforçant les trois pôles principaux (l'ancienne commune d'Ecouché, Rânes et Boucé) et ses pôles secondaires (Lougé-sur-Maire, Avoine et les anciennes communes de Goulet et Montgaroult), tout ayant un **développement cohérent et maîtrisé des villages**.

Il conviendra également de répondre aux besoins actuels des habitants, avec notamment l'accès à la santé, et également d'anticiper les besoins des générations futures en matière de

logements, tant sur le plan de la typologie, de la localisation, ou de la densité que sur celui des formes urbaines.





A. Un cadre de vie remarquable à préserver et valoriser

## I. Assurer l'avenir du cadre de vie rural du territoire des Courbes de l'Orne en valorisant les paysages et le patrimoine naturel et bâti

La présence de l'eau, du végétal et de l'agriculture crée la diversité des paysages et la richesse du patrimoine naturel et bâti du territoire. Ces éléments sont des atouts remarquables pour le cadre de vie du territoire des Courbes de l'Orne.

La présence d'ensembles paysagers présentant des caractéristiques propres à chacun, représente un élément primordial du cadre de vie des habitants et un atout d'attractivité pour un tourisme lié au patrimoine et au paysage, que ce soit dans la plaine agricole d'Argentan, le bocage du Houlme ou la vallée encaissée de l'Orne.

La préservation de ce cadre de vie nécessite une attention particulière quant au devenir des éléments qui le constitue, qu'ils soient paysagers, naturels ou bâtis. Afin d'assurer l'avenir du cadre de vie rural du territoire les élus souhaitent valoriser ce patrimoine.



*Les paysages agricoles à Loucé*



*Les paysages de l'Orne : les abords de la Suisse Normande à La Courbe*

## Objectif 1: Identifier et protéger le patrimoine naturel et bâti identitaire du territoire

La valorisation du cadre de vie du territoire est intimement liée à la protection des éléments remarquables du patrimoine bâti mais également naturel. Une attention particulière sera portée à l'identification de ces éléments constitutifs du cadre de vie du territoire pour en assurer leur protection à l'avenir. Une réglementation adaptée permettra de mettre en valeur le patrimoine religieux, le patrimoine lié à l'eau, les fermes, les maisons anciennes, les vergers, les haies, etc.

### Les orientations suivantes permettront de répondre à cet objectif :

- ✓ Identifier et protéger les éléments bâtis remarquables et identitaires, y compris le petit patrimoine (patrimoine vernaculaire).
- ✓ Mettre en valeur les monuments inscrits ou classés, améliorer leur visibilité et soigner leurs abords.
- ✓ Préserver le patrimoine végétal jouant un rôle dans la perception du territoire : haies, vergers, bosquets, bois, ...
- ✓ Porter une attention particulière aux sites patrimoniaux remarquables :
  - 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.

- ✓ Favoriser une architecture bien intégrée au tissu bâti traditionnel.
- ✓ 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.



Vue emblématique du Mesnil-Glaise

## Objectif 2: Préserver les formes urbaines traditionnelles et soigner les interfaces entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels

Cet objectif est relatif à la mise en valeur, voire la restauration des franges bâties en limite des espaces agricoles et naturels. Plus généralement, il s'agit de porter une attention particulière à la fois aux abords des villages, à leur traversée et à la qualité de leurs centres anciens. Cet objectif est notamment important pour les entrées de bourgs qui véhiculent la première image que va se faire le visiteur de la commune et plus généralement de l'ensemble du territoire.

En extérieur, les vues lointaines participent à promouvoir une image rurale du territoire par la silhouette bâtie des villages. A l'intérieur des espaces bâtis, la présence du végétal et la mixité des formes et usages sont primordiaux pour assurer un cadre de vie de qualité.

La préservation des formes urbaines et la gestion des interfaces entre les espaces bâtis, agricoles et naturels nécessitent de :

- ✓ 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.



*L'interface végétale ente les espaces agricoles et urbains à Boucé*

- ✓ 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.
- ✓ Maintenir les espaces verts marquant des coupures dans les espaces bâtis et rythmant le paysage des villages,
- ✓ 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, ...).
- ✓ 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.

### Objectif 3 : Maintenir et valoriser le caractère rural du territoire et la valeur paysagère des Courbes de l'Orne

Le caractère rural du territoire est indéniable et constitue un atout pour le cadre de vie des habitants et l'attractivité touristique. Pour se porter garant de ce cadre de vie rural, les élus du territoire des Courbes de l'Orne souhaitent particulièrement maintenir les valeurs paysagères qui le constitue, au travers des objectifs suivants :

- ✓ Préserver au maximum les terres et activités agricoles garantes du paysage et du cadre de vie.
- ✓ 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'Ecouves.
- ✓ 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.



*Les espaces verts valorisant l'espace urbain à Batilly*

- ✓ 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.
- ✓ Permettre la découverte du territoire et du paysage au droit des principaux axes routiers et des chemins de randonnée.
- ✓ Protéger les vues remarquables permettant la valorisation du patrimoine et des espaces naturels, notamment dans la vallée de l'Orne.



*Espace de respiration et vue remarquable sur l'Orne entre Ecouché et Sérans*

## II. Préserver un environnement riche, support de ressources et d'attractivité du territoire

### Objectif 1 : Préserver les espaces naturels sensibles et les continuités écologiques

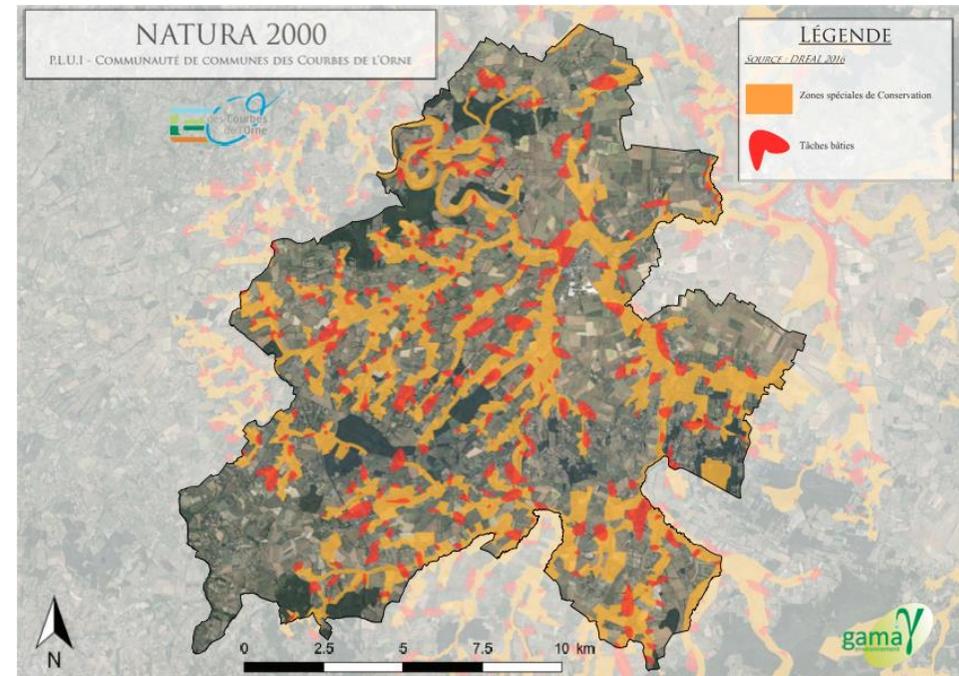
L'objectif est sur ce point de réussir la conciliation entre développement du territoire et préservation des espaces naturels.

Le territoire des Courbes de l'Orne est très riche en espace naturel remarquable. On dénombre 9 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1, 4 ZNIEFF de type 2, 1 APPB (Arrêt Préfectoral de Protection de Biotope), 7 sites de l'IPGN (Inventaire du Patrimoine Géologique National), 2 sites inscrits et 1 site classé, de nombreuses zones humides et surtout 2 sites NATURA 2000.

En effet, « La Haute Vallée de l'Orne et Affluents » sur la majeure partie du territoire et « Le site d'Écouves » sur Boucé et Fleuré constituent des milieux particulièrement sensibles, inscrits donc dans le réseau NATURA 2000.

Il s'agit ici d'intégrer le critère « protection des espaces naturels » comme choix dans la localisation des futures constructions et donc de limiter au maximum tout développement urbain dans les secteurs NATURA 2000 et de mettre à distance raisonnable les extensions urbaines.

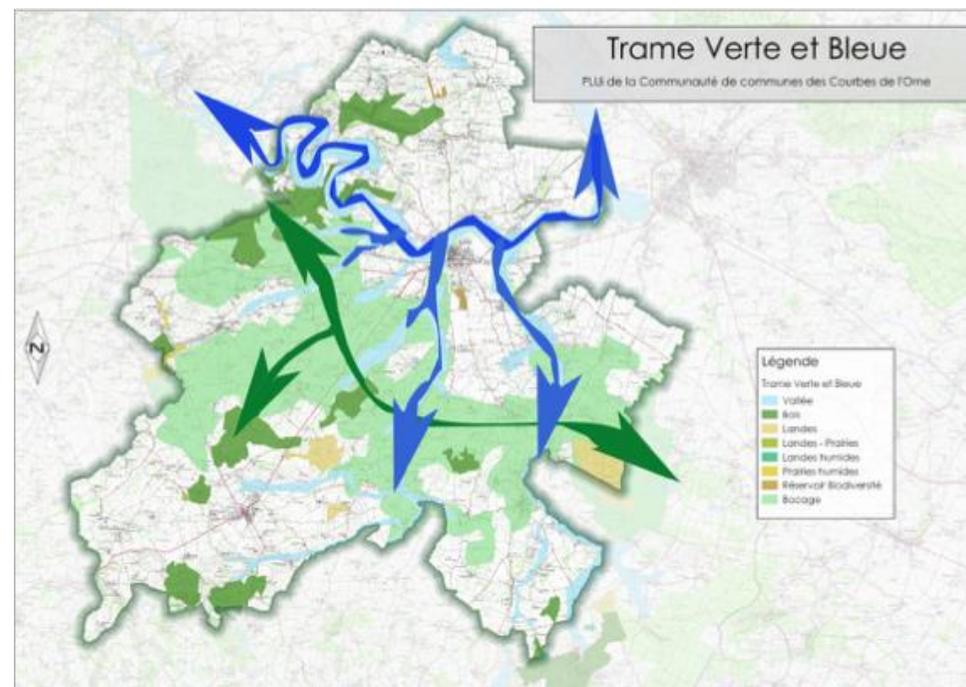
Les activités agricoles existantes doivent pouvoir y poursuivre leurs activités, ainsi que l'accueil d'habitations par comblement de dents creuses dans les espaces bâtis existants.



Localisation des sites NATURA 2000

D'autres milieux naturels sensibles viennent compléter les trames verte et bleue (continuités écologiques) du territoire, notamment :

- Les ZNIEFF de type 1
- L'Espace Naturel Sensible (ENS) « La carrière des Sablonnettes à Sentilly »
- Les boisements étendus : les bois de Montgaroult, de la Courbe, de Cuigny, du Chêne l'Homme, de Rânes, du Mont du Four, de Moulinvaux, de la Coudraie et de la forêt d'Écouves
- Le bocage
- Les vallées de l'Orne et de ses affluents
- Les landes, notamment les landes humides des Petits Riaux, les Bruyères de la Coudraie, Landes de Collières à Râneset de la Tardière à Vieux-Pont
- Les prairies humides, particulièrement sur les zones de marais de Lougé-sur-Maire et de La Lande-de-Lougé, le long de la Maire
- Les zones humides
- ...



La trame verte et bleue du territoire

La présence de ces milieux naturels sensibles doit constituer un critère déterminant dans le positionnement des zones de développement urbain. Dans cet esprit, la présence de zones humides doit être signalée et assortie de mesures de protection adéquates, de façon à conserver leurs fonctions écologiques.

## Objectif 2 : Protéger les zones humides, les mares et les cours d'eau : éléments structurants de la biodiversité locale

Les zones humides constituent un milieu particulièrement riche.

Pour celles situées à proximité immédiate des espaces urbains (bourgs et hameaux), elles pourront être mises en valeur et/ou aménagées de manière raisonnée (espaces verts pédagogiques, liaisons douces, gestion des eaux pluviales...).

Les mares qui sont très présentes sur le territoire ont également un rôle majeur à jouer sur le territoire.

Un travail d'identification et de classification de l'ensemble des mares est attendu ainsi qu'une protection adéquate dans le PLUi selon cette classification.

De plus, que ce soit pour les mares ou pour les zones humides, il sera nécessaire de chercher à les utiliser dans une logique de gestion des eaux pluviales, au même titre que les haies.

Pour limiter les incidences sur le cycle de l'eau, une série de principes est à respecter :

- Adapter le gabarit des voies pour limiter les surfaces imperméabilisées,
- Utiliser autant que possible des matériaux perméables en revêtement de surface (dalles engazonnées, sols stabilisés...),
- Encourager l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- 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,
- Limiter au maximum l'artificialisation des sols.



Mare sur la commune de La Lande-de-Lougé



*L'Udon sur la commune historique d'Ecouché*

### Objectif 3 : Le bocage : une composante essentielle du territoire à préserver

Une étude d'inventaire des haies a été menée par la Chambre d'Agriculture en 2016.

Plus de 1 180 km de haies ont ainsi été inventoriés et ont été classés en 3 catégories :

- Haies à enjeux faibles : 29 % soit 337,12 km
- Haies à enjeux modérés : 36 % soit 429,99 km
- Haies à enjeux forts : 35 % soit 416,28 km

Suite à cette étude, les élus ont décidé d'être exigeants sur les haies à enjeux forts avec des mesures compensatoires fortes et souples sur les haies à enjeux faibles afin de ne pas mettre le territoire sous cloche et donc de permettre une évolution de l'activité agricole.

Enfin, pour les haies à enjeux modérés, la méthode a consisté à échanger directement 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.

Afin de suivre au mieux les résultats de l'étude la Chambre d'Agriculture et donc les règles définies, une commission « Bocage » a été créée.

Son rôle a donc été d'étudier et de donner un avis sur les demandes d'arrachage.



Route bordée de haies sur Rânes



Haie en fond de prairie sur Saint-Brice-sous Rânes

### III. Protéger la population et les activités contre les risques et les nuisances

Le territoire de l'ex Communauté de communes des Courbes de l'Orne est concerné par des risques naturels essentiellement liés à l'eau : inondations par débordements de cours d'eau ou par remontée de nappe et par des nuisances liées à l'occupation humaine (nuisances sonores des axes routiers, activités agricoles...).

Afin de protéger la population et les activités contre ces risques et nuisances, nous devons limiter ou interdire le développement des nouvelles constructions dans les secteurs concernés.

#### Objectif 1 : Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'urbanisation

Concernant le risque inondation, très présent sur le territoire, le développement urbain sera assuré en dehors des zones soumises à un aléa inondation.

Pour le risque de remontée de nappe, il a été décidé de limiter au maximum le développement des secteurs dépourvus d'assainissement collectif et soumis à un affleurement de la nappe et de le soumettre à l'avis du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Des règles particulières, notamment sur les sous-sols seront appliquées sur les zones concernées par des remontées de nappe.

Les règles sont à graduer suivant la nature et l'importance des risques en présence. On doit tenir compte également des activités existantes et spécifiquement de l'activité agricole afin de préserver leur pérennité lorsque l'on est en présence d'un risque maîtrisable.

#### Objectif 2 : Veiller à ne pas renforcer les risques liés aux déplacements automobiles

Dans les espaces urbains en particulier, on doit 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...).

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 ».

Les aménagements de sécurisation des traversées de bourg doivent également tenir compte du passage d'engins agricoles.

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).

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.

## IV. Mettre en œuvre des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle

### Objectif 1 : Développer les liaisons douces au sein des bourgs

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.

### Objectif 2 : Prendre en compte la question des déplacements doux dans les futures opérations

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).

### Objectif 3 : Les déplacements doux comme vecteur d'attractivité touristique

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.

### Objectif 4 : Réinterroger les mobilités sur le territoire

La question de la mobilité est un élément important pour la vie quotidienne de l'ensemble des habitants du territoire.

Pour les déplacements plus longs, le recours à des services de transport public adaptés (transport à la demande) ou le covoiturage seront encouragés.

#### Les élus souhaitent pour cela :

- ✓ Renforcer la communication autour du covoiturage et des aires de covoiturage présentes sur le territoire ;
- ✓ Développer sur l'ensemble du territoire le Transport À la Demande (TAD).

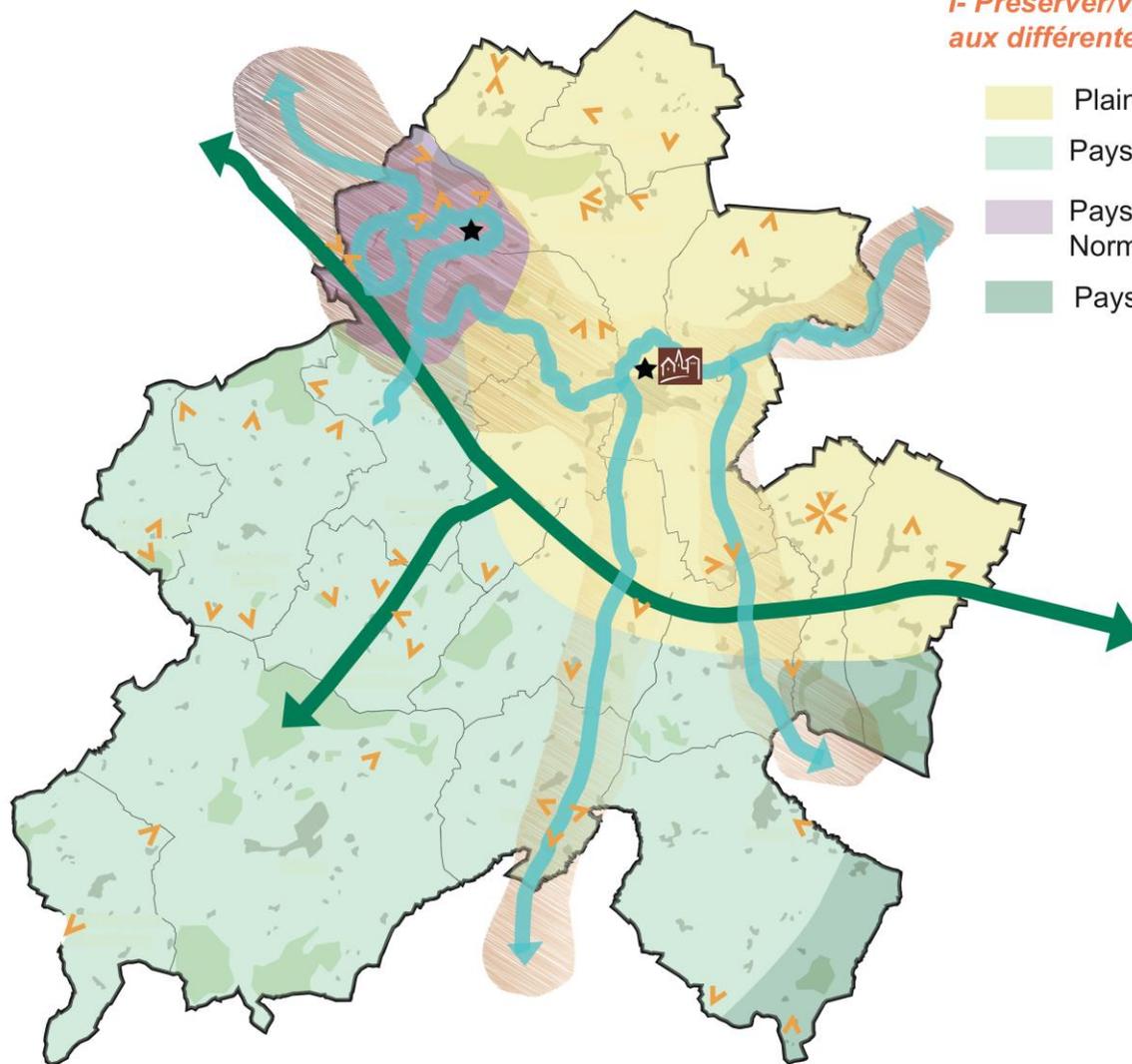
## Axe 1 : Un cadre de vie remarquable à préserver et valoriser

### I- Préserver/valoriser les éléments identitaires propres aux différentes entités paysagères

- Plaine d'Argentan
- Paysages bocager du Houlme occidental
- Paysages de monts et de reliefs de la Suisse Normande
- Paysages boisés de la forêt d'Ecouves

### II- Maintenir et conforter les continuités écologiques

- Trame verte
- Trame bleue
- Mettre en valeur les paysages remarquables et protégés
- Préserver les secteurs écologiques et naturels riches et sensibles
- Cônes de vues à préserver
- Secteur avec une richesse patrimoniale importante



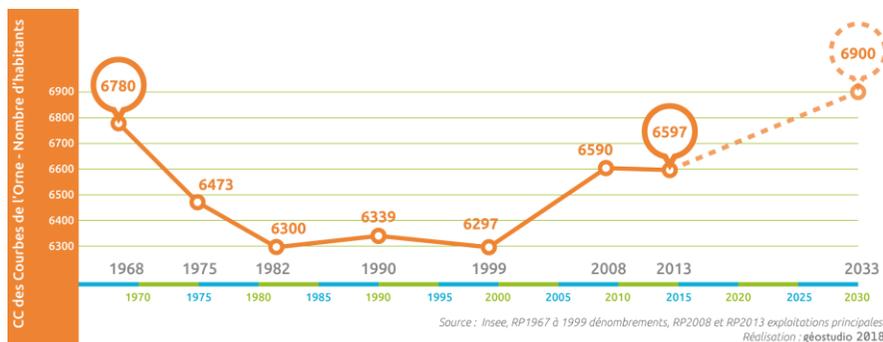


**B. Conforter la structure du territoire**

## I. La stratégie démographique

### Objectif 1: Conforter la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants

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**.

Pour l'estimation de cette croissance démographique, ont été pris en considération :

- La position géographique de notre territoire à proximité du pôle d'emplois d'Argentan.
- La bonne accessibilité du territoire avec la présence d'un réseau autoroutier, couplé par un maillage routier en cours de développement entre Argentan et Flers.

- Le cadre de vie agréable et remarquable composé de paysages variés et riches.
- Un prix du foncier attractif.

### Objectif 2 : Répartir l'accueil des nouveaux habitants en fonction du rôle des communes

- ✓ Prioriser la croissance démographique sur les pôles, qui proposent des équipements, services, commerces, emplois, etc...tout en favorisant un équilibre sur le territoire.
  - Prioriser le développement des pôles d'Ecouché (ancienne commune), Rânes et Boucé.
  - Renforcer les Pôles secondaires composés de Lougé-sur-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-d'Annebecq, Saint-Ouen-sur-Maire, Sentilly, Sérans, Sevrai, Tanques et Vieux-Pont.

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

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

Les opportunités de densification identifiées dans le cadre du PLUi ne suffiront pas à répondre intégralement à la demande en nouveaux logements. Il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles surfaces dédiées à l'habitat.

- ✓ L'objectif est de réaliser à minima **30% de l'urbanisation future** 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.

Communes	Densité moyenne
<b>Ecouché et Rânes</b>	<b>13 logements/hectare</b>
<b>Les autres communes du territoire</b>	<b>11 logements/hectare</b>

### Objectif 3 : Une volonté d'urbanisation cohérente et harmonieuse sur l'ensemble du territoire

Les objectifs de préservation du cadre de vie exceptionnel des Courbes de l'Orne devra passer par un urbanisme de qualité avec des opérations bien pensées et bien intégrées dans le fonctionnement du territoire.

#### Il s'agira de :

- ✓ 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 ;
- ✓ Intégrer les architectures nouvelles au cadre bâti existant et soigner le traitement des nouvelles franges d'urbanisation.
- ✓ Proscrire les lotissements isolés et non connectés (sans accroche urbaine, avec un paysage bâti uniformisé et mal intégré dans l'environnement).
- ✓ 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.
- ✓ Limiter fortement l'étalement linéaire de l'urbanisation le long des voies.
- ✓ Réduire fortement le mitage en zones agricoles et naturelles pour favoriser les objectifs de modération de la consommation de l'espace.
- ✓ 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.
- ✓ Maîtriser l'évolution des villages et des hameaux pour préserver l'identité rurale du territoire.

- ✓ Diversifier la taille des terrains ouverts à l'urbanisation afin de maintenir l'organisation du territoire en bourgs, villages et hameaux.
- ✓ Préparer obligatoirement les terrains à accueillir l'arrivée de la fibre dans les nouvelles constructions.
- ✓ Intégrer la question du stationnement dans tous les projets de constructions.

### Objectif 4 : Un renouvellement urbain en guise de priorité

Le constat du diagnostic est que le parc de logement est assez ancien sur le territoire avec notamment un taux de vacance supérieur à 10%. Au-delà de ce constat, la problématique est surtout centrée sur les logements très anciens (avant la Seconde Guerre Mondiale) situées dans les centres bourgs et parfois au-dessus des commerces de proximité. Les élus souhaitent encourager les porteurs de projets et rendre possible les différentes actions permettant de faire évoluer les choses.

#### Pour cela :

- ✓ La réhabilitation sera une des priorités pour le développement du parc de logements sur le territoire afin de ne pas favoriser l'étalement urbain.
- ✓ 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).

## Objectif 5: Une production de logements en adéquation avec les besoins du territoire

Le territoire des Courbes de l'Orne estime avoir besoin d'une production d'environ 400 logements d'ici 2033. On observe, en 2018, un potentiel de densification d'environ 100 logements mais aussi un potentiel très important de réhabilitations.

Besoin de total de logements	Logements potentiels en dents creuses	Logements potentiels en mutabilité*	Potentiel réhabilitation**
400	64	37	13

\*La mutabilité correspond au potentiel constructible en divisant un jardin d'une propriété bâtie.

\*\*La rétention foncière sur les potentiels de réhabilitation de logements anciens est estimée à 90%.

A partir de ce potentiel existant au cœur de l'espace bâti actuel, les Courbes de l'Orne estime avoir besoin de produire 286 logements en extension mesurée. Pour atteindre cet objectif, **le PLUi prévoira environ 25 hectares d'ouverture à l'urbanisation.**

Besoin total de logements	Besoin de logements en extension	Besoin en foncier en extension
400	286	25 hectares

## 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.

	2001-2017	2017-2033
<i>Nombre de logements créés</i>	290	400
<i>Surfaces consommées pour les logements créés</i>	39 hectares	35 hectares
<i>Densité observée</i>	7 logements/hectare	12 logements/hectare
<i>Espace consommé pour le développement économique</i>	6,8 hectares	0 hectare

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

Le PLUi a vocation à encourager la diversification du parc de logements à l'échelle intercommunale.

### Les orientations prévues sont :

- ✓ Encourager la production de logements adaptés aux plus âgés.
- ✓ 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.
- ✓ Maintenir l'offre existante de logements sociaux sur l'ensemble du territoire avec une priorité sur les trois pôles principaux.



### III. Les questions d'économie, services et équipements

#### Objectif 1 : Conforter les entreprises actuelles du territoire et trouver les complémentarités avec les zones d'activités à proximité d'Argentan

Depuis 2017, le territoire des Courbes de l'Orne fait partie d'Argentan Intercom et ce rapprochement doit notamment permettre au territoire d'avoir des ambitions économiques. C'est dans ce nouveau cadre que le territoire des Courbes de l'Orne se positionne comme un espace complémentaire des zones d'activités situées à proximité comme Actival d'Orne. Les élus souhaitent mettre en place quelques éléments importants pour conforter les activités présentes sur le territoire :

- ✓ 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.
- ✓ Les zones d'activités artisanales présentes sur le territoire seront confortées et valorisées (Ecouché et Rânes).
- ✓ Aucune nouvelle zone d'activités ne sera développée. Les zones actuelles seront optimisées en fonction des opportunités.
- ✓ Le développement des réseaux mobiles et des connexions internet est attendu par les élus du territoire des Courbes de l'Orne.

#### Objectif 2 : Accompagner les commerces de proximité

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.



Centre-bourg commerçant de Rânes

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

- ✓ Permettre un fonctionnement durable des équipements :
  - En implantant les nouvelles constructions à proximité des équipements.
  - En facilitant l'accès et le stationnement aux abords de ces équipements.
- ✓ Regrouper et mailler l'offre médicale pour lutter contre le phénomène de désertification médicale à l'œuvre sur le territoire :
  - En s'appuyant sur les structures existantes (pôle santé d'Ecouché-les-Vallées, médecins généralistes, pharmacies...)
  - En favorisant la création de nouveaux espaces d'accueil et l'installation de nouveaux praticiens sur le territoire.
- ✓ Faciliter le raccordement aux réseaux de communication numérique, notamment l'accès au très haut débit.



Nouveau pôle de santé à Ecouché-les-Vallées

## Objectif 4 : Développer l'attractivité touristique du territoire

Le développement touristique du territoire doit se baser sur les grandes qualités environnementales et paysagères des Courbes de l'Orne.

- ✓ Mettre en valeur des berges de l'Orne et amélioration de l'accessibilité.
- ✓ Préserver et développer des chemins piétons (randonnées, chemins agricoles, chemins piétonniers, ...).
- ✓ Intégration de la thématique déplacement dans les futurs projets de construction.
- ✓ 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.

## Objectif 5 : Soutenir le développement des activités agricoles

L'activité agricole fait partie intégrante de la vie du territoire des Courbes de l'Orne. Il est très important pour les élus de préserver, soutenir et développer cette activité économique. Le PLUi devra permettre de répondre aux différentes ambitions du territoire en matière agricole :

- ✓ Mettre en valeur la production locale, incontournable pour le développement du territoire.
- ✓ Prendre systématiquement en compte les périmètres de réciprocité agricole pour les choix d'urbanisation future.
- ✓ Ne pas multiplier les zones d'extension consommatrices de terres agricoles car cela diminue par conséquent les surfaces pour les exploitations agricoles.

- ✓ Ne pas ajouter de contraintes supplémentaires aux agriculteurs en multipliant le nombre de tiers à proximité des exploitations (dans un rayon de 100m).
- ✓ Protéger en priorité les terres agricoles de bonne valeur agronomique.
- ✓ Permettre l'évolution et la diversification de l'activité agricole et para-agricole (vente directe, agro-tourisme, etc.) :
  - 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.
- ✓ 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.



Grand espace agricole à Joué-du-Plain



## Axe 2 : conforter la structure du territoire

### Lègende

#### 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

#### Éléments de structure du schéma

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

