



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE L'ORNE

**Direction départementale
des Territoires**

Alençon, le 29 juillet 2019

*Service connaissance, prospective et planification
Bureau planification et gestion économe de l'espace*

Affaire suivie par : Nathalie LETELLIER
Tél. 02 33 32 52 31
Courriel : ddt-cpp-pgee@orne.gouv.fr

Avis de l'État sur le projet de PLUi des courbes de l'Orne

Consommation d'espace et densité

Le projet de territoire retenu par les élus prévoit une augmentation de 0,25 % de population par an, avec l'objectif d'atteindre 6935 habitants à l'horizon 2033.

Cette projection est issue de la synthèse des éléments présentés dans les trois scénarios d'évolution qui ont été proposés.

Cette estimation de la croissance démographique paraît ambitieuse au regard de l'évolution constatée les années passées.

Compte tenu de l'évolution démographique souhaitée, le besoin en logements a été estimé à 398 logements entre 2019 et 2033 soit une production annuelle d'environ 25 logements.

La production des logements est répartie selon 3 types de communes : les pôles principaux (Ecouché, Rânes et Boucé), les pôles secondaires (Lougé sur Maire, Avoine, Goulet et Montgaroult) et les communes rurales. Il est prévu de prioriser le développement des pôles principaux dotés de commerces et services avec la construction de 11 logements par an. Le reste des logements soit 14 logements est réparti entre les pôles secondaires et les communes rurales, ce qui représente plus de la moitié des logements : **un renforcement plus marqué de la production de logements sur les 3 pôles principaux serait souhaitable.**

Le rapport de présentation et le PADD font état d'une consommation d'espace pour l'habitat de 39 hectares et pour le développement économique de 6,8 hectares entre 2001 et 2017. Même si le scénario démographique retenu est ambitieux, le projet de PLUi prévoit de réduire de 30 % la consommation d'espaces naturels et agricoles entre 2017 et 2033, soit une consommation d'espaces de 35 hectares pour l'habitat. A noter qu'aucune nouvelle zone d'activités n'est envisagée. Cependant, la zone UZ au lieu-dit Méheudin à Ecouché a été agrandie et certaines petites zones ont été créées pour tenir compte d'activités existantes sur le territoire (garages automobiles à Sevrai et Saint Georges d'Annebecq).

Le rapport de présentation mentionne que la CDC dispose d'un potentiel foncier au sein des zones urbanisées de 21 hectares environ, déduction faite d'un taux de rétention de 30 % pour les parcelles en dents creuses et de 50 % pour les parcelles mutables, ce qui représente un potentiel de 214 logements. Ce n'est pas cohérent avec le PADD qui ne mentionne qu'un potentiel de 100 logements en dents creuses et parcelles mutables : un éclaircissement devra être apporté sur ce point dans le document final.

Pour répondre au besoin en logements, 14 hectares sont notamment prévus en extension pour la construction d'environ 171 logements. Pour ces opérations en extension, les densités reprennent celles énoncées dans le SCoT du pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche : 13 logements/ha pour Ecouché et Rânes et 11 logements/ha pour les autres communes.

Afin de limiter la consommation d'espace, le PLUi prévoit que 55 % des logements seront réalisés au sein des zones U et Ah (36 % pour les pôles principaux, 67 % pour les pôles secondaires et 74,7 % pour les villages).

Le rapport de présentation comporte un tableau de répartition des logements par commune qui indique un besoin en extension (AU) de 14 hectares, ce qui n'est pas cohérent avec le PADD qui annonce 25 hectares en extension : de

même, un éclaircissement devra être apporté.

10 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies, mais l'effort de densification n'a été marqué que sur une seule d'entre elle située à Ecouché. A contrario, l'OAP située à Joué du Plain porte sur une nouvelle zone à urbaniser dans un îlot entièrement agricole, ce qui risque de contribuer à l'étalement urbain. Il en est de même pour l'OAP du chemin de la Toutainerie à Rânes.

Le projet de PLUi a identifié 71 bâtiments pouvant changer de destination. Ceux qui sont situés au sein d'exploitations agricoles pérennes ne pourront changer de destination tant que ces exploitations seront en activité. La CDPENAF sera consultée pour avis sur les demandes de permis de construire pour changement de destination d'un bâtiment identifié en zone agricole.

Les risques et nuisances

Quelques observations sont à formuler concernant les risques industriels, permettant ainsi de compléter le rapport de présentation :

- le rapport de présentation n'indique pas l'ensemble des installations classées présentes sur le territoire. Vous trouverez en pièce jointe une liste mise à jour,
- le rapport fait état de 48 sites établissements figurant sur la base de données BASIAS, or il n'y a que 43 établissements recensés sur 10 communes. Vous trouverez également la liste en PJ,
- la canalisation de gaz page 6 de l'annexe I « liste des servitudes d'utilité publique » n'existe plus.

La partie relative aux risques naturels devra traiter la problématique liée au gaz radon. En effet, plusieurs communes du territoire couvert par le PLUi (Avoine, Fleuré, Joué du Plain, La Lande de Lougé, Lougé sur Maire, Ranes, Saint Brice sous Ranes, Saint Georges d'Annebecq, Tanques et Vieux Pont) sont concernées par un potentiel d'émanation de radon en provenance du sol, selon la cartographie établie par l'Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN <http://www.irsn.fr/>). Un courrier de l'ARS a été adressé le 12 décembre dernier aux collectivités concernées.

Il conviendra donc de tenir compte de cet aspect particulier dans la mise en œuvre des orientations du PLUi, particulièrement en ce qui concerne la politique du logement et les bâtiments recevant du public. En effet, la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées lors de la conception ou de la rénovation permet de prévenir la présence de radon dans l'air intérieur des bâtiments.

Le tableau des risques naturels page 117 devra être complété par le risque de radon et le risque de retrait gonflement.

Les cartes avec les cavités répertoriées et leur périmètre de protection devront être ajoutées : vous trouverez ces périmètres ainsi que les fiches correspondantes sur les sites suivants :

http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_mvt.map&&extent=503329,6814314,513146,6823428
<http://infoterre.brgm.fr/rechercher/default.htm>

La carte synthétique des risques page 127 est incomplète et difficilement exploitable. Il faudrait que l'ensemble des risques présent sur le territoire figure sur un plan de zonage global.

Environnement, trame verte et bleue

Le rapport de présentation précise que les zones Natura 2000 et les zones humides ont été classées en zone N. Le PADD affiche la volonté de limiter au maximum le développement de la construction dans les secteurs Natura 2000 et de mettre à distance raisonnable les extensions urbaines. Une carte de la trame verte et bleue figure dans le PADD et dans le rapport, cependant celle-ci est peu lisible. Une carte reprenant l'ensemble des espaces naturels sensibles et les zones humides à l'échelle du 1/25 000e est recommandée.

À noter que certains secteurs constructibles se trouvent en site Natura 2000 et en zones potentiellement humides ou en bordure immédiate de site Natura 2000, notamment la zone UZ sur Boucé et certains emplacements réservés sur la commune de Rânes. Ces points ont été abordés dans l'évaluation environnementale transmise par ailleurs à l'autorité environnementale cependant l'évaluation des incidences mériterait d'être davantage argumentée.

Afin de répondre à l'objectif 2.1.3 du SCoT du PAAO « protéger les milieux humides et les cours d'eau » : « les documents d'urbanisme locaux confirmeront, étendront ou préciseront les délimitations des zones humides avérées identifiées dans le SCoT et compléteront la connaissance de ces milieux à leur échelle », les zones humides devront

être clairement représentées sur un plan de zonage.

Un des objectifs du PADD est d'identifier et protéger le patrimoine naturel et bâti identitaire du territoire des Courbes de l'Orne, notamment ses éléments bâtis remarquables, y compris le petit patrimoine. Le projet arrêté ne semble pas répondre à cet objectif car aucun petit patrimoine n'est identifié.

Le PADD et le rapport de présentation prévoient également d'identifier et de protéger les mares. Bien que des prescriptions permettant leur protection (interdiction de suppression, de comblement, périmètre végétalisé de 5 m autour) soient précisées à l'annexe 14, aucun de ces éléments ne figure sur les documents graphiques.

Le petit patrimoine et les mares pourraient figurer sur le plan de zonage n°2 où figurent déjà les haies et bois à préserver au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les haies ont été identifiées selon 3 critères : haies à enjeux forts, modérés et faibles. Il aurait été intéressant que les critères ayant amené ce classement soient explicités (enjeux biodiversité, érosion, ruissellement...).

Des mesures compensatoires sont prévues pour les haies à enjeux forts et modérés « sur des secteurs pré-ciblés ». Aucun document graphique ne précise ces secteurs et les mesures compensatoires énoncées dans le rapport de présentation ne sont pas reprises dans le règlement écrit, rendant ces prescriptions difficilement opposables.

Il conviendra également de mettre en cohérence les linéaires de haies annoncés dans le PADD avec ceux de la pièce 4 annexe 14.

Ni le rapport de présentation ni les annexes ne mentionnent l'existence de schéma de desserte d'eau potable ou de zonage d'assainissement. Ces éléments sont pourtant à prendre en compte en vue d'une future urbanisation. Il serait également utile de fournir une analyse sur la défense incendie des futurs secteurs de développement.

Je vous rappelle que conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les schémas des réseaux d'eau, d'assainissement et le traitement des déchets doivent figurer dans les annexes.

Le rapport de présentation évoque les captages sans pour autant préciser que le territoire des Courbes de l'Orne est concerné par un périmètre de captage voisin. Ce périmètre vaut servitude d'utilité publique et devrait se retrouver dans les annexes. Les annexes précisent que la collectivité est en attente des documents par la DDT, mais la carte de ce captage a été fournie dans le PAC transmis le 10 décembre 2015 à la collectivité.

Afin de mettre votre document à jour, vous trouverez en pièce jointe cette carte ainsi qu'un lien pour télécharger l'arrêté : <https://www.sde61.fr/nos-missions/protection-de-la-ressource-procedure-des-perimetres-de-protection-et-captages-prioritaires/perimetres-de-protection/>

Transition énergétique :

La transition énergétique est abordée au sein du rapport de présentation qui fait référence à divers documents : SRCAE, PCET, PRQA et SRE. Bien que le rapport détaille assez bien les différentes énergies renouvelables et le potentiel du territoire sur ces énergies, il pourrait être complété par des données chiffrées sur le territoire comme la consommation globale ou la production d'énergies renouvelables. Vous trouverez certaines données sur l'observatoire régional énergie climat air de Normandie (ORECAN), <http://www.orecan.fr/>

Il est dommage de ne pas retrouver d'objectifs sur la transition énergétique dans le PADD en lien avec les enjeux évoqués dans le rapport de présentation, notamment sur le développement des énergies renouvelables (bois énergie, éolien, méthanisation...).

Concernant la construction de nouveaux bâtiments, la maîtrise de leur consommation énergétique est traitée dans les OAP pour lesquelles l'implantation de la construction doit être réfléchie afin de garantir l'optimisation de l'apport solaire.

Le règlement prévoit des mesures spécifiques favorisant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Cependant, le PLUi ne fixe pas d'objectif de baisse des consommations d'énergie.

Or, la performance énergétique des bâtiments est un réel enjeu pour accompagner la transition énergétique sur les territoires.

Afin de faire de son PLUi un outil de la transition énergétique, la collectivité aurait pu se saisir des nouvelles dispositions apportées par la loi transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 tel que l'article L.151-21 du code de l'urbanisme qui permet au règlement de « définir des secteurs dans lesquels il impose aux

constructions, travaux installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit ».

Règlement écrit :

Il serait pertinent d'ajouter les mesures compensatoires qui ont été définies dans le rapport de présentation pour les haies identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dans l'article 2.5 de chaque zone sur la préservation du patrimoine végétal,

Dans certaines zones, il est imposé des pentes supérieures à 40° ou 30°. Est-ce bien supérieur qui est prévu ou supérieur ou égal ?

Il est stipulé que les clôtures à l'alignement seront constituées de murs maçonnés, de murs bahuts ou de haies naturelles. Les clôtures de type grillage vert sur poteau sont donc interdites. Cette réglementation semble difficile à appliquer, notamment dans les opérations nouvelles en zone AU.

En zone UZ, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée. Cela peut être gênant pour les zones UZ jouxtant des zones d'habitat. L'aspect extérieur des constructions et le stationnement ne sont pas réglementés.

En zone A et N, les règles sur les extensions et annexes des habitations existantes ne reprennent pas celles préconisées dans la doctrine de la CDPENAF validée le 5 avril 2016, ce point a d'ailleurs reçu un avis défavorable de la CDPENAF du 4 juin 2019.

En zone A, pour les constructions agricoles, il est précisé que « la dominante de couleur doit être de teinte foncée d'aspect mat ». Attention aux poulaillers qui nécessitent en principe des couleurs claires.

En zone N, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Dans le lexique page 105, il est précisé que les parkings en surface, couverts et non clos ne sont pas compris dans l'emprise au sol. Je pense qu'il y a une erreur et que ce sont **les parkings en surface, non couverts et non clos**.

Règlement graphique :

Le PLUi ne prévoit pas de nouvelle zone d'activité cependant la zone UZ située à Méheudin sur la commune d'Ecouché les Vallées a été agrandie par rapport à celle qui avait été autorisée lors de la révision de la carte communale d'Ecouché approuvée le 28/11/2018. J'attire votre attention, car cette zone jouxte les habitations du hameau de Méheudin et pourrait apporter une gêne ou des nuisances aux riverains.

Le bourg de Loucé est en zone Ah alors qu'il devrait être en Up, secteur A2 de l'AVAP. Par ailleurs, le découpage de cette zone n'est pas le même que celui de l'AVAP, même remarque pour celui présent dans le rapport de présentation page 102.

Sur la commune d'Ecouché, la déchetterie et le terrain d'auto cross sont classés en zone agricole, ce qui pourra gêner un éventuel besoin d'évolution. De même pour la casse automobile sur Montgaroult, en zone agricole.

Une zone UB située en bordure de la route allant d'Udon au bourg de Sevrai reliant deux habitations interpelle. En effet, cette route est peu large, il est difficile de se croiser et cette bande constructible empiète une parcelle agricole. Je vous rappelle que le SCoT demande que ce type d'urbanisation soit limité.

Quelques grandes parcelles en UB sur les communes d'Avoines et Boucé mériteraient d'avoir une OAP afin de limiter la consommation d'espace.

Les servitudes :

La liste des servitudes figure dans les annexes. Les annexes devront être complétées par les fiches liées à ces servitudes qui ont été transmises dans le PAC. Par ailleurs, l'ensemble de ces servitudes devra figurer sur un plan global du territoire.