



**ÉLABORATION DU PLUI-H** 

Réunion publique

27, 31 mars et 5 avril 2023



# **MOT D'ACCUEIL**

## M. Michel Lerat

Vice-président d'Argentan Intercom, délégué à l'urbanisme, au logement et à l'aire d'accueil des gens du voyage.



# DÉROULÉ DE LA SOIRÉE

- PRÉSENTATION DES INTERVENANTS
  QUI EST QUI ? /// QUI FAIT QUOI ?
- 2 LE PLUI-H : QU'EST-CE QUE C'EST ?
- 3 LE TRAVAIL ENGAGÉ
- 4 LES ENJEUX STRUCTURANTS
- OÙ EN EST-ON ?
  LA PHASE DE DIAGNOSTIC /// LA SUITE DE LA DÉMARCHE
- 6 TEMPS D'ÉCHANGE





# PRÉSENTATION DES INTERVENANTS



# PRÉSENTATION DES INTERVENANTS **Argentan intercom : Une Communauté de communes élargie**



### PRÉSENTATION DES INTERVENANTS Argentan intercom : Une Communauté de communes élargie



# Fusion de 3 communautés de communes pour créer Argentan Intercom

- Pays d'Argentan (12 communes autour d'Argentan)
- Plaine d'Argentan Nord (8 communes d'Occagnes à Nécy)
- Vallée de la Dive (16 communes autour de Trun)



### Fusion de 3 communautés de communes :

- Argentan Intercom
- Les Courbes de l'Orne (22 communes autour d'Ecouché et Rânes)
- Pays du Haras du Pin (16 communes de Chambois à Ginai)

### Aujourd'hui:

49 communes (dont 4 communes nouvelles)

33 400 habitants (2019)

715 km<sup>2</sup>



# PRÉSENTATION DES INTERVENANTS **Argentan intercom : Une Communauté de communes élargie**

#### La Communauté de communes c'est :

Des élus issus des communes membres

- Des **compétences du quotidien** (aménagement, logement, voirie, environnement, urbanisme, économie, équipements scolaires, sportifs et culturels...)
- Des agents au sein des services techniques intercommunaux

En 2022, la Communauté de communes a prescrit l'élaboration un document d'urbanisme commun à toutes les communes : le PLUi-H.



### PRÉSENTATION DES INTERVENANTS

Des bureaux d'études pour accompagner la Communauté de communes

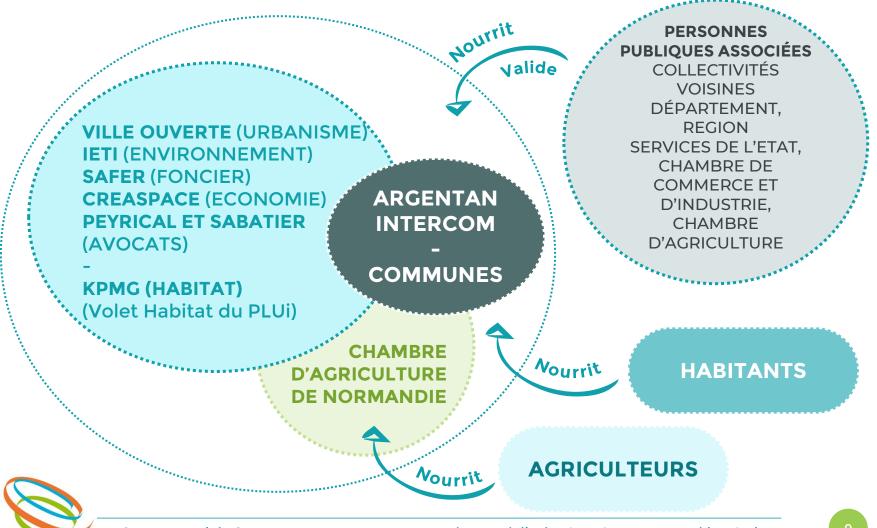
Les acteurs mobilisés pour l'élaboration du PLUi-H :



### PRÉSENTATION DES INTERVENANTS

Des bureaux d'études pour accompagner la Communauté de communes

Les acteurs mobilisés pour l'élaboration du PLUi-H :







#### Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal - PLUi :

Est réalisé et est une partie du projet de territoire mis en œuvre à l'échelle intercommunale et concerne les 49 communes

Est un document prospectif, il traduit un projet politique et réglementaire intercommunal en définissant un cadre légal pour les 15 prochaines années.

Réglemente au sein des espaces bâtis ou à bâtir, agricoles ou naturels :

- L'aménagement des terrains;
- La modification des bâtiments existants.

S'applique à toutes les opérations de construction ou de travaux portant sur les terrains privés ou publics.



# Pourquoi élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ?

Définir une vision commune pour l'avenir et parvenir à « faire territoire ».



Mettre en valeur les atouts du territoire et répondre à ces besoins : paysage, agriculture, cadre de vie, attractivités résidentielle, économique et touristique.



**Doter les communes encore non-couvertes** par un document d'urbanisme de règles propres afin de ne plus être soumis au règlement national d'urbanisme.



Respecter les dernières évolutions législatives : loi Grenelle 2010, loi ALUR 2014, recodification du code de l'urbanisme 2016, loi ELAN 2018, loi Climat et Résilience 2021.



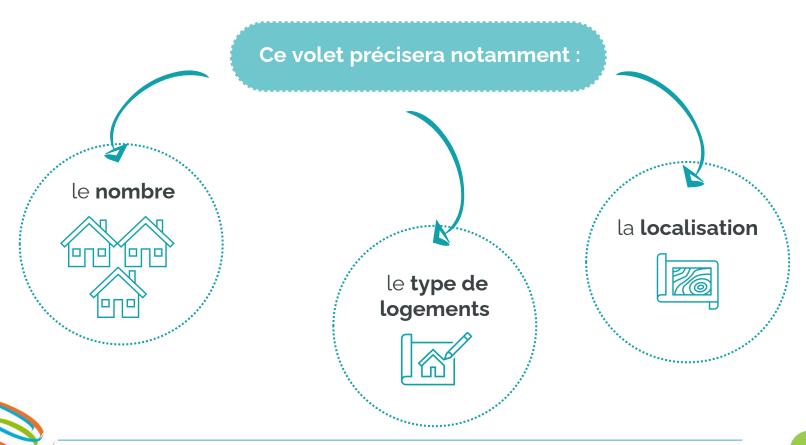
### Plusieurs pièces constitutives qui s'articulent entre elles

DIAGNOSTIC	PADD	DES ORIENTATIONS	RÈGLEMENT> PLAN DE ZONAGE	ANNEXES
Décrit la situation existante en analysant plusieurs thématiques.  QUELS CONSTATS? QUELS ENJEUX?	Grandes orientations d'urbanisme à long terme  COMMENT Y RÉPONDRE ? QUELLES SONT NOS PRIORITÉS ?	Traduction opérationnelle du PADD : Secteurs et quartiers à enjeux  OÙ ? QUELS SECTEURS NÉCES SITENT DES DISPOSITION SPÉCIFIQUES ?	11	Plans des servitudes d'utilité publique et des périmètres reportés à titre d'information
	0		Un texte Des documents graphiques	+ - +



### Le volet H (Habitat), c'est quoi?

Le PLUi, à travers **un volet spécifique** « **Habitat** » précisera les actions à mettre en œuvre afin de répondre aux objectifs fixés en matière de production de logement.



### LE PLUI-H, QUELLES ÉTAPES?

2022-2023 2023-2024 2025 Phase 1 Phase 2 Phase 3 Phase 4 OAP DOSSIER **ENJEUX** PADD DIAGNOSTIC REGLEMENT DU PLUI **OBJECTIFS** ZONAGE > Définition des > Elaboration des > Phase de > Lancement du projet grandes orientations **OAP** thématiques et consultation de par délibérations du du PADD sectorielles l'avis des Conseil communautaire partenaires en mars et juin 2022 > Débat du PADD en institutionnels > Traduction Conférence des réglementaire le > Choix du bureau maires et dans les zonage et le > Phase d'études conseils municipaux d'enquête règlement publique > Elaboration du > Arrêt du projet de diagnostic PLUi en Conseil > Approbation du PLUi par le Conseil communautaire communautaire





# LE TRAVAIL ENGAGÉ



### LE TRAVAIL ENGAGÉ

PHASE ADMINISTRATIVE

### LE TRAVAIL ENGAGÉ

#### Séminaire de lancement



6 décembre 2022

Présentation de la démarche, de l'équipe et du calendrier. Travail sur table à partir des <u>premiers</u> <u>éléments de diagnostic.</u>

#### Rencontres communales



Les 19, 20 décembre et 9, 10 et 11 janvier. Restitution le 27 janvier

Echanges individuels avec les 49 maires d'Argentan intercom. Restitution d'un diagnostic vécu et d'enjeux identifiés.

# Ateliers de restitution de diagnostic



09 mars 2023

Présentation des éléments du diagnostic et travail sur table en comité de suivi communaux à partir des grands enjeux.





# LES ENJEUX STRUCTURANTS



### LES ENJEUX STRUCTURANTS

### Les objectifs d'Argentan intercom pour la démarche

# Les objectifs identifiés par Argentan intercom pour le futur PLUi-H

# Définir un projet de territoire partagé



- Equilibre ville-campagne
- Développement raisonné des polarités

# Préserver le cadre de vie des habitants



- Protéger le paysage
- Réglementer la publicité

# Développer l'attractivité du territoire



- Habitants
- Entreprises
- Commerces

# Accompagner le développement du secteur agricole



Agriculture de proximité

#### Répondre aux objectifs climatiques



- Renouvellement urbain et rénovation
- Énergies renouvelables
- Réduction des mobilités

# Adapter les règles d'urbanismes aux enjeux poursuivis



- Réduire l'artificialisation des sols
- Normes énergétiques
- Construire en dents creuses

# LES ENJEUX STRUCTURANTS La réduction de la consommation foncière

### Un cadre réglementaire qui oblige à la sobriété foncière

# La loi Climat et Résilience (2021) fixe un cadre et des échéances

- Objectifs de Zéro Artificialisation Nette en 2050
- Division par deux de la consommation foncière sur les 10 prochaines années (2023-2033) par rapport aux 10 années précédentes (2012-2022)
- Une répartition des enveloppes foncières au niveau des documents régionaux (SRADDET) puis infra-régionaux (SCoT) qui décideront des enveloppes dédiées aux PLUi-H







# LES ENJEUX STRUCTURANTS La réduction de la consommation foncière

### Une nouvelle donne qui répond à plusieurs objectifs



Limiter l'étalement urbain et les besoins en mobilités



Réduire la consommation de terres naturelles et forestières, qui permettent notamment le stockage du carbone, l'infiltration de l'eau



Réduire le mitage des terres agricoles



**Impacter le moins possible la biodiversité** en préservant les espaces naturels (zones humides, forêts, prairies...)



Favoriser la reprise des friches et des logements vacants pour revitaliser les villes et bourgs



# 5

# OÙ EN EST-ON?





# LA PHASE DE DIAGNOSTIC



### Les thématiques traitées :

- Les caractéristiques sociales et démographiques du territoire (âge, taille des ménages, revenus, formation...)
- Le logement (dynamique du marché, vacance immobilière, taille des logements, parc de logements sociaux...)
- L'économie (emplois, secteurs de l'économie, commerces, zones et cellules d'activités...)
- L'environnement (risques naturels et technologiques, biodiversité sur le territoire, production d'énergie, émissions de gaz à effet de serre, espaces protégés...)

- Les équipements (santé, scolaire, sportifs...)
- L'agriculture
- Le sol (analyse du type de sol, qualité agronomique, contenu chimique, menace de sécheresse, évaluation de l'artificialisation...)
- Le **patrimoine** protégé
- Les paysages naturels et urbains
- L'offre et les habitudes de mobilités sur le territoire



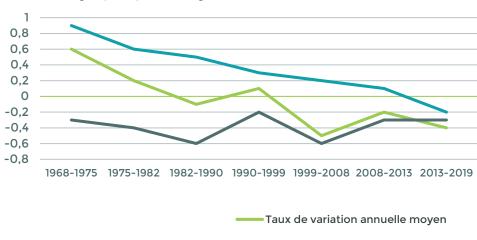
#### Une baisse du nombre d'habitants

Un **nombre d'habitants en baisse** depuis les années 2000

Une dynamique comparable au reste du département et aux territoires voisins

Une baisse liée au vieillissement de la population (plus de décès que de naissance) de la population et à un solde migratoire négatif (plus de départ que d'arrivée)

#### Évolution des facteurs de la croissance démographique à Argentan Intercom de 1968 à 2019



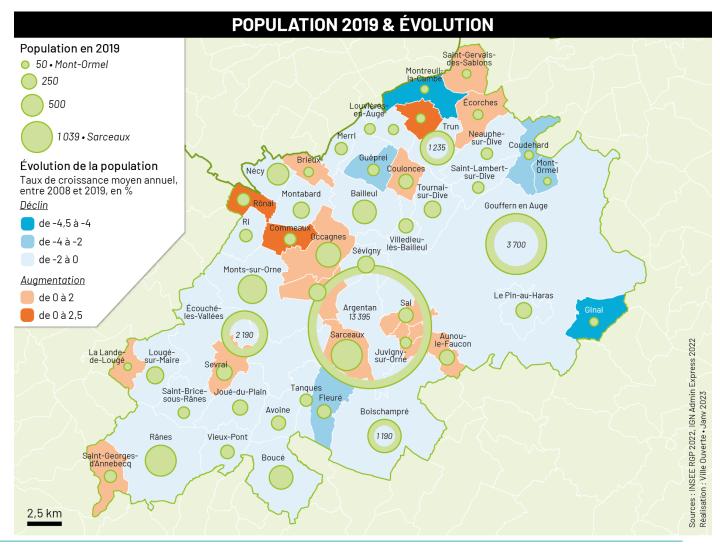
due au solde naturel

due au solde migratoire





### Une baisse différenciée selon les communes





### De grands logements et de petits ménages

Un nombre de personne par ménage qui a fortement diminué:

1968 : 3,31 personnes. 2019 : 2,09 personnes

De **nombreux ménages d'une seule** ou deux personnes (souvent âgées)

70% des logements ont au moins 4 pièces

- → Un besoin de petits logements pour répondre aux besoins des ménages :
- Jeunes
- Personnes seules ou âgées
- Nouvelles aspirations
- Petits budgets



DES MÉNAGES ONT 4 PERSONNES OU PLUS



70%
DES LOGEMENTS ONT 4 PIÈCES OU PLUS



76%
DES MÉNAGES ONT
PERSONNES OU MOINS



DES LOGEMENTS ONT PIÈCES OU MOINS

### Des emplois concentrés à Argentan

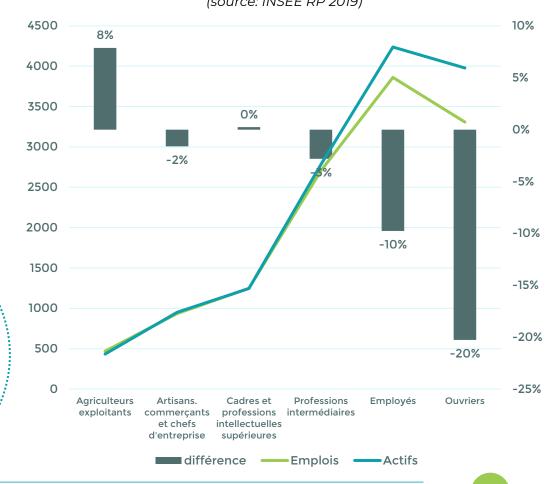
73% des actifs travaillent dans une commune d'Argentan Intercom

3,7% des actifs travaillent dans l'agglomération de Flers et seulement 3,4% dans l'agglomération de Caen

Un nombre d'emplois important (103 pour 100 actifs), mais qui ne correspond pas au profil des habitants (déficit d'emplois ouvriers et employés)

DES ACTIFS EN EMPLOIS
DU TERRITOIRE
TRAVAILLENT A
ARGENTAN, OÙ SE
CONCENTRENT
63% DES EMPLOIS

Rapport entre les actifs et les emplois disponibles selon les CSP sur le territoire d'Argentan Intercom (source: INSEE RP 2019)





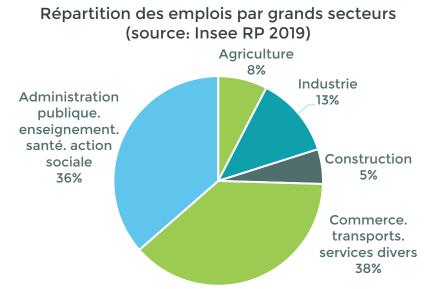
# Un ADN industriel et agricole toujours présent mais en mutation

Des secteurs traditionnels toujours importants en termes d'entreprises et d'emploi :

Agriculture 8% de l'emploi Industrie 13% de l'emploi

Un secteur industriel est en forte baisse (-700 emplois dans l'industrie entre 2008 et 2019)

Des créations nettes d'activités et d'emplois dans le secteur tertiaire principalement (restauration et hébergement, services aux entreprises) et dans l'administration, la santé et l'action sociale.





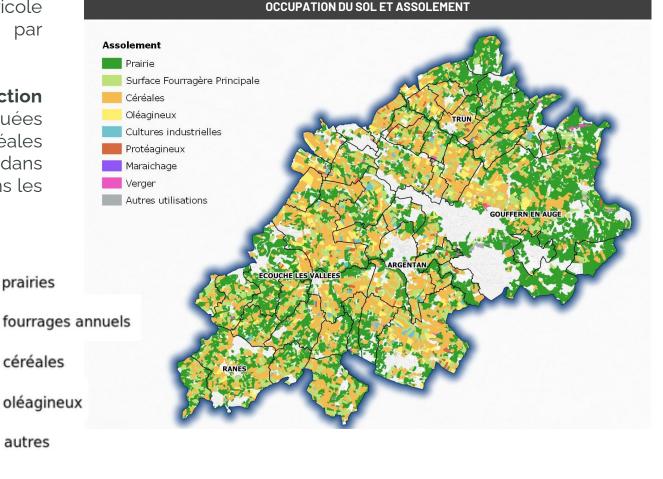
### La place centrale de l'agriculture dans le territoire

Un territoire très agricole (87% du territoire exploité par l'agriculture)

Une diversité de production avec des dominances marquées géographiquement (céréales dans les plaines, élevage dans les espaces bocagers et dans les vallées)

2020

34 %





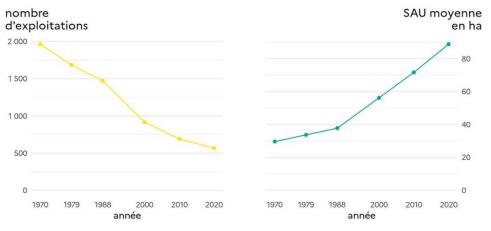
#### Un secteur en mutation

Une baisse continue du nombre d'exploitations et une augmentation de leur taille moyenne

Un fort vieillissement des chefs d'exploitations qui pose la question de la reprise de l'activité et du foncier agricole

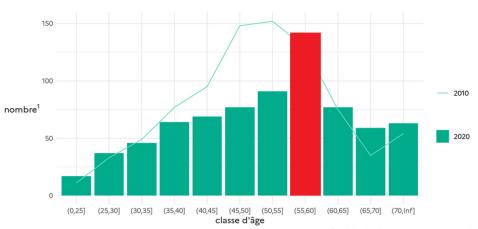
Une **réduction des pratiques d'élevage** au profit d'une hausse de la production céréalière

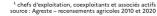
#### Nombre et taille moyenne des exploitations



source : Agreste - recensements agricoles 1970-2020

#### Âge des chefs d'exploitations





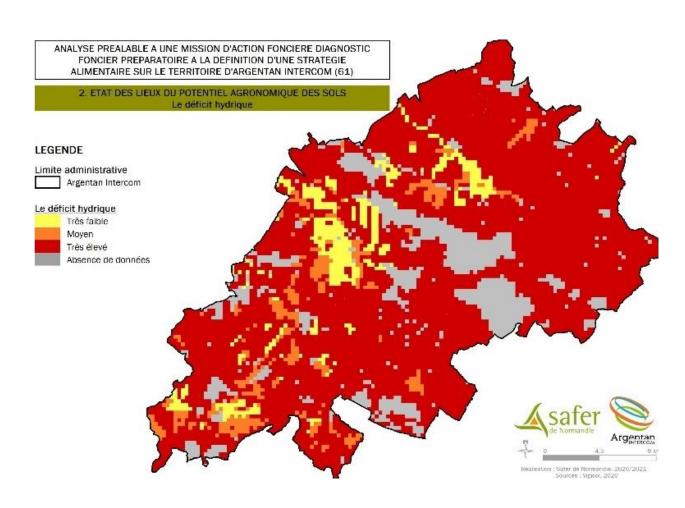


### Des états et des capacités des sols différentes

40% des sols de qualité faible à assez faible pour le maraîchage lié à un déficit hydrique

75% des terres concernées par le manque d'eau en période de sécheresse

Un état de sécheresse entre 25% et 35% du temps en 2030 (15% aujourd'hui)



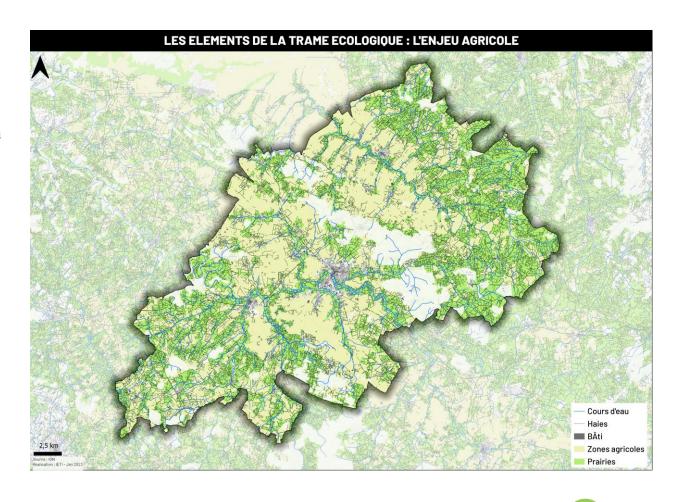


### Une « trame verte » liée aux pratiques agricoles

Un important réseau de haies et de prairies d'une grande valeur écologique

Des éléments à recenser, à protéger et à développer

Des évolutions liées au transformation des pratiques agricole



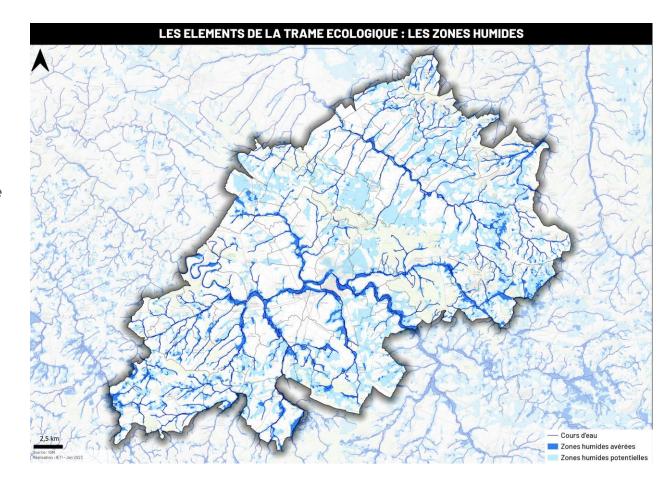


# Une « trame bleue » structurante du territoire à prendre en compte dans l'aménagement

L'importance des cours d'eau dans l'identification et la construction de l'espace

Des **risques potentiels** dans certains espaces (inondations, remontées de nappes...)

Des zones humides avérées et potentielles nombreuses qui peuvent faire l'objet d'un travail de remise en état



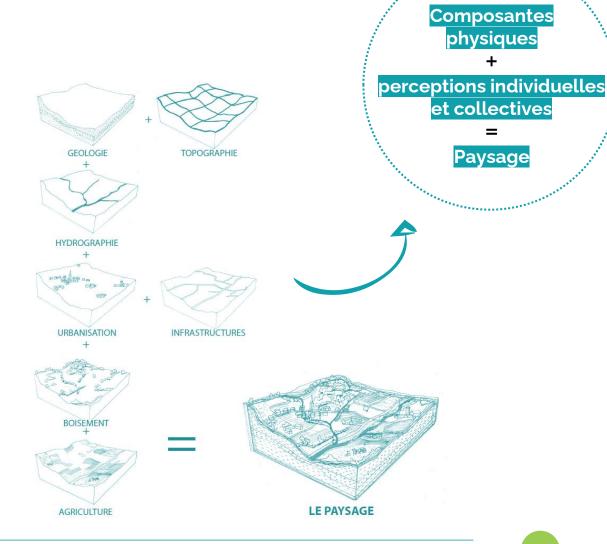


Qu'est-ce que le paysage?

Un objet **multiple et construit** 

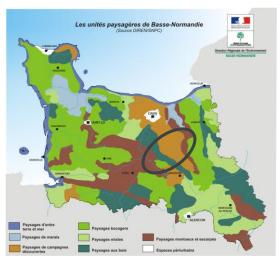
Un objet **perçu** 

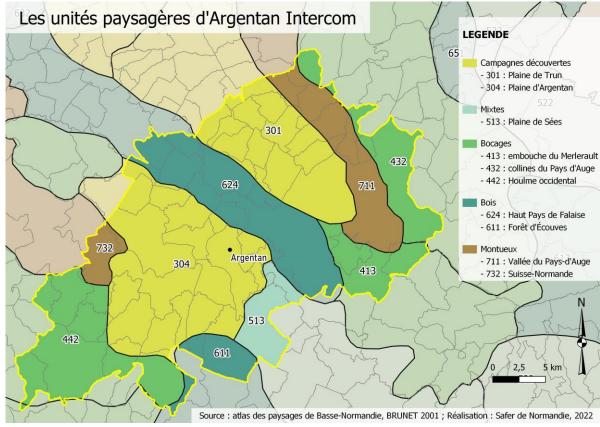
Un objet en **évolution constante** 





Argentan Intercom, espace de rencontre entre de nombreuses unités paysagères







### Des unités paysagères multiples à intégrer dans les projets







Les plaines ouvertes

Les collines quadrillées





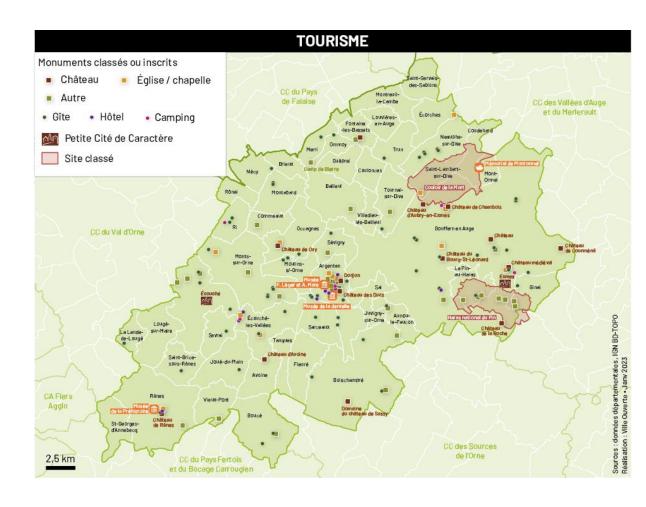
La forêt structurante



### Un important potentiel touristique

#### Des atouts nombreux :

- Tourisme mémoriel avec le Couloir de la Mort et le Mémorial du Montormel
- Patrimoine religieux :
   églises protégées,
   classées/inscrites ou non;
   calvaires, presbytères...
- Musées et châteaux classés répartis sur le territoire
- Le poids de la filière équine autour du Haras du Pin
- Espaces naturels et de randonnés diversifiés
- Richesse architecturale des bourgs préservés



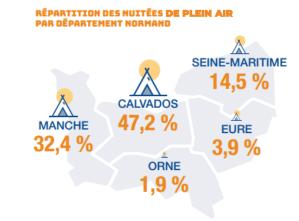


### Des difficultés à profiter de ce potentiel

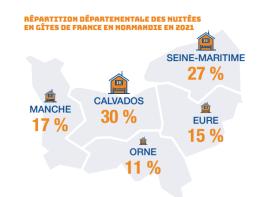
**Une moyenne de** passée dans l'offre
d'hébergement du

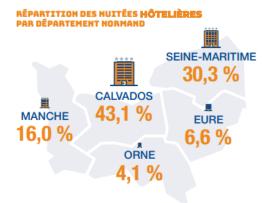
Une **concurrence importante** des départements voisins, qui bénéficient de sites mondialement connues et de la présence des littoraux

Un **déficit d'image** et de (re)connaissance du territoire comme destination touristique













# LA SUITE DE LA DÉMARCHE



### OÙ EN EST-ON? La suite de la démarche

# La définition d'un projet politique qui répond aux enjeux et traduit les objectifs des élus

DIAGNOSTIC	PADD	DES ORIENTATIONS	RÈGLEMENT> PLAN DE ZONAGE	ANNEXES
Décrit la situation existante en analysant plusieurs thématiques.  QUELS CONSTATS? QUELS ENJEUX?	Grandes orientations d'urbanisme à long terme  COMMENT Y RÉPONDRE ? QUELLES SONT NOS PRIORITÉS ?	Traduction opérationnelle du PADD : Secteurs et quartiers à enjeux  OÙ ?  QUELS SECTEURS NÉCES SITENT DES DISPOSITION SPÉCIFIQUES ?	II .	Plans des servitudes d'utilité publique et des périmètres reportés à titre d'information
	0		Un texte Des documents graphiques	+



### OÙ EN EST-ON? La suite de la démarche

## L'élaboration d'un projet politique qui répond aux enjeux et traduit les objectifs des élus

**Définir des axes prioritaires** et des orientations en termes d'aménagement et d'urbanisme

Une pièce stratégique dont devront découler les éléments réglementaires du PLUi

#### ORIENTATION 1.4 POSITIONNER LE TERRITOIRE COMME UN ESPACE DE NATURE PRÉSERVÉE Les socies physiques du territoire ont permis le développement de milieux naturels variés et d'une biodiversité riche. Cette richesse est reconnue par la présence de nombreux espaces de protection ou d'inventaire. Elle est présente sur l'ensemble du territoire grâce à un maillage de supports de biodiversité variés : arbres et haies, cours d'eau et zones humides, espaces boisés et espaces ouverts de tupe prairies. Ces espaces fonctionnent en systèmes structurés par des trames : les trames vertes (végétales), bleues (aquatiques) et noires (nocturnes), constituées de réservoirs et de corridors écologiques permettant le déplacement des espèces et se déclinant à toutes les échelles. Ces systèmes doivent être préservés. orgores aux trois régions naturelles du territoire Le territoire comprend trois grands types d'espaces naturels dont

les spécificités doivent être maintenues par la protection d'éléments emblématiques :

- La Chaîne des Puus est caractérisée par ses reliefs marqués et l'alternance d'espaces boisés, de prairies et d'espaces bocagers Les ensembles de prairie et de bocage sont des milieux riches qui doivent être protégés de l'enfrichement
- Les coteaux et la faille de Limagne se distinguent par un relief abrupt et une végétation en alternance entre boisements et cultures maraîchères ou viticoles. Du fait de la progression des boisements et de l'urbanisation, les zones de cultures onnaissent un fort recul
- > La Limagne et le Val d'Allier se caractérisent par des esnaces ouverts et un réseau hudrographique dense. La qualité écologique globale de la Limagne est dégradée. Le déploiement d'un éseau plus dense de haies, de boisements et d'arbres isolés et la mise en valeur de la présence de l'eau et les pratiques de cultures peuvent participer au regain de qualité globale.

- Les filières agricoles et sylvicoles jouent un grand rôle dans la préservation des écosystèmes. Ainsi, accompagner des porteurs de projets agricoles et mettre en place des pratiques tendant à disparaitre (pâturage, vignes, vergers, etc.) sont des moyens pour maintenir la diversité écologique du territoire.
- Les modes de dévelonnement de l'urbanisation ont également un impact fort sur la préservation des espaces naturels. Une stratégie foncière à l'échelle de Riom Limagne et Volcans permettra de limiter l'étalement urbain et le mitage de ces espaces

#### Maintenir la qualité des écosystèmes dans les espaces préservés

ritoire du fait de la présence d'écosystèmes de qualité : zones Natura 2000, réserve naturelle régionale, espaces naturels sensibles (ENS) du département, zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF). Il convient de maintenir la qualité de ces écosustèmes qui constituent des réservoirs de biodiversité.

- Le dispositif européen Natura 2000 prévoit d'empêcher la détérioration des habitats naturels afin de favoriser les espèces présentes sur les sites identifiés. Le territoire s'engage à poursuivre les actions dans les zones Natura 2000 en mettant en œuvre les documents d'objectifs.
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) identifient des secteurs présentant de fortes capacités biologiques qui doivent être préservées de tout aménagement urbain ou extension de l'urbanisation.
- > Le territoire compte trois espaces naturels sensibles. Les actions menées conjointement avec le département à travers les plans de gestion doivent être confortées : maîtrise foncière, gestion du pâturage, restauration de la zone humide, aménagements

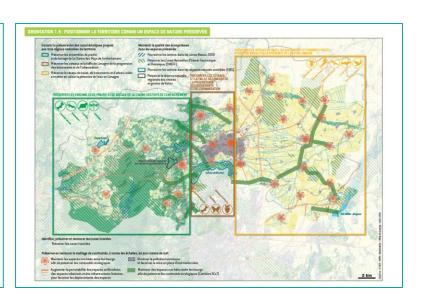
pour l'ouverture au public pour la colline de Mirabel ; entretier du sentier, des infrastructures et restauration du patrimoine naturel autour de l'Étang Grand à Pulvérières ; entretien de la forêt et des sentiers de randonnée de la Côte Verse, etc.

La réserve naturelle régionale des cheires et grottes de Volvic doit également être préservée car elle comprend le plus important gite d'hibernation de chauves-souris d'Auvergne, notamment en renforcant la naturalité du site avec le vieillissement des boisements et en conciliant la préservation du patrimoine naturel avec la fréquentation touristique et de loisirs

#### Identifier, préserver et restaurer

détruits par les activités humaines alors qu'ils remplissent des fonctions de régulation de l'hydrologie, d'épuration, de zone d'expansion des crues, de maintien de la biodiversité et de régulation iées, préservées voire restaurées.

- Des investigations complémentaires de caractérisation des zones humides doivent être réalisées pour tout projet mena cant de détruire ou de détériorer le fonctionnement d'une zone potentielle, en particulier dans les zones humides identifiées par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)
- Les zones humides avérées doivent être préservées de toute urbanisation, notamment afin de garantir la présence en eau sur le territoire en cas de sécheresses estivales. Les parcours de l'eau qui assurent leur alimentation doivent être maintenus.





### OÙ EN EST-ON? La suite de la démarche

# Des temps de travail et de discussion avec les habitants lors de la phase PADD

**Le 26 mai :** Forum PLUi-H - Echanger autour de plusieurs sujets pour imaginer le futur du territoire.

A l'automne : Réunions publiques pour expliquer le travail sur le PADD.









# TEMPS D'ÉCHANGE







## Plan Local d'Urbanisme intercommunal Communauté de Communes Argentan Intercom



