



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES
SOURCES DE L'ORNE

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

VERS UN TERRITOIRE AUTONOME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 28 novembre 2024
approuvant le PLUi

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE page 4

2. RAPPEL DES ENJEUX page 5

3. LES ORIENTATIONS GENERALES page 7

CONSTRUIRE UN TERRITOIRE DE PROXIMITÉ ET DE SERVICES page 7

RECHERCHER L'AUTONOMIE ÉCONOMIQUE page 11

PLACER L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET DE TERRITOIRE page 17

PRÉAMBULE

Un projet de territoire

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet de plusieurs réunions d'échanges associant les élus et acteurs locaux. Elles ont été l'occasion de se pencher sur les enjeux propres au territoire, ses atouts et les opportunités à saisir en vue de son développement.

Ce moment de réflexion partagée a pour objectif de dessiner un projet de territoire réaliste grâce à des orientations d'aménagement pour le court, moyen, et long terme. Le présent document constitue la feuille de route des transformations du territoire à l'horizon 2035.

Le PADD définit, pour les 23 communes de la Communauté de communes des Sources de l'Orne :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.
- Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La portée du PADD

Le PADD en lui-même n'a pas de portée normative. Il exprime un projet politique. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, en découlent.

Il permet notamment :

- La tenue d'un débat du conseil communautaire et des conseils municipaux sur les orientations générales du projet.
- De fournir une information claire aux habitants des engagements des élus.
- De définir la limite entre ce qui pourra évoluer par des adaptations mineures du PLUi qui ne devront pas remettre en cause l'économie générale du PADD (procédures de modification ou de révision allégée) d'une part, de ce qui nécessitera une révision générale du PLUi (remise en cause du présent PADD) d'autre part.

RAPPEL DES ENJEUX

Le contexte communautaire et territorial

La Communauté de communes des Sources de l'Orne est créée le 1^{er} janvier 2013 par fusion des Communautés de communes du Pays de Sées, du Pays de Mortrée et du Pays d'Essay, et par l'intégration de la commune de Chailloué. Elle regroupe aujourd'hui 23 communes à dominante rurale.

Localisée au croisement de l'A88 et de l'A28, la CdC jouit d'une desserte privilégiée au sein du département de l'Orne. Elle se situe dans l'aire d'influence des agglomérations d'Argentan et d'Alençon, voire du Mans et de Caen pour certains services. Cette proximité des pôles d'emplois voisins et la bonne desserte du territoire n'ont pas favorisé l'autonomie du territoire. Cette relative dépendance est déterminante pour comprendre son fonctionnement.

Tout ne relève toutefois pas de cette logique centre/périphérie. Le territoire possède une certaine autonomie en matière d'offre en services et en équipements, et dans une certaine mesure en création d'emplois. Il présente une échelle de bassin de vie, où s'organise la vie quotidienne des habitants. C'est sur ce socle que la CdC souhaite porter une politique ambitieuse d'aménagement pour son territoire assurément rural.

Ce projet intercommunal est d'autant plus essentiel qu'à ce jour, aucun SCoT n'est applicable sur le territoire. Un projet de périmètre de SCoT couvrant la Communauté Urbaine d'Alençon, la CdC et la Communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe a été proposé mais il a été rejeté par le Conseil communautaire du 24 mai 2018.

Les ambitions de la CdC

Construire un territoire de proximité et de services

La CdC se structure autour de la polarité de Sées. Localisée au centre du territoire, elle apporte une réponse aux principales attentes des habitants aussi bien en termes d'équipements, que de commerces, de services et d'emplois.

Le maintien de l'échelle du bassin de vie passera nécessairement par le renforcement du pôle structurant de Sées et par la définition d'une armature favorable au dynamisme de la CdC. Le passage de 16 communes du Règlement National d'Urbanisme à un régime de planification locale implique un enjeu fort de projection des capacités d'accueil et de renouvellement de la population.

L'intercommunalité souhaite aussi profiter de la dynamique de revitalisation des centres. Il s'agit de conforter le caractère attractif du territoire, en s'appuyant sur les centres-villes et les bourgs, vecteurs de lien social et espaces de la vie locale. L'amélioration des mobilités pour favoriser les déplacements décarbonés constitue également un axe fort de cette réflexion.

Rechercher l'autonomie économique

La volonté des élus est de mettre à profit les atouts du territoire afin d'être moins tributaire des pôles voisins en termes de création d'emplois. Pour y parvenir, les capacités d'accueil des parcs d'activités et l'offre commerciale propre au territoire seront confortées, en particulier dans le principal pôle économique du territoire (Sées) ainsi que sur les pôles d'appui (Mortrée, Chailloué, Essay et Almenêches).

De manière conjointe et cohérente, les élus souhaitent assurer les conditions de développement et de diversification du tissu

économique sur l'ensemble du territoire. Il s'agit de pérenniser l'activité agricole, mais aussi les activités liées à la présence des habitants et des touristes : l'artisanat local, les commerces de détail, les services à la personne.

Placer l'environnement au cœur du projet de territoire

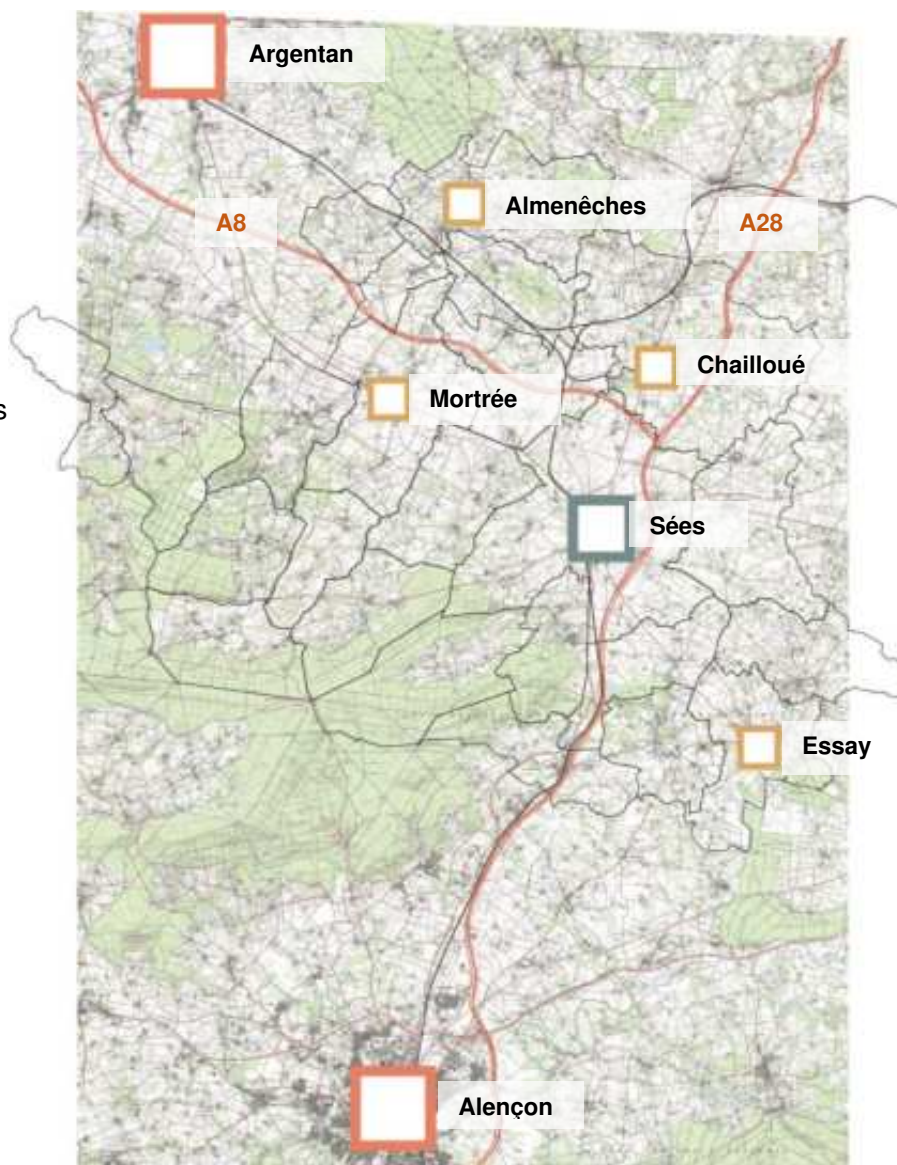
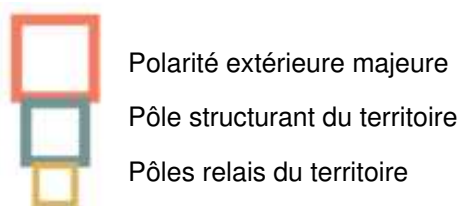
Consciente de la perspective d'une augmentation du coût d'accès à l'énergie, la collectivité entend jouer son rôle pour conduire la transition énergétique sur son territoire. La gestion durable des ressources naturelles et agricoles et la préservation du patrimoine naturel sont aussi placées au cœur de la réflexion.

La qualité du cadre de vie paysager est également un pilier du projet car il concourt activement à la qualité de vie des habitants du territoire et à son attrait.

La lecture du PADD

La stratégie d'aménagement des 23 communes s'articule autour de ces trois grandes orientations. Elles sont déclinées à travers 11 orientations thématiques. Des sous-objectifs permettent d'appréhender de manière plus concrète les orientations qui seront à mettre en œuvre.

Les objectifs répondent parfois à des enjeux transversaux et peuvent être abordés sous plusieurs angles. Chacun d'entre eux peut répondre à plusieurs orientations.



1

CONSTRUIRE UN TERRITOIRE DE PROXIMITÉ ET DE SERVICES

La CdC a connu une croissance démographique moyenne annuelle de 0,25 % entre 1999 et 2018. Cette évolution n'est pas assez dynamique pour renouveler la population qui continue de vieillir rapidement et maintenir les classes d'école. La CdC entend impulser une nouvelle dynamique pour garder ses jeunes actifs.

La CdC souhaite conforter cette tendance démographique en calibrant le PLUi sur une croissance moyenne annuelle de 0,3% à l'horizon 2035. La production de nouveaux logements permettant de répondre à cette ambition est estimée à environ 50 par an en moyenne¹. Sur la base de cette hypothèse, la CdC compterait environ 450 habitants supplémentaires à l'horizon 2035. La collectivité affiche sa volonté de mettre en place les conditions favorables à cette projection démographique réaliste.

La CdC entend structurer son développement en corrélant l'accueil des nouveaux habitants au niveau de services et d'équipements des communes et en renforçant en priorité les agglomérations. Le développement urbain (habitat, équipement, commerce, déplacement)

devra permettre de recentrer la vie locale dans les centres-villes et les centres-bourgs.

Orientation 1 : Organiser l'armature territoriale

Objectif 1 : Conforter le pôle urbain de Sées

La CdC se structure autour de la polarité de Sées. Localisée au centre du territoire, elle apporte une réponse aux principales attentes des habitants du territoire aussi bien en termes d'équipements, que de commerces, de services et d'emplois. Le maintien de l'échelle du bassin de vie passera nécessairement par le renforcement du pôle structurant dans l'armature territoriale.

- **Consacrer à ce pôle au minimum 25 % de la production neuve de logements.**
- **Engager des efforts supplémentaires de reconquête des logements vacants** dans le centre-ville.
- **Engager une diversification de l'offre** en faveur de l'habitat individuel groupé, de l'habitat intermédiaire, du logement collectif et plus globalement des petits logements, notamment pour les personnes âgées.
- **Accentuer le caractère urbain du pôle**, avec un objectif minimum de 30 % de la production de logements en renouvellement urbain et densification et une augmentation des densités dans la centralité.
- **S'appuyer sur les sites stratégiques de renouvellement urbain** pour valoriser les centralités (friche de la SEPA, terrain rue Auguste Loutreuil, ...).
- **Rechercher l'amélioration de l'ambiance urbaine** en favorisant l'attractivité de la

¹ La production de logements comprend la construction neuve et le changement de destination ayant pour effet

de créer un logement, sans compter la remise sur le marché des logements vacants et la transformation de résidences secondaires en habitations principales

centralité (travail sur la vacance commerciale, aménagements urbains, ...).

Objectif 2 : Assurer un rôle spécifique aux pôles de proximité secondaires

Le territoire est composé d'un maillage de pôles secondaires disposant de services de proximité satisfaisant à la vie locale. Les pôles d'appui disposent le plus souvent d'une offre commerciale permettant de répondre aux besoins quotidiens des habitants de la commune. Il s'agit de Mortrée, Essay, Chailloué et Almenêches.

Elles présentent un rôle complémentaire au pôle structurant et sont appelées à jouer un rôle bénéfique pour les communes voisines et la communauté de communes dans son ensemble tant sur le plan résidentiel, économique que des services à la population.

- **Consacrer à ces pôles au minimum 35 % de la production neuve de logements.**
- **Répartir l'enveloppe de logements à construire en fonction du poids démographique des communes et du niveau de services proposés à la population** (transports, commerces, emplois, équipements).
- **Engager des efforts supplémentaires de reconquête des logements vacants** dans les centres-bourgs.
- **Engager une diversification de l'offre** en faveur de l'habitat individuel groupé, de l'habitat intermédiaire et plus globalement des petits logements, notamment pour les personnes âgées.
- **Accentuer le caractère urbain des pôles secondaires**, avec un objectif minimum de 30 % de la production de logements en renouvellement urbain et densification.

Objectif 3 : Maintenir une capacité d'accueil dans les communes « satellites »

Les 18 autres communes du territoire sont considérées comme « satellites » considérant leur moindre niveau d'équipements et de services. Ces communes ont vocation à apporter une offre en logements complémentaires.

- **Prioriser le confortement des communes de Montmerrei et Saint-Gervais-du-Perron** qui disposent chacune d'une école.
- **Permettre l'accueil de nouveaux habitants**, prioritairement dans les enveloppes urbaines existantes, par changement de destination ou remise de logements vacants sur le marché.

Objectif 4 : Proposer une offre complémentaire en campagne

- **Permettre l'accueil de nouvelles constructions d'habitation** dans les enveloppes urbaines existantes des principaux hameaux. Les hameaux susceptibles d'accueillir ces nouvelles constructions seront inventoriés à partir de critères objectifs et partagés.
- **Créer 5 logements par an par changement de destination**, soit 65 logements sur 13 ans.

Orientation 2 : Innover en matière d'équipements et de services

La ruralité du territoire impose d'engager une nouvelle réflexion en matière d'équipements et de services. La CdC souhaite conforter l'existant et développer de nouveaux outils pour répondre aux attentes de la population.

- **Maintenir l'ensemble des écoles du territoire.**
- **Privilégier la création des équipements structurants à Sées et les mutualiser avec les autres communes** (exemple du projet de pôle de santé à Sées).
- **Réfléchir au rôle des gares dans le développement territorial** (porte touristique, amélioration de la billetterie, ...)
- **Doter la collectivité d'un « équipement itinérant »** de type car aménagé qui tiendrait régulièrement des permanences dans chaque commune afin de dialoguer/informer les habitants sur différents sujets (démarches administratives, opération d'amélioration de l'habitat, aide à la prise en main de l'outil informatique...).
- **Développer des services et lieux d'échanges et de loisirs conviviaux** comme la « Fabrique 61 » à Almenêches, la maison Colin à Montmerrei ou l'association multigénérationnel d'Essay. Réaménager d'anciens bâtiments (par changement de destination par exemple) pour créer des bistrotts, auberges « participatifs », vente directe de produits locaux.

Orientation 3 : Des déplacements « sur le territoire » et « vers l'extérieur »

- **Créer un service de transport à la demande / navettes** pour rejoindre les gares de Surdon et Sées, les aires de covoiturages existantes et futures, et relier les pôles de services et les communes attenantes au pôle central de Sées.
- **Créer des pôles multimodaux au niveau des gares de Surdon et Sées** (amélioration des stationnements existants, création de stationnements vélos et de voies cyclables d'accès sécurisées).
- **Créer des aires de covoiturage** à proximité des échangeurs de Sées et de Mortrée et des gares de Sées et de Surdon, et y associer des services (bornes électriques, station à essence communale).
- **Porter une réflexion sur la possibilité de mutualiser les transports scolaires existants** (Conseil départemental) avec les actifs/retraités/chercheurs d'emploi du territoire.
- **Réfléchir à un schéma de déplacements global** en y intégrant, les sites touristiques majeurs, les gares, le projet de transport à la demande, les aires de covoiturages, les cheminements cyclables et la mutualisation des stationnements.
- **Créer un réseau de pistes cyclables** qui puisse servir quotidiennement (déplacement pour le travail, les courses, etc.) et également à la découverte du territoire en s'appuyant sur le projet d'itinéraire cyclable du département.

-  Conforter le pôle urbain de Sées
-  Assurer un rôle spécifique aux pôles de proximité secondaires
-  Maintenir une capacité d'accueil dans les communes « satellites »
-  Proposer une offre complémentaire en campagne
-  Engager des efforts supplémentaires de reconquête des logements vacants en centre-ville et centres-bourgs
-  Maintenir l'ensemble des écoles du territoire
-  Réfléchir au rôle des gares dans le développement territorial
-  Créer un réseau de pistes cyclables quotidien et de découverte
-  Créer des aires de covoiturages
-  Améliorer l'accès en transports collectifs aux pôles d'emploi voisins



2

RECHERCHER L'AUTONOMIE ÉCONOMIQUE

Orientation 4 : Créer les conditions du maintien de l'activité agricole

L'agriculture et les activités qui en découlent participent activement à l'économie du territoire. Elle est aussi la garante de ses paysages, de son identité rurale et de son projet d'autonomie alimentaire.

Objectif 1 : Préserver le patrimoine agronomique des sols

- **Limiter au strict nécessaire l'artificialisation des sols cultivés ou potentiellement cultivables.**
- **Délimiter des zones agricoles afin d'assurer le bon fonctionnement et le développement des activités agricoles.** Elles permettront d'affirmer la vocation agricole de certains espaces et d'apporter une lisibilité à long terme au monde agricole sur les potentialités d'évolution du foncier et des constructions dédiées à l'agriculture.
- **Éviter tout potentiel enclavement des parcelles cultivées ou potentiellement cultivables.**
- **Assurer la cohabitation de l'activité agricole avec les zones naturelles.** Une

vigilance particulière devra être portée sur le site Natura 2000 de la vallée de l'Orne et de ses affluents.

Objectif 2 : Défendre un projet d'autonomie alimentaire

La collectivité porte un projet d'autonomie alimentaire au travers d'une ferme bio intercommunale qui a pour objectif d'alimenter les cantines scolaires et les nombreux équipements de santé et d'accueil de personnes âgées présents sur le territoire. Au-delà de ce projet phare, la collectivité souhaite impulser une réflexion de fond sur la relocalisation de la production alimentaire et sur la viabilité économique des exploitations à long termes.

- **Accompagner les projets de transition alimentaire** (agriculture maraîchère de proximité, circuits courts, ...).
- **Permettre le développement d'activités connexes à celles de production** (vente directe, transformation, production d'énergie, etc.).
- **Favoriser l'auto-production** par la protection des jardins familiaux et potagers.

Objectif 3 : Permettre un habitat en campagne respectueux de l'activité agricole

Afin de rompre avec l'érosion des surfaces dévolues à l'agriculture, la collectivité entend donner la priorité à la fonctionnalité de l'espace agricole dans le milieu rural.

- **Encadrer les possibilités d'évolution du bâti en campagne** (constructions nouvelles, changements de destination, extensions des habitations, création d'annexes) afin de protéger le foncier agricole et d'assurer la pérennité des exploitations en activité.

Orientation 5 : Définir une véritable stratégie de planification et de programmation de l'offre en foncier et immobilier économique

Le territoire est en partie tributaire des bassins d'emplois alençonnais et argentais. La collectivité s'engage à asseoir un développement économique local et à affirmer un rayonnement départemental voire régional pour le parc d'activités du « Pays de Sées ».

L'enjeu consiste à organiser les possibilités d'accueil de manière hiérarchisée et complémentaire.

Objectif 1 : Asseoir le potentiel économique du parc d'activités du « Pays de Sées »

Ce parc, implanté au croisement de l'A28 et de l'A88, a pour objectif de devenir la vitrine économique du territoire. Il présente un intérêt départemental et régional. L'enjeu est double : donner la possibilité aux entrepreneurs ornaïens de développer leur activité sur le territoire ; permettre à des entreprises extérieures de s'implanter dans un environnement qui s'adapte facilement à leurs besoins. Ce parc a vocation à attirer des groupes d'envergure et pourvoyeurs d'emplois appartenant à des secteurs d'activités variés. Il dispose encore d'un potentiel d'environ 50 hectares.

- ➔ **Maintenir le potentiel économique existant du parc.**
- ➔ **Permettre l'accueil des activités industrielles, logistiques, artisanales, et commerciales spécialisées.**

➔ **Exclure l'accueil d'activités commerciales destinées au « grand public ».**

➔ **Proposer une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins.**

Objectif 2 : Conforter la zone industrielle « route de Carrouges » à Sées

Ce parc d'activités, situé à Sées, accueille des activités à dominante industrielle et artisanale. D'intérêt intercommunal, il dispose encore d'un potentiel d'environ 8 hectares.

➔ **Mener le développement de la zone à son terme sans envisager d'extension dans le futur.**

Objectif 3 : Équilibrer la répartition des emplois en maintenant des zones artisanales de proximité

Le territoire bénéficie d'un équipement artisanal de proximité. La collectivité souhaite engager une réflexion sur l'avenir et l'animation des zones d'activités de proximité et des locaux d'activités situés dans les bourgs. 9 zones d'activités économiques d'intérêt local sont recensées : « Avenue du 8 mai 1945 » et « Vaux Beuves » à Sées, « Des Vaux » à Essay, « Centre d'activités du Pays d'Essay », « La Croix Clairon » et « L'Ardrier » à Mortrée, « La Brousse » à Almenêches, la zone artisanale de Chailloué et la zone artisanale de Boitron. Elles permettent un ancrage de l'activité artisanale et des services aux habitants sur l'ensemble du territoire, en complément du parc d'activités du « Pays de Sées » et de la zone industrielle « route de Carrouges ».

➔ **Maintenir des possibilités d'accueil pour ces zones.**

Objectif 4 : Optimiser les parcs d'activités existants et les mettre en valeur

La qualité paysagère d'un parc d'activités participe à l'image des entreprises qui l'occupent. Concilier les impératifs économiques et un aménagement respectueux des terres agricoles, de l'environnement et des paysages est indispensable.

La recherche d'amélioration de la densité dans les extensions des parcs passe à la fois par une action sur la taille des parcelles commercialisées et sur l'aménagement de la zone. Ce dernier doit se faire dans le respect du paysage environnant.

- ***Économiser du foncier en favorisant l'optimisation des zones d'activités existantes (redécoupages parcellaires, opérations mixtes, extension des bâtiments existants, ...).*** Le potentiel de densification de la zone industrielle de Carrouges à Sées est estimé à environ 8 hectares. Celui des zones de proximité est estimé à environ 4,5 hectare. Quelques bâtiments sont également vacants.
- ***Définir des règles d'urbanisme favorisant l'optimisation des parcelles.***
- ***Permettre l'aménagement des sites dans le respect de l'environnement naturel existant :*** ruisseaux, zones humides, boisements, haies bocagères...
- ***Mettre en place des dispositions réglementaires pour assurer un traitement paysager soigné, une qualité architecturale du bâti, une bonne organisation des espaces verts, des espaces de stockage extérieur et de stationnement mutualisés, la valorisation des déchets et les économies d'énergie.***
- ***Favoriser la connexion avec les réseaux adaptés aux besoins des entreprises :***

réseaux routiers, liaisons douces, réseaux de communication...

Objectif 5 : Soutenir l'activité en milieu rural

Le territoire dispose de très nombreuses activités économiques disséminées en milieu rural. Leur maintien est essentiel pour la vitalité économique du territoire.

- ***Assurer les conditions de maintien et de développement de certaines activités*** sur la base de critères objectifs et partagés.
- ***Permettre aux centres équestres de se développer.***
- ***Permettre l'implantation d'infrastructures liées à l'exploitation du bois.***
- ***Encadrer ces possibilités d'évolution.***

Orientation 6 : Préserver la vitalité commerciale de nos bourgs

Les élus souhaitent porter un projet réaliste, ancré dans la grande diversité des bourgs du territoire. Les outils déployés dans le PLUi seront gradués en fonction des types de pôles, de la configuration et de la dynamique commerciale de chaque commune : localisation des équipements et commerces, existence d'un espace public central, dynamique de relocalisation des commerces le long d'un axe routier, etc.

Objectif 1 : Maintenir le dynamisme commercial du centre-ville de Sées

Le pôle structurant bénéficie d'un bon niveau d'offre commerciale qui rayonne sur les communes rurales proches. Son poids diminue néanmoins avec le renforcement de la concurrence des supermarchés et l'importance des déplacements domicile-travail qui induit des logiques d'achat favorables aux secteurs situés en périphérie. Dans une logique de préservation du commerce de proximité, de facilitation des déplacements par les modes actifs, il est affirmé la priorité donnée au développement de la centralité :

- **Créer un périmètre de centralité dans lequel devront s'implanter de manière préférentielle les petits commerces** (moins de 300m² de surface de plancher).
- **Interdire le changement de destination des commerces identifiés sur une durée limitée**, permettra de faciliter la reprise des locaux.
- **Permettre uniquement l'extension des bâtiments d'activités commerciales existants en dehors du centre-ville** afin de ne pas concurrencer la centralité commerciale de Sées.

- **Permettre l'installation des commerces d'une surface de plancher supérieure à 300 m² uniquement dans la zone de l'avenue du 8 mai 1945 et celle des Vaux Beuves.**
- **Autoriser uniquement les commerces liés à des activités de production ou à des activités artisanales, tels que les showrooms dans les autres parcs d'activités du territoire.**
- **Autoriser en outre dans certains parcs d'activités des activités de restauration et d'hébergement hôtelier.**

Objectif 2 : Conforter les pôles de proximité secondaires

Dans ces communes, le PLUi permettra de conforter l'offre répondant aux besoins alimentaires non seulement quotidiens, mais aussi hebdomadaires.

- **Interdire de changement de destination des commerces identifiés sur une durée limitée**, permettra de faciliter la reprise des locaux.
- **Rechercher la concentration des commerces et des services**, grâce à la définition d'un périmètre de centralité, où s'implanteront préférentiellement les commerces.

Objectif 3 : Maintenir l'offre dans les communes « satellites »

Dans les communes « satellites », l'existence d'un commerce de première nécessité repose parfois sur l'initiative des communes, qui mettent à disposition des locaux pour faciliter une installation. Dans ce contexte il s'agira prioritairement de préserver l'offre existante.

- **Pointer certains commerces qui ne pourront pas changer de destination**, sur

une durée limitée, afin d'éviter une vacance commerciale néfaste à l'image du bourg.

Orientation 7 : Affirmer le tourisme comme pilier de l'économie

Le territoire bénéficie de paysages propices aux balades, d'un patrimoine remarquable et de projets structurants (Rustik). Le tourisme, actuellement en cours de structuration, pourrait devenir une source importante de revenus pour le territoire. La CdC affiche sa volonté de devenir une destination touristique à part entière apte à répondre à toutes les attentes.

Objectif 1 : Accompagner les projets touristiques

- **Permettre le développement des projets structurants (Rustik, ...).** Le PLUi doit prendre en compte les besoins des projets sur site mais également anticiper l'impact que de tels projets peuvent avoir sur le territoire en matière d'hébergements, d'accès, de flux de visiteurs, ...
- **Favoriser le développement des hébergements touristiques,** en ciblant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en gîtes et en permettant aux campings de se développer.

Objectif 2 : Favoriser la découverte du territoire

- **Créer un réseau de pistes cyclables** permettant la découverte du territoire. Ces circuits pourraient emprunter le réseau de voies communales du territoire. Ce réseau serait également relié à la future voie verte prévue par le Conseil départemental, qui traversera le territoire du Nord vers le Sud.
- **Mettre en valeur tout au long des circuits les différents éléments de patrimoine du territoire** ainsi que les producteurs locaux pour favoriser la vente directe.

-  Maintenir le dynamisme commercial du centre-ville de Sées
-  Conforter les pôles de proximité secondaires
-  Maintenir l'offre dans les communes « satellites »
-  Asseoir le potentiel économique du parc d'activités du « Pays de Sées »
-  Conforter la zone industrielle « route de Carrouges »
-  Équilibrer la répartition des emplois en maintenant des zones artisanales de proximité
-  Soutenir l'activité en milieu rural
-  Réfléchir au rôle des gares dans le développement économique
-  Créer les conditions du maintien de l'activité agricole
-  Soutenir une activité sylvicole raisonnée
-  Permettre le développement du projet « Rustik »
-  Défendre un projet d'autonomie alimentaire



3

PLACER L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET DE TERRITOIRE

Orientation 8 : Limiter au strict nécessaire l'artificialisation des sols

Au même titre que l'eau, le littoral ou l'air, le sol est une ressource qu'il convient de préserver, d'autant plus que cette ressource est non renouvelable. Ces 10 dernières années (2011/2020 incluse), 42 hectares ont été consommés sur le territoire, dont 33 par l'habitat et 6 par les activités économiques. L'objectif est de réduire significativement l'empreinte de l'urbanisation nouvelle sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

- **Tendre vers – 50% de consommation d'espaces pour l'habitat à l'horizon 2035.** Soit une enveloppe maximale de zones à urbaniser d'environ 25 hectares pour l'habitat. **Et anticiper l'objectif de 0 artificialisation nette des sols en 2050.**
- **Limiter la consommation d'espaces par l'activité économique,** soit une enveloppe maximale de zones à urbaniser d'environ 2 hectares.
- **Privilégier la densification des zones urbaines pour les équipements.**
- **Respecter des densités brutes minimales dans le cadre des extensions urbaines destinées à l'habitat :** 18 logements par

hectare à Sées, 15 logements par hectare dans les pôles secondaires et 13 logements par hectare pour les communes « satellites ».

- **Remettre sur le marché environ 10% des logements vacants,** soit 90 logements sur 13 ans.

Orientation 9 : Viser l'autonomie énergétique

La collectivité porte un véritable projet de transition énergétique. La centrale solaire de Surdon, la première du département, couvre les trois-quarts des besoins des habitants du territoire en électricité hors chauffage. La CdC compte trois réseaux de chaleur alimentés par des chaufferies bois et un projet de parc éolien participatif est en cours d'étude. L'objectif est de se rapprocher encore davantage de l'autonomie énergétique. Diverses ressources présentes telles que le bois, l'éolien, les déchets organiques... peuvent être valorisées et participer à la diversification du tissu économique. La CdC souhaite permettre le développement et l'utilisation des énergies renouvelables, dans le respect du paysage et de l'agriculture.

- **Se fixer des objectifs ambitieux de remise sur le marché de logements vacants (cf orientation n°1).** La réhabilitation de biens existants est nettement moins énergivore que la construction.
- **Permettre le déploiement des infrastructures nécessaires à la production des énergies renouvelables** (éolien, biomasse, photovoltaïque...) en limitant l'impact sur le voisinage, l'environnement et le paysage et en ne concurrençant pas l'usage agricole (agrivoltaïsme, anciennes carrières, stationnements non utilisés, délaissés ferroviaires, bâtiments agricoles abandonnés, ...).

- **Favoriser les constructions et réhabilitations dans les bourgs qui disposent de réseaux énergétiques existants** (gaz, réseau de chaleur) afin de les optimiser.
- **Privilégier des formes urbaines favorables à l'implantation de solaire photovoltaïque** (orientation et inclinaison de la toiture, absence de masque solaire).
- **Faire du bois local, une source d'énergie renouvelable tout en veillant à une bonne gestion de la ressource** (encouragement à son utilisation pour les constructions et rénovations de bâtiments publics, soutien aux infrastructures liées à l'exploitation du bois, ...).

Orientation 10 : Tendre vers une meilleure cohabitation avec l'environnement

Objectif 1 : Préserver les réservoirs et les corridors de biodiversité

La trame verte et bleue est formée des continuités écologiques terrestres et aquatiques. Les élus souhaitent que leur protection soit graduée en fonction des enjeux environnementaux en présence. Des possibilités d'évolution pour les espaces agro-naturels seront aussi conservées.

Les réservoirs de biodiversité feront l'objet d'une attention particulière. Le territoire des Sources de l'Orne a la particularité d'être concerné par 3 sites Natura 2000, dont la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Haute vallée de l'Orne et affluents » qui innerve l'ensemble du territoire, ainsi que par la forêt d'Écouves qui constitue également un réservoir majeur.

- **Protéger ces sites sans figer l'existant.**
Ces sites feront l'objet d'une vigilance accrue dans les choix de développement opérés, notamment au niveau des bourgs.

Le territoire est parcouru par de nombreux linéaires bocagers. Leur valeur paysagère et de corridors écologiques, leur rôle contre le ruissellement et l'érosion incitent à leur préservation et restauration.

- **Protéger les linéaires inventoriés de manière souple et disposer d'un droit de regard en cas de destruction pour permettre** une évolution raisonnée du bocage.
- **Restaurer le bocage dans la plaine agricole.**

Les zones humides et les cours d'eau jouent un rôle majeur pour l'écosystème en général. Certains cours d'eau dont les abords ont été

peu à peu urbanisés ont perdu ou risquent de perdre leur rôle de corridors écologiques. Le projet urbain prendra en compte cette problématique.

- **Améliorer la connaissance de ces milieux et les protéger de manière effective.**
- **Restaurer les continuités écologiques au sein des espaces urbanisés.**

La collectivité souhaite également engager une démarche de remise en nature des espaces artificialisés.

- **Identifier les espaces pouvant potentiellement être restitués à l'état naturel** (anciennes carrières, stationnements non utilisés, délaissés ferroviaires, bâtiments agricoles abandonnés, ...).

Objectif 2 : Gérer les risques et les ressources

La CdC accorde une vigilance aux risques présents sur le territoire et s'engage à prévenir les risques liés au changement climatique.

- **Limiter les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles selon le principe de précaution.** À ce titre, le PLUi traduira la stratégie de la CdC en matière de gestion du risque d'inondation très présent sur le territoire.
- **Engager une démarche de gestion des eaux pluviales à l'échelle intercommunale** : contrôle du ruissellement pluvial des futurs lotissements, protection des linéaires bocagers en rupture de pente, limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion alternative des eaux pluviales...

La qualité des eaux est un enjeu écologique et sanitaire majeur sur le territoire qui couvre 5 captages d'eau potable.

- **Tendre vers une baisse de la consommation en eau potable.**
- **Garantir la protection et l'alimentation de la ressource en eau potable** est également une priorité pour la collectivité. C'est un des objectifs de la ferme bio intercommunale.
- **Protéger les espaces ayant un rôle hydraulique** en compatibilité avec les dispositions des SAGEs Sarthe-Amont et Orne-Amont : haies, cours d'eau, zones humides, zones d'expansion des crues...

La collectivité entend poursuivre les actions entreprises visant une gestion adaptée des déchets :

- **Permettre le maintien des équipements nécessaires à leur traitement, voire leur renforcement ou l'aménagement de nouveaux sites pour assurer un maillage équilibré du territoire et répondre aux besoins des habitants ou aux évolutions réglementaires.**

Orientation 11 : Protéger le patrimoine paysager et culturel

Le territoire dispose d'un patrimoine bâti et paysager remarquable. Celui-ci est pleinement garant de l'image préservée du territoire. L'objectif est de le protéger à plusieurs niveaux. La charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine, qui couvre une partie du territoire, sera intégrée à la réflexion.

Objectif 1 : Protéger le paysage agricole et naturel

La valorisation des paysages ruraux passe nécessairement par la préservation de l'activité agricole.

- **Rechercher l'intégration des nouvelles constructions dans les bourgs.**
- **Protéger les sites classés et inscrits.**
- **Soigner les entrées de bourg et les franges urbaines** (traitement paysager des limites entre espaces urbanisés et naturels ou agricoles).
- **Préserver des parcelles à usage agricole** (pâturage, verger, potager ...) au cœur des bourgs.
- **Assurer une bonne intégration paysagère et une image qualitative des zones d'activités.** (cf orientation n°5 – objectifs n°4 et 5) **et des exploitations agricoles.**
- **Préserver les points de vue remarquables du territoire.**

Objectif 2 : Sauvegarder et entretenir le patrimoine bâti dans l'espace rural

Les élus souhaitent conserver et mettre en valeur le bâti ayant une valeur patrimoniale, qu'il

s'agisse des Monuments Historiques ou du patrimoine rural. De nombreux bâtiments situés hors des bourgs, comme d'anciennes dépendances agricoles, présentent un potentiel de rénovation. Certains de ces bâtiments sans rénovation rapide risquent de tomber en ruine. La sauvegarde de ce patrimoine est un enjeu fort du projet.

- **Permettre leur reprise pour l'habitat et le tourisme.** Leur inventaire sera effectué à partir de critères objectifs et partagés.
- **Valoriser le petit patrimoine présent sur le territoire** (puits, fontaines, calvaires, ...).



Limiter au strict nécessaire l'artificialisation des sols et se fixer des objectifs ambitieux de remise sur le marché de logements vacants



Permettre le déploiement des infrastructures nécessaires à la production des énergies renouvelables



Garantir la protection et l'alimentation de la ressource en eau potable



Préserver les réservoirs de biodiversité



Restaurer le bocage dans la plaine agricole



Protéger la vallée de l'Orne et ses affluents et prendre en compte le risque d'inondation dans les possibilités d'urbanisation



Préserver les grands corridors de biodiversité



Restaurer les continuités écologiques au sein des espaces urbanisés

