



RAPPORT DE PRESENTATION

PLAN LOCAL D'URBANISME

VERSION POUR APPROBATION EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 24 FEVRIER 2022

Sommaire

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	2
RESUME NON TECHNIQUE.....	4
PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	17
PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	80
PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX.....	163
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	252

PREAMBULE

La commune de Bagnoles-de-l'Orne s'est engagée dans la révision de son plan local d'urbanisme.

La commune nouvelle est issue des fusions des communes de **Bagnoles de l'Orne** et de **Saint-Michel des Andaines** au 1^{er} Janvier 2016. La commune de Bagnoles de l'Orne Normandie a prescrit le **6 Juin 2016** l'élaboration d'un PLU sur le territoire de la commune nouvelle

La commune historique de Bagnoles de l'Orne a approuvé le 21 Février 2008 son PLU et une première révision simplifiée a été approuvée le 19 Juillet 2010. Saint Michel des Andaines possédait un POS devenu caduc.

À la suite de sa création, il était nécessaire pour la commune nouvelle de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme substituant le PLU de la commune déléguée de Bagnoles de l'Orne et permettant à la commune déléguée de Saint-Michel des Andaines de se doter d'un nouveau document de planification territorial. La révision générale a non seulement pour objectif de mettre en conformité le document avec la législation et la réglementation en cours, mais aussi et surtout de l'adapter au développement communal projeté de ces 10 prochaines années.

Ainsi, le PLU est élaboré conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et notamment aux articles L151-1 à 3 et les articles R151-1 à 5.

De plus, il prendra en compte la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 qui représente pour la commune au-delà d'un outil réglementaire, une véritable opportunité pour l'expression de son projet et l'affirmation de sa volonté politique.

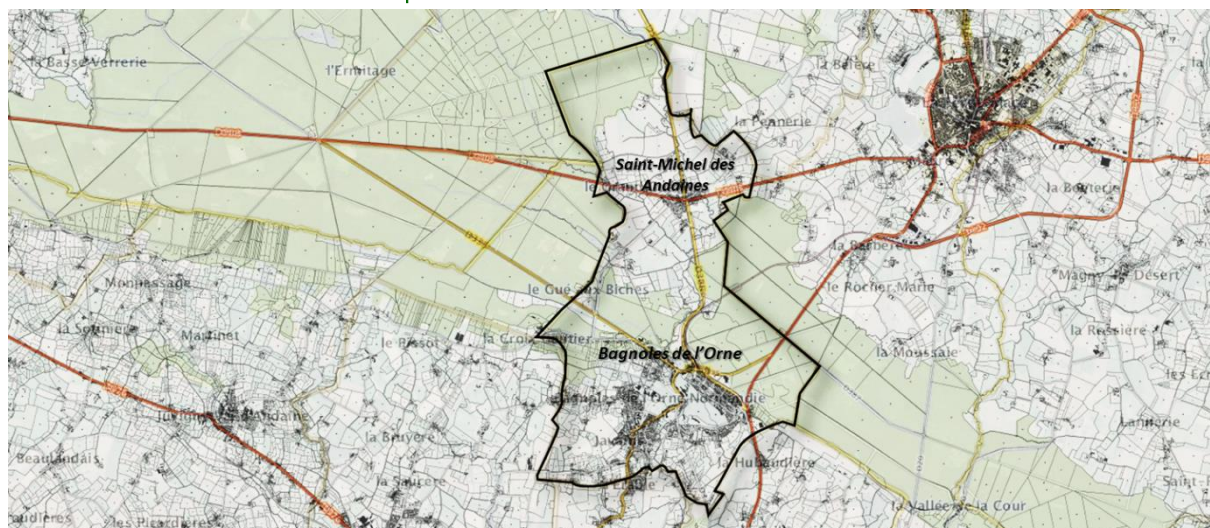
Enfin, le document local d'urbanisme de la commune s'attache à respecter les trois grands principes d'équilibre entre le développement urbain et rural et les espaces naturels et agricoles, la diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale et le respect de l'environnement définis aux L101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme.

RESUME NON TECHNIQUE

Résumé non technique

Le résumé non technique reprend les différents éléments composant l'évaluation environnementale du PLU de Bagnoles de l'Orne Normandie. Il permet de résumer en quelques pages les principales conclusions qui ressortent de l'évaluation environnementale de ce document d'urbanisme.

Document et territoire concerné par l'évaluation environnementale



Carte de localisation de Bagnoles-de-l'Orne Normandie

La commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie est issue de la fusion de deux communes : Bagnoles-de-l'Orne et Saint-Michel-des-Andaines au 1^{er} janvier 2016. Au dernier recensement, elle compte 2 693 habitants (INSEE 2017).

Bagnoles-de-l'Orne Normandie est située au Sud du département de l'Orne, en région Normandie. Le département de l'Orne, d'une superficie de 6 103 km², possède un caractère très rural. En effet, 288 848 habitants peuplent ce département, pour une densité de 47 habitants/km². La commune a une superficie de 15,7 km² pour une densité de population de 171,5 habitants/km² soit trois fois plus élevée que la densité moyenne de l'Orne. Contrairement au reste du territoire, c'est une commune qui possède bon nombre d'activités et de services. Elle bénéficie d'une identité spécifique et touristique de station de spa et thalassothérapie. Seule station thermale du quart Nord-Ouest de la France, son activité fait vivre la population de cette petite ville, avec notamment l'activité hôtelière, la restauration et les locations meublées.

Bagnoles-de-l'Orne Normandie est en interconnexion avec les communes de la Ferté-Macé et de la Chapelle-d'Andaine. Elle est polarisée par les pôles de Domfront-en-Poiraie et de Flers. Alençon, préfecture de l'Orne, se situe à seulement 40 km.

Bagnoles-de-l'Orne appartient à la communauté de communes Andaine-Passais qui regroupe 12 communes. Elle est compétente en matière d'aménagement économique, de

protection et mise en valeur de l'environnement, de voirie, d'incendie, de politique sociale, d'habitat, de cadre de vie/tourisme/culture/sport ainsi que de la santé.



Vue de la commune déléguée de Bagnoles-de-l'Orne (source : site de la mairie)

La description plus précise de la commune est à retrouver dans le TOME 1 – DIAGNOSTIC.

Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur son développement à long terme, la commune a souhaité procéder à la mise en révision de son document d'urbanisme.

Ainsi, la commune de Bagnoles de l'Orne Normandie a prescrit le 6 juin 2016 l'élaboration d'un PLU sur le territoire de la commune nouvelle. A la suite de sa création, il était nécessaire pour la commune de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme substituant le PLU de la commune déléguée de Bagnoles de l'Orne (datant de 2008) et permettant à la commune déléguée de Saint-Michel des Andaines de se doter d'un nouveau document de planification territorial.

Les objectifs de la délibération de prescription d'élaboration du PLU sont les suivants :

- Définir avec clarté les droits attachés à chaque terrain ;
- Protéger les espaces naturels ;
- Mieux organiser l'aménagement du territoire de la commune ;
- Réserver les emplacements nécessaires aux équipements publics ;
- Renforcer la protection du patrimoine ;
- Améliorer la mise en valeur des paysages urbains et ruraux.

Les textes régissant l'évaluation environnementale

D'une manière générale, l'évaluation environnementale a plusieurs finalités :

- S'appuyer sur une connaissance approfondie et formalisée des territoires par une analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution ;
- S'assurer de la pertinence des choix effectués en mesurant les impacts et en vérifiant régulièrement la cohérence ;
- Informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.

La méthode d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est un état d'esprit : il s'agit de rechercher en permanence une complète intégration des thèmes environnementaux dans l'élaboration du PLU et d'envisager systématiquement les solutions présentant le moindre impact.

La méthode de travail s'appuie sur un « processus itératif » entre le maître d'ouvrage et l'organisme indépendant chargé de l'évaluation. L'objectif est de procéder à une analyse critique des documents produits, afin d'identifier les risques d'incidences problématiques pour l'environnement et d'y apporter des solutions. La méthode s'est appuyée notamment par une intégration forte de l'équipe en charge de l'évaluation environnementale au sein du processus d'élaboration du PLU en participant aux réunions d'élaboration tout au long de la mission.

Enfin, la démarche d'évaluation environnementale ne s'effectue pas seulement pendant toute la durée d'élaboration du PLU, elle se prolonge aussi par un bilan de la mise en œuvre du PLU au plus tard dans un délai de 6 ans après son approbation, de manière à savoir si les objectifs fixés ont bien été tenus, et quelles sont les incidences environnementales du document.

Le processus d'évaluation a débuté plus particulièrement en novembre 2019, suite à la saisine de l'autorité environnementale et la décision prise par la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale) de Normandie le 7 novembre 2019, de réaliser une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale est basée sur :

- Un rappel des constats et enjeux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement ;
- L'analyse des incidences du projet sur les thématiques environnementales, qu'elles soient positives ou négatives sur la base des objectifs du PADD ;
- L'analyse des incidences des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par le projet de développement urbain ;
- La mise en évidence des mesures prises par le PLU dans le zonage et le règlement, afin d'éviter, réduire ou compenser les incidences ;
- La mise en place d'indicateurs de suivi pour chaque thématique afin de permettre la réalisation de bilan et du suivi de l'évaluation environnementale du PLU ;
- L'évaluation des incidences du document d'urbanisme sur les sites Natura 2000 les plus proches.

Articulation du PLU avec les documents cadres d'ordre supérieur

Les documents cadres sont présentés plus précisément dans l'Etat Initial de l'Environnement (DIAGNOSTIC).

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Ainsi, l'analyse a été menée sur les documents suivants :

Document	Document concerné	Date
Règles générales du fascicule du SRADDET (compatibilité) / Objectifs du SRADDET (prise en compte)	SRADDET Région Normandie	2020

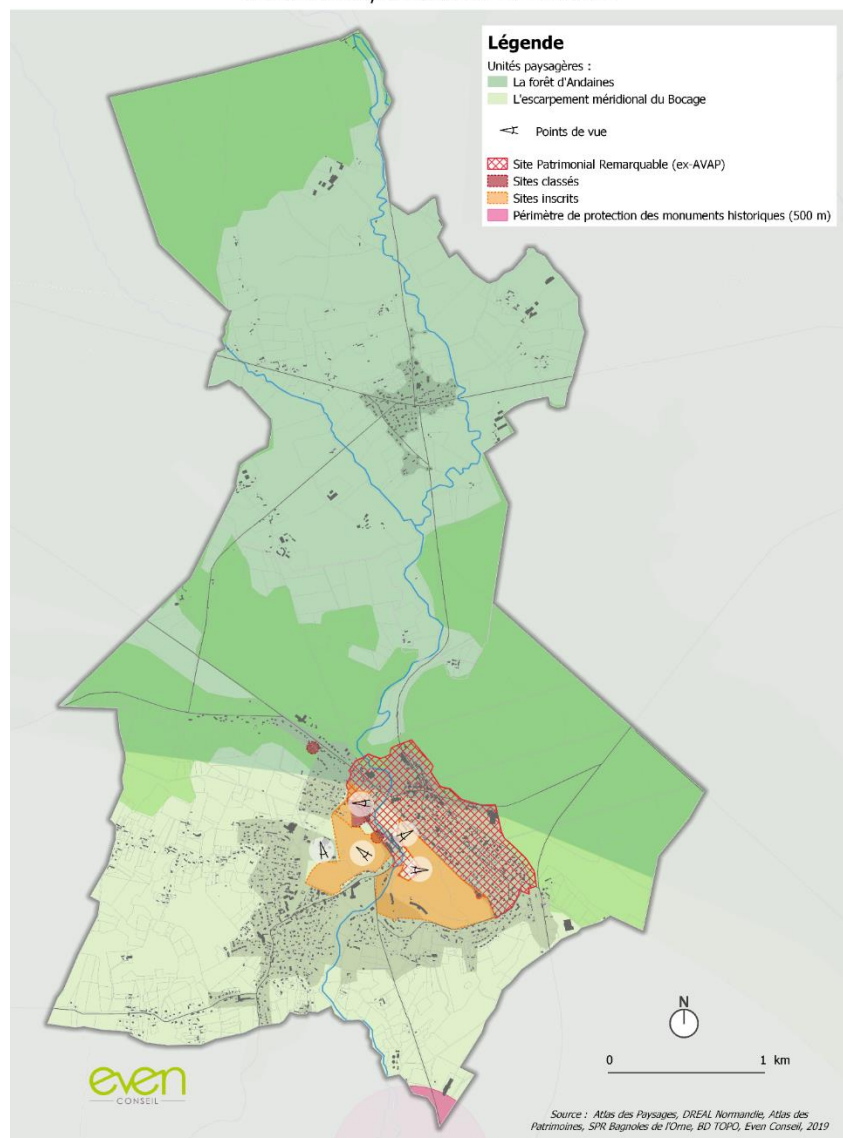
Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE	SDAGE du Bassin Loire-Bretagne	2015
Les objectifs de protection définis par les SAGE	SAGE Mayenne	2014
Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation ainsi que les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans	PGRI du Bassin Loire-Bretagne	2015
Les schémas régionaux des carrières	/	/
Les Chartes des Parcs Naturels Régionaux	PNR Normandie-Maine	2008-2023
Le schéma de cohérence écologique	SRCE Basse Normandie	2014

Synthèse de l'état initial de l'environnement

Les tableaux des pages suivantes exposent la synthèse des principaux constats et enjeux relevés par l'état initial de l'environnement, ainsi que le scénario « Fil de l'eau » pour chacune des thématiques environnementales :

- Paysage et patrimoine ;
- Biodiversité et Trame Verte et Bleue ;
- Risques et nuisances ;
- Ressources.

BAGNOLES-DE-L'ORNE NORMANDIE - ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX CADRE DE VIE, PAYSAGE ET PATRIMOINE



Atouts / Opportunités

- Un cadre de vie exceptionnel (environnement naturel, patrimoine bâti...)
- Une destination touristique dynamique
- Forte présence d'appellations de qualité sur le territoire
- Réalisation d'un SPR (ex-AVAP)

Faiblesses / Menaces

- Isolement et enclavement géographique de la commune
- Valeur patrimoniale insuffisamment valorisée
- Une activité touristique reposant principalement sur l'activité thermique

Chiffres-clés

- 2 unités paysagères
- 2 forêts principales : forêt des Andaines et forêt de la Ferté-Macé
- 2 AOP fromagères : Pont-l'Évêque et Camembert
- 3 AOC : Calvados, Calvados Domfrontais, Pommeau de Normandie
- 5 IGP : cidre, bœuf, porc, volailles

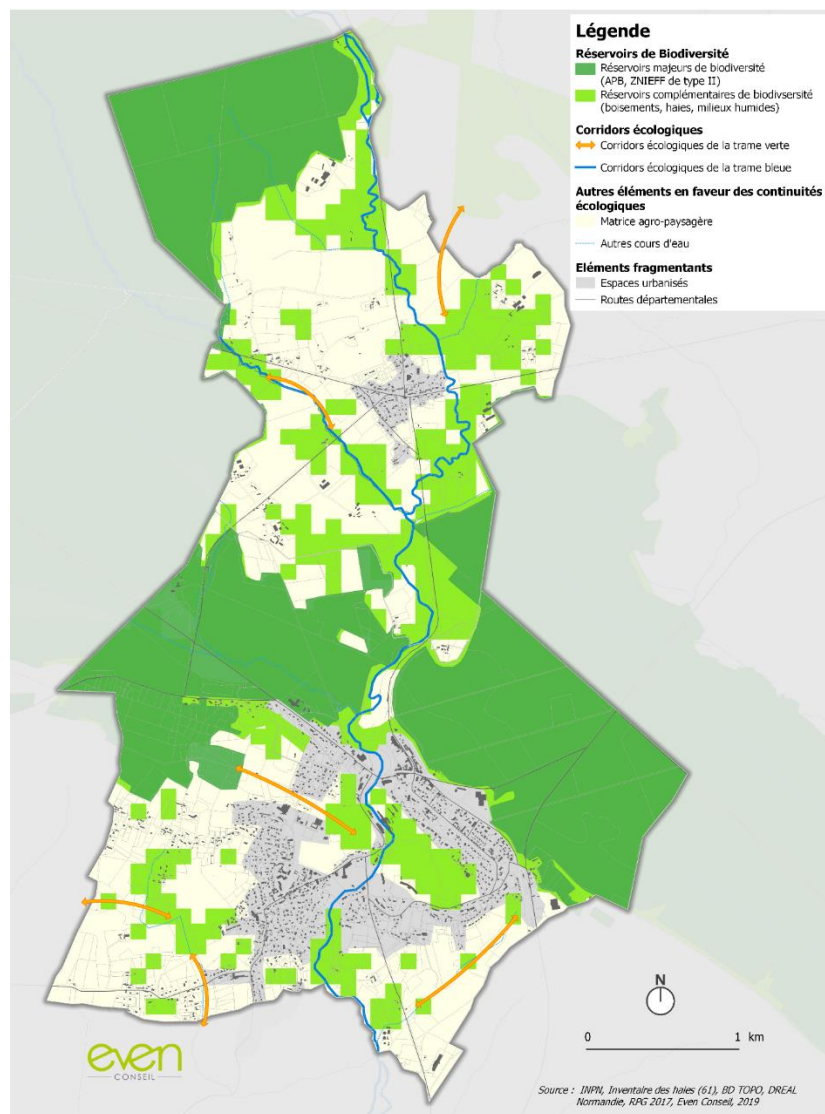
Enjeux

- Renforcement et poursuite de la valorisation du paysage et du patrimoine en dehors du centre historique de Bagnoles-de-l'Orne et ses environs
- Renforcement de la qualité du paysage urbain, précisément à l'interface ville-campagne en renforçant la qualité des entrées de ville, franges urbaines et de vues.
- Maintien et renforcement du terroir gastronomique local via une agriculture durable et de proximité et via les différentes appellations de qualité du territoire présentant de nombreuses débouchées pour les exploitants agricoles, le tout au vu des enjeux environnementaux
- Maintien du paysage bocager traditionnel et identitaire du territoire
- Protection et restauration du patrimoine ainsi qu'une valorisation possible via l'AVAP

Scénario « Fil de l'Eau »

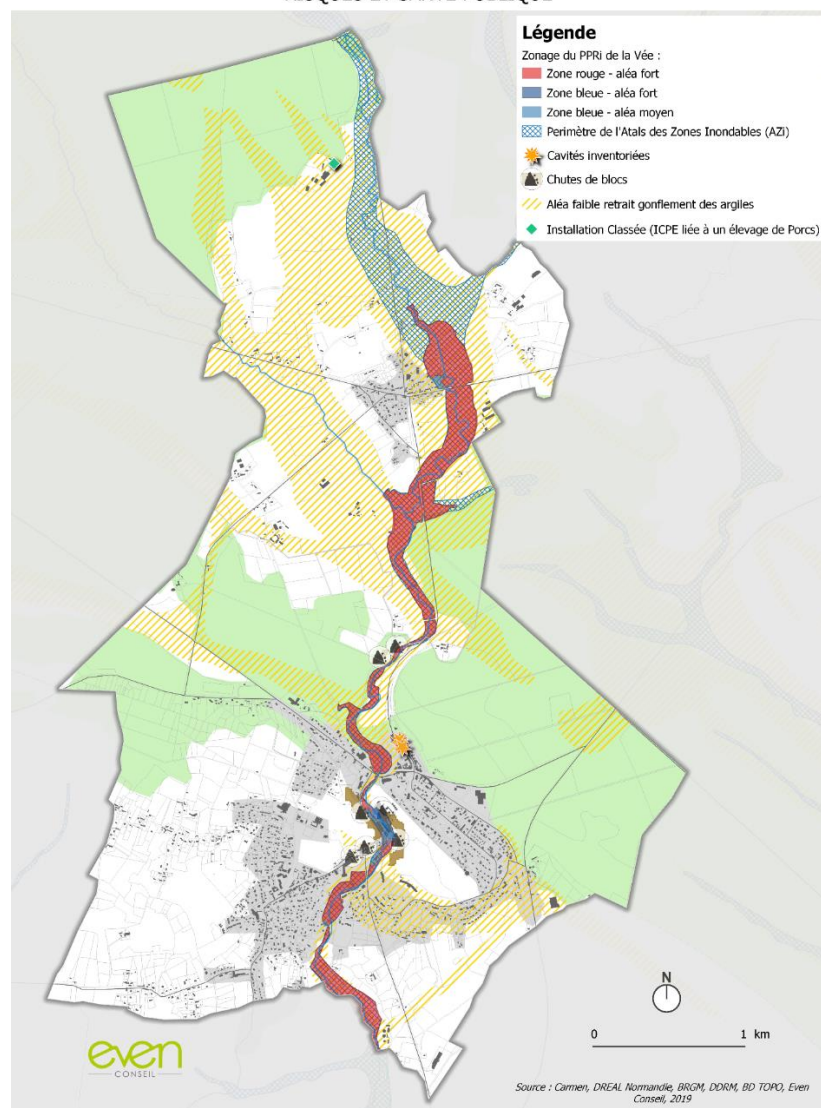
- Risque de dégradation des biens à forte valeur patrimoniale et de l'environnement naturel sans politique d'accompagnement
- Risque de perte de l'âme du patrimoine par l'utilisation de matériaux contemporains qui entraînent une dénaturaion des éléments patrimoniaux

BAGNOLES-DE-L'ORNE NORMANDIE - LA TRAME VERTE ET BLEUE



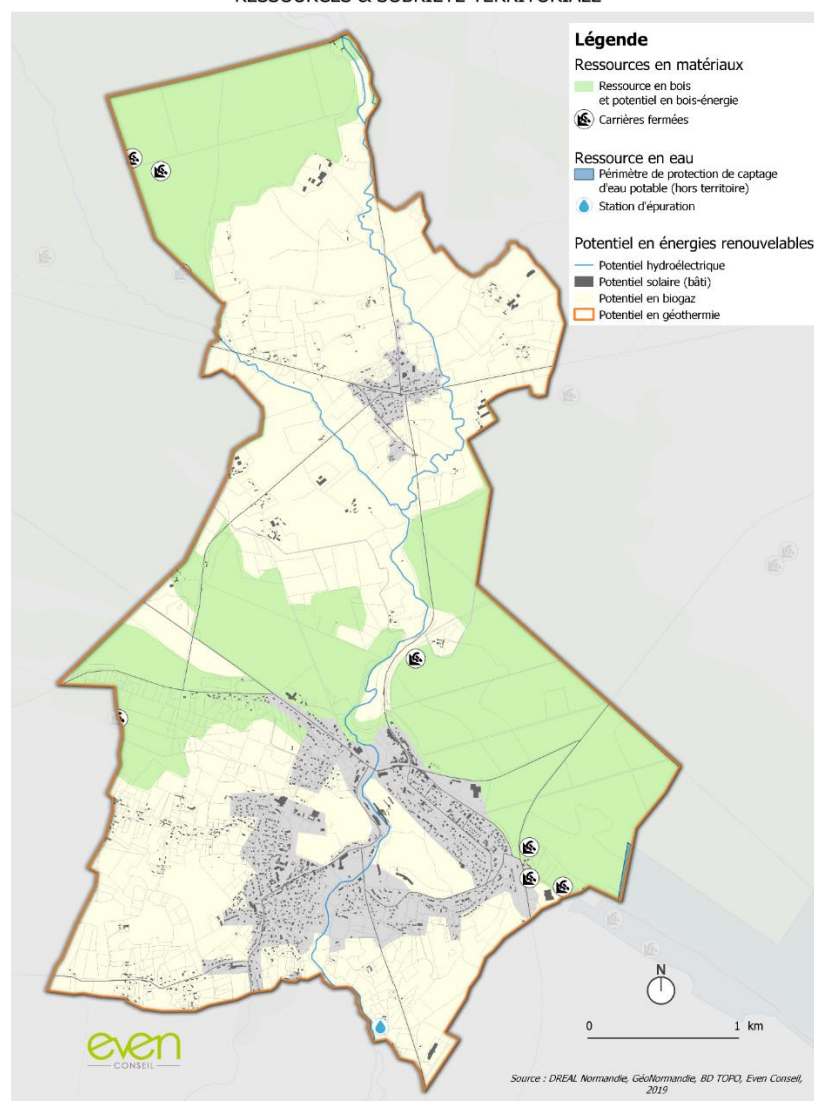
Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces	Chiffres-clés
- Large connaissance du territoire - Territoire intégré dans le PNR Maine-Normandie - Une candidature au label géoparc - Dominance d'espaces boisés	- Berges et haies qui tendent à disparaître - Des espaces boisés en bordure d'espaces très urbanisés	2 ZNIEFF de type 2 1 PNR Maine-Normandie 1 Arrêté de Protection de Biotope
Enjeux		35 % du territoire couvert par un périmètre de connaissance (ZNIEFF de type II) La SAU représente 30% du territoire
Scénario « Fil de l'Eau »		
Grignotage des forêts par une urbanisation grandissante, notamment autour de Bagnoles-de-l'Orne (commune déléguée)		

BAGNOLES-DE-L'ORNE NORMANDIE - ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
RISQUES ET SANTE PUBLIQUE



Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces	Chiffres-clés
Existence d'un PPRI pour une meilleure gestion du risque inondation fortement présent sur le territoire	Forte urbanisation dans les zones inondables	1 ICPE 2 routes départementales classées en tant qu'infrastructures bruyantes 5 sites BASIAS
Enjeux		
- Poursuite des connaissances sur les risques naturels et technologiques en allant au-delà des prescriptions réglementaires en lien avec le changement climatique - Maitrise de l'aléa faible du risque retrait/gonflement des argiles au vu du changement climatique - Maitrise du risque inondation et débordement de la Vée, fort enjeu au vu de l'activité touristique du territoire - Prise en compte du risque de l'aléa retrait/gonflement des argiles au regard du changement climatique - Maintien des cours d'eau et zones humides comme zone tampon au regard du changement climatique		
Scénario « Fil de l'Eau »		
- Augmentation des risques naturels - Aggravation du risque chute de blocs au niveau de la cluse de la Vée, en plein cœur de ville de Bagnoles-de-l'Orne (commune déléguée)		

BAGNOLES-DE-L'ORNE NORMANDIE - ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
RESSOURCES & SOBRIETE TERRITORIALE



Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces	Chiffres-clés
- Une station d'épuration conforme et bien dimensionnée - Présence d'une chaufferie collective	- Potentiel éolien difficile - Territoire fortement dépendant à la voiture - Forte consommation en eau potable due aux spécificités des activités économiques du territoire (tourisme thermal) - Parc bâti ancien et énergivore	Parc bâti constitué à 61% d'appartements 43% de résidences principales 79,3% des déplacements logement/travail en véhicule individuel
Enjeux		
- Développement des énergies renouvelables dans le mix énergétique : bois-énergie, méthanisation par la forte ruralité du territoire - Renforcement de la filière bois dans le développement des énergies renouvelables - Développement des mobilités douces en lien avec les secteurs touristiques du territoire. - Développement des alternatives aux énergies fossiles afin d'améliorer la résilience du territoire face au changement climatique - Sensibilisation des populations touristiques et locales aux conséquences du changement climatique		
Scénario « Fil de l'Eau »		
- Augmentation de la précarité énergétique - Augmentation/maintien de l'utilisation de la voiture individuelle, entraînant pollution atmosphérique et émissions de GES - Poursuite de la dégradation de la qualité des eaux superficielles et souterraines - Intensification de l'activité touristique du territoire et augmentation de la demande en eau potable et augmentation des déchets		

Rappel des objectifs du PADD

La commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie porte des enjeux forts qui sont le socle de l'élaboration du PLU, et qui sont intégrés au sein de l'ensemble des orientations retenues dans le PADD :

- Mettre en valeur le patrimoine en incitant la reconquête du bâti ancien et en favorisant les réhabilitations
- Développer des connexions entre le bourg de Saint-Michel-des-Andaines et le centre-ville de Bagnoles de l'Orne
- Maintenir une vitalité dans le cœur du centre-ville de Bagnoles de l'Orne : protection des commerces, extension des équipements, diversification des typologies d'habitat et développement du réseau de voies douces
- Préserver le caractère rural du bourg de Saint-Michel-des-Andaines
- Poursuivre la valorisation du paysage et du patrimoine naturel sur l'ensemble du territoire

Pour répondre à ces enjeux, les orientations structurantes qui ont été retenues pour le PADD sont les suivantes :

AXE 1 : POUR UN TERRITOIRE ATTRACTIF, DURABLE ET EXEMPLAIRE

Objectif 1 : Prévoir un développement démographique et résidentiel raisonné et qualitatif

Objectif 2 : Projeter une consommation foncière maîtrisée, conforme à la réalité du territoire

Objectif 3 : Inscrire le territoire dans une démarche d'urbanisme durable

AXE 2 : POUR UN URBANISME DE PROXIMITE

Objectif 1 : Conforter le dynamisme du centre-bourg en maintenant des activités économiques diversifiées

Objectif 2 : Valoriser les déplacements doux et la connexion entre habitat/commerces/activités

AXE 3 : POUR UN PATRIMOINE A SAUVEGARDER ET UNE AGRICULTURE A PROMOUVOIR

Objectif 1 : Préserver et valoriser les espaces naturels et forestiers exceptionnels

Objectif 2 : Valoriser et diversifier l'activité agricole

Objectif 3 : Garantir un développement respectueux de la richesse des paysages naturels ou bâtis.

Incidences potentielles sur l'environnement et mesures d'évitement, de réduction, compensation de la mise en œuvre du PLU

L'analyse thématique du PLU s'appuie sur 4 grandes thématiques environnementales recouvrant l'ensemble des composantes de l'environnement :

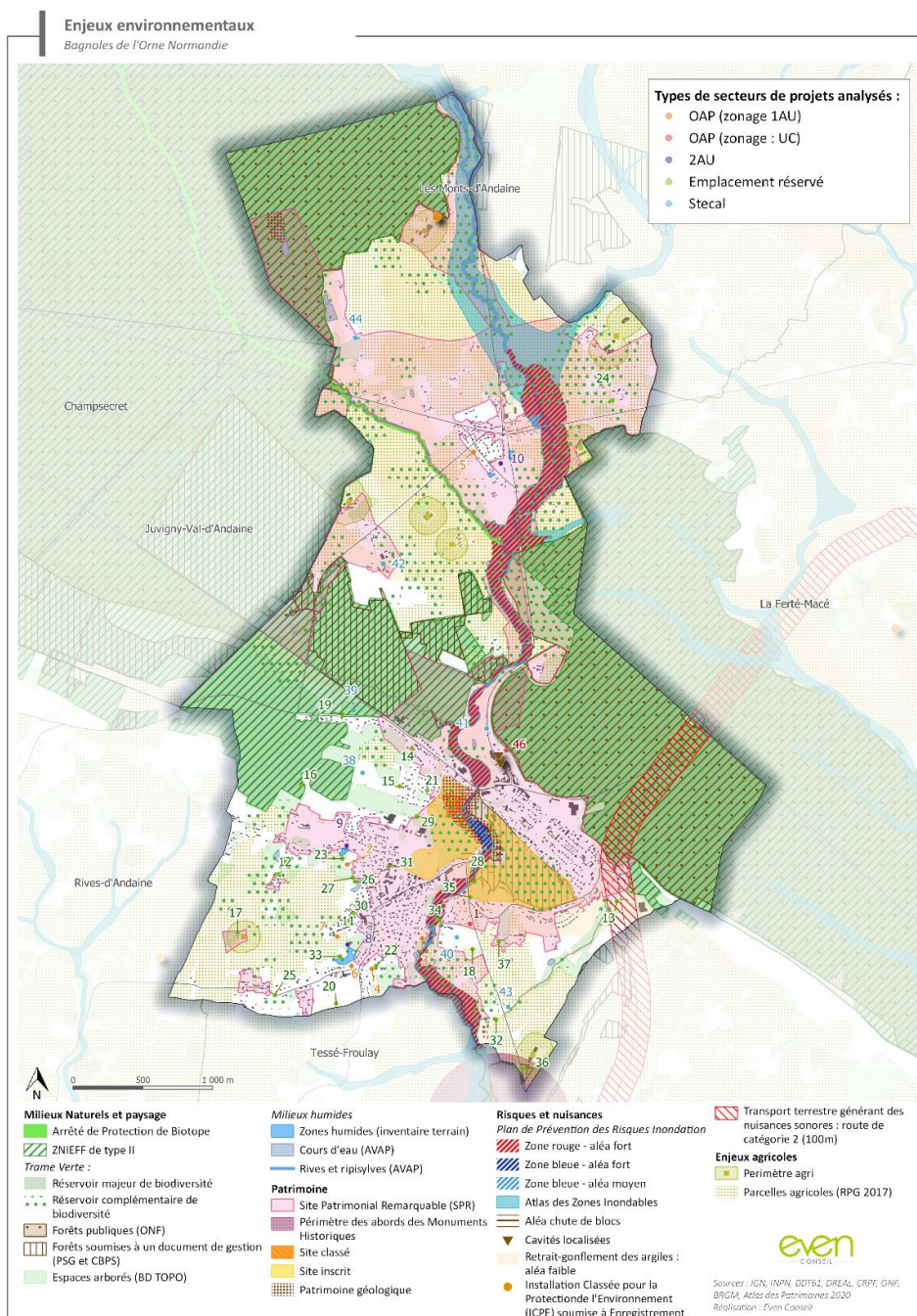
- Paysage, patrimoine et cadre de vie ;
- Biodiversité et Trame Verte et Bleue ;
- Vulnérabilité climatique (risques et nuisances) ;
- Sobriété territoriale (énergie, gestion de l'eau et des déchets).

Pour chacune des thématiques sont étudiées les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLU sur les enjeux environnementaux qu'elle regroupe, puis le projet est analysé de façon à relever la prise en compte de ces enjeux dans les pièces réglementaires. Cette analyse est réalisée de manière générale et thématique dans un premier temps. Dans un second temps elle s'effectue de manière plus précise sur les secteurs de projet du PLU.

45 secteurs de projets ont été identifiés. Parmi ces secteurs de projets, on compte :

- 8 secteurs d'OAP (6 sur des zones 1AU et 2 en renouvellement urbain) ;
- 3 zones 2AU ;
- 27 emplacements réservés ;
- 7 STECAL (NI, NIp et Nz).

Les incidences d'un projet urbain sur l'environnement sont inévitables (augmentation de la population, extension et intensification de l'urbanisation). Cependant le projet de PLU de Bagnoles-de-l'Orne Normandie, grâce notamment à la démarche itérative d'évaluation environnementale, prévoit des mesures permettant d'atténuer ces incidences négatives potentielles. Ainsi le projet de PLU ne devrait pas avoir d'incidences notables sur l'environnement.



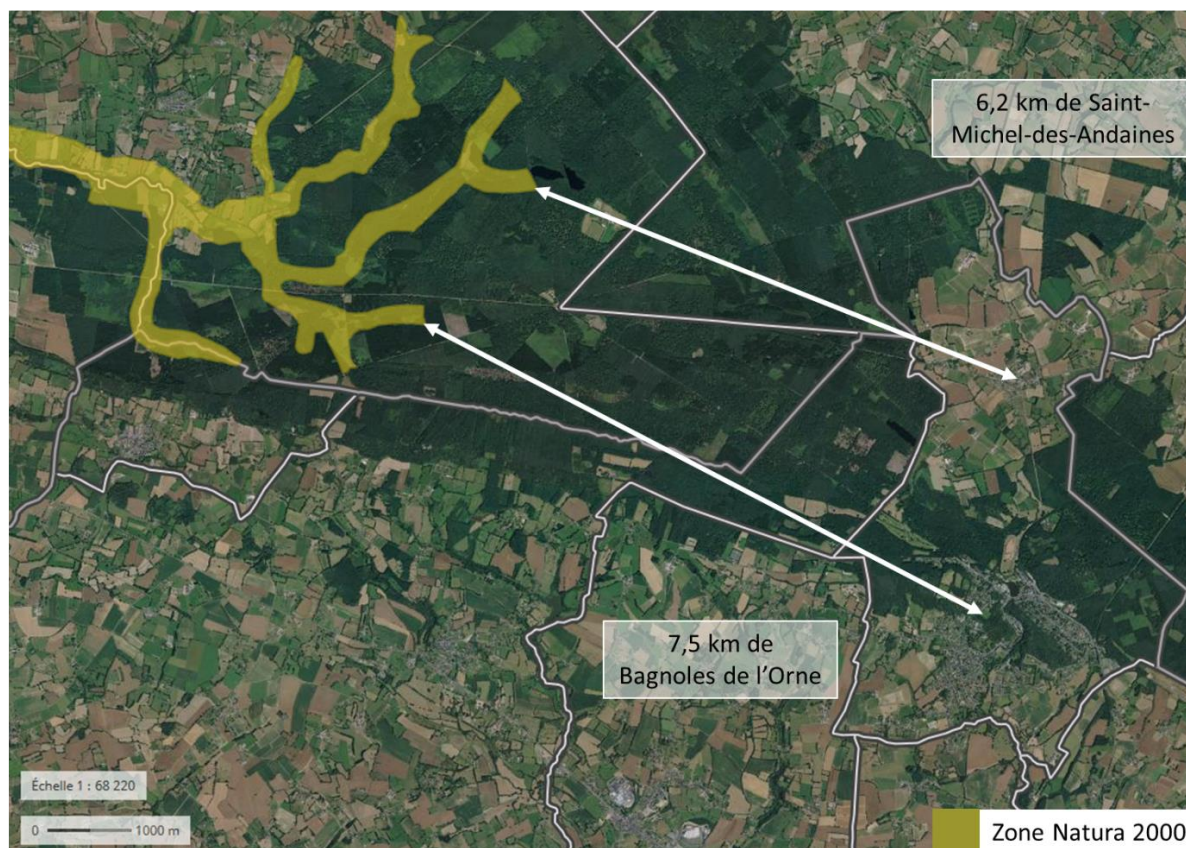
Localisation des secteurs de projet sur la carte des enjeux environnementaux du territoire

Evaluation des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000

Cette partie vise à analyser les incidences du projet de PLU sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire recensés au sein des sites Natura 2000. Cependant, **le territoire communal de Bagnoles-de-l'Orne Normandie n'est concerné directement par aucun site Natura 2000**. Le site Natura 2000 le plus proche est la ZSC « Bassin de l'Andainette » (FR2500119) situé environ à 7,5 kilomètres au nord-ouest du centre-bourg de Bagnoles-de-l'Orne et 6,2 kilomètres de celui de Saint-Michel-des-Andaines.

L'Andainette est une rivière qui s'inscrit dans un paysage boisé à l'Est et bocager dans sa partie occidentale. Elle est alimentée par de nombreux ruisseaux qui prennent leur source dans la forêt domaniale des Andaines. Pour former le site Natura 2000 sont associés aux cours d'eau les prairies humides des fonds de vallée et les côteaux boisés.

Au vu de la distance séparant la commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie et des vulnérabilités identifiées pour ce site, le PLU ne porte pas d'incidence sur le site Natura 2000 du Bassin de l'Andainette.



Localisation du site Natura 2000 le plus proche des centres bourgs des communes déléguées de Bagnoles de l'Orne et de Saint-Michel-des-Andaines – Source : Géoportail

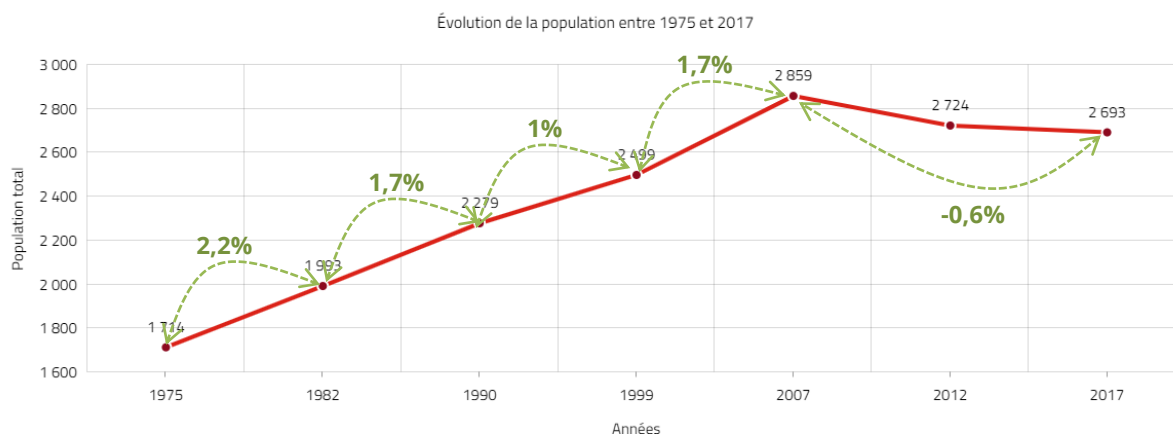
Critères, indicateurs et modalités de suivi

L'évaluation environnementale identifie **5 indicateurs de suivi**.

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

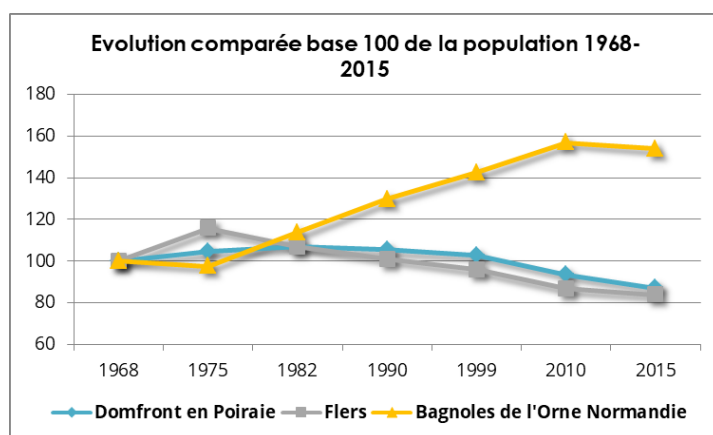
ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Une croissance démographique dynamique, en déclin sur les dernières années



L'évolution de la population de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie est depuis 1968 à la hausse avec +54% de population. La commune a quasiment doublé de population en 40 ans passant de 1754 à 2693 habitants en 2017. La plus forte hausse de la commune est entre 1975 et 1982 avec un Taux de Croissance Annuel Moyen de +2,18%/an soit + 279 habitants.

Aujourd'hui, au dernier recensement INSEE 2017, la commune compte 2693 habitants ce qui la classe 2ème sur l'ensemble des communes de la Communauté de Communes du Pays d'Andaine.



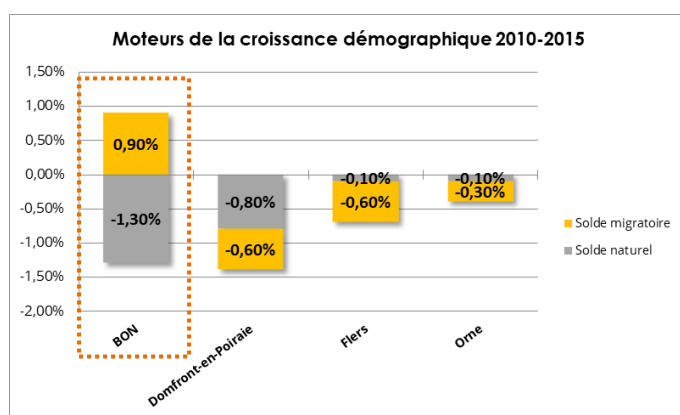
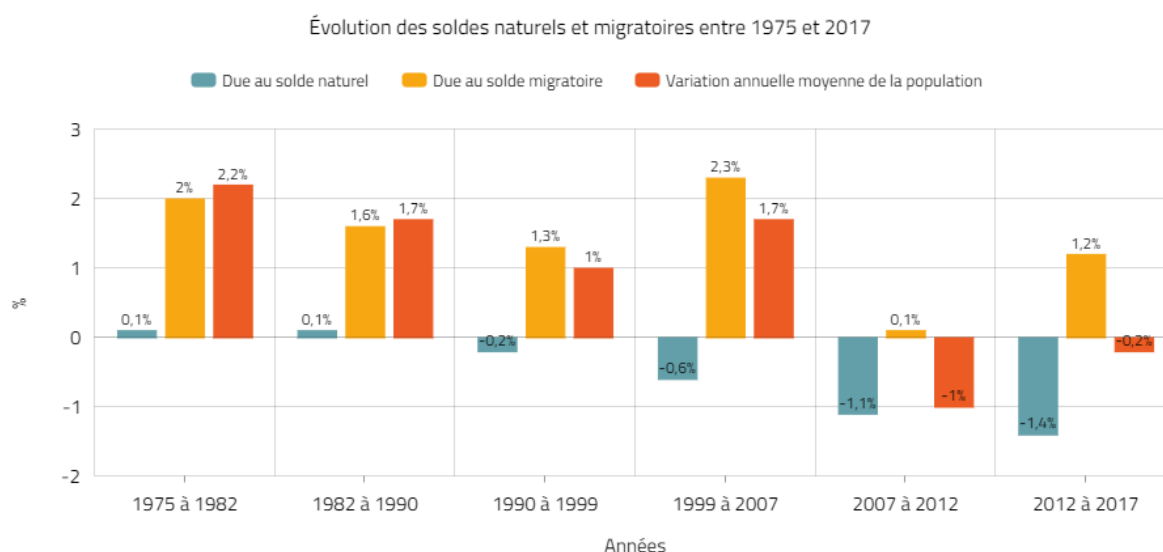
L'évolution démographique sur la période longue est comparée avec celle de Domfront-en-Poiraie et Flers, deux pôles urbains à proximité de la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie. Il en ressort une dynamique démographique positive sur cette commune, à la différence des deux autres pôles Ornais. A l'échelle de la CdC du Pays d'Andaine, ce constat est partagé : depuis 1999, l'EPCI perd 440

habitants tandis que la commune accueille près de 200 habitants supplémentaires sur la même période. A noter que près d'un tiers des habitants de la CdC du Pays d'Andaine demeure à Bagnoles-de-l'Orne-Normandie.

Avec un taux de croissance positif en moyenne supérieure à 1,5% par an entre 1975 et 2007, la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie peut être considérée comme une commune attractive à

l'échelle de son bassin de vie. L'attractivité de la commune vient principalement du cadre de vie et de services sur le territoire qui ne correspond pas aux communes les plus proches de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie.

On remarque cependant une baisse de ce taux annuel moyen sur la dernière période (2007-2017) avec une baisse de la population de l'ordre de -0.6% par an, soit une « perte » brute de 166 habitants. Ce ralentissement de la croissance démographique de la commune est en lien direct avec un déficit de constructions sur la période récente. Durant ce laps de temps, la commune n'a pu proposer de nouvelles opérations à vocation habitat répondant à l'évolution de la structure démographique, expliquant en partie la chute d'accueil de population de la commune.



Globalement, la population de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie s'est développée à un rythme plus dynamique que sur les territoires de référence. La croissance démographique de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie est principalement nourrie par l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune nouvelle. Malgré un taux de croissance négatif de la population entre 2007 et 2017, l'évolution de population dû

au solde migratoire reste positive.

On aperçoit un solde naturel de plus en plus faible depuis 1990, correspondant au peu de jeunes ménages ainsi qu'à la forte mortalité des personnes âgées venant s'installer sur la commune.

En comparaison, les autres communes enregistrent elles-aussi une évolution démographique négative, que ce soit pour le solde naturel ou bien pour le solde migratoire.

Des ménages dont la taille diminue

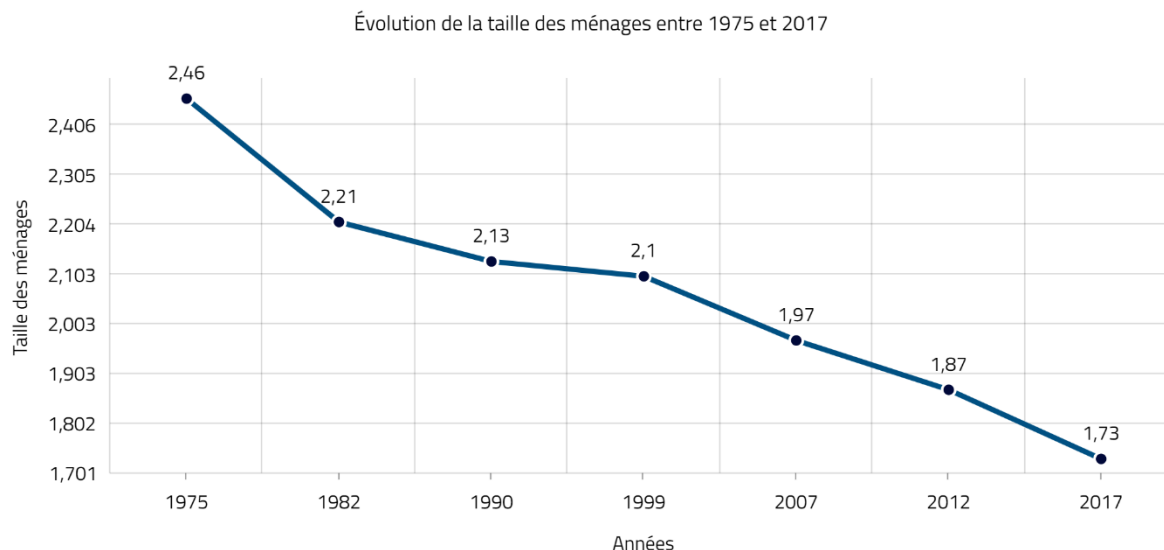
Afin d'alimenter la réflexion induite par l'évolution de la population sur la commune au cours des années passées, il est important d'analyser la composition même des ménages présents sur la commune.

Ainsi on constate que la commune ne fait pas exception à la tendance nationale observée sur la diminution de la taille des ménages. La commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie est donc passée d'une moyenne de 2,5 personnes/ménage en 1975 à 1,73 au dernier recensement INSEE de 2017. A l'échelle de la Communauté de Communes la moyenne est de 2 personnes par ménages. On constate que la commune est dans une moyenne basse par rapport aux territoires de référence (1,9 à la Ferté-Macé, Flers ou Domfront) et à la moyenne départementale, identique à la moyenne nationale (2,2).

Cette diminution de la taille moyenne des ménages, appelée également « desserrement des ménages » correspond à plusieurs phénomènes démographiques et sociologiques :

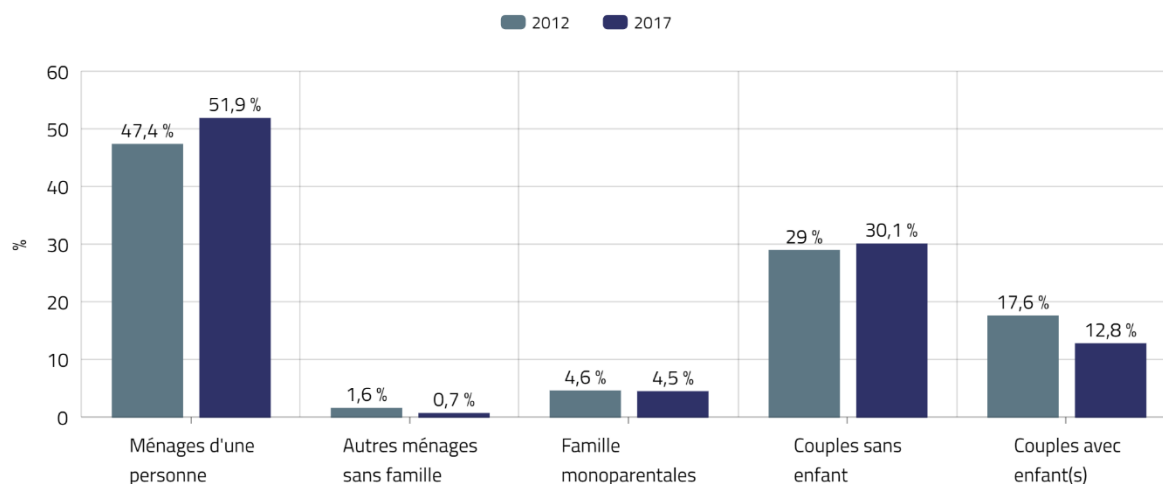
- Le vieillissement de la population avec de plus en plus de personnes vivant seules à leur domicile ;
- L'augmentation des divorces et séparations ;
- La décohabitation des jeunes.

Le desserrement des ménages est généralement la principale source de besoins en logement.



Cet indice illustre le profil des ménages de la commune. Sur les 1 431 ménages de la commune recensés en 2017, 52% sont des personnes seules, tandis que 30% sont des couples sans enfant. Les couples avec enfants ou familles monoparentales représentent 17% de la population des ménages.

Évolution de la composition des ménages entre 2012 et 2017

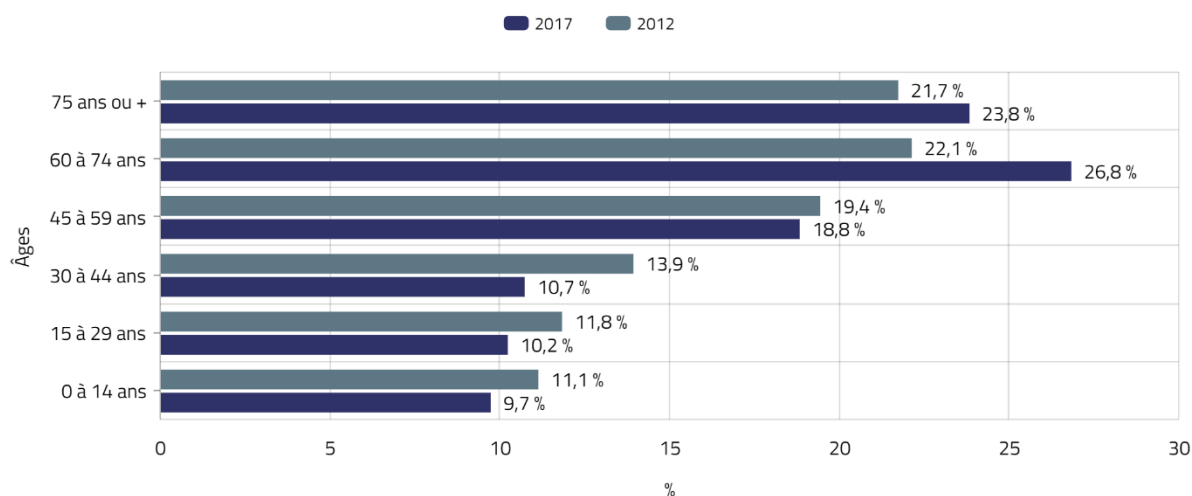


Une croissance rapide des plus de 60 ans et indice de jeunesse en baisse

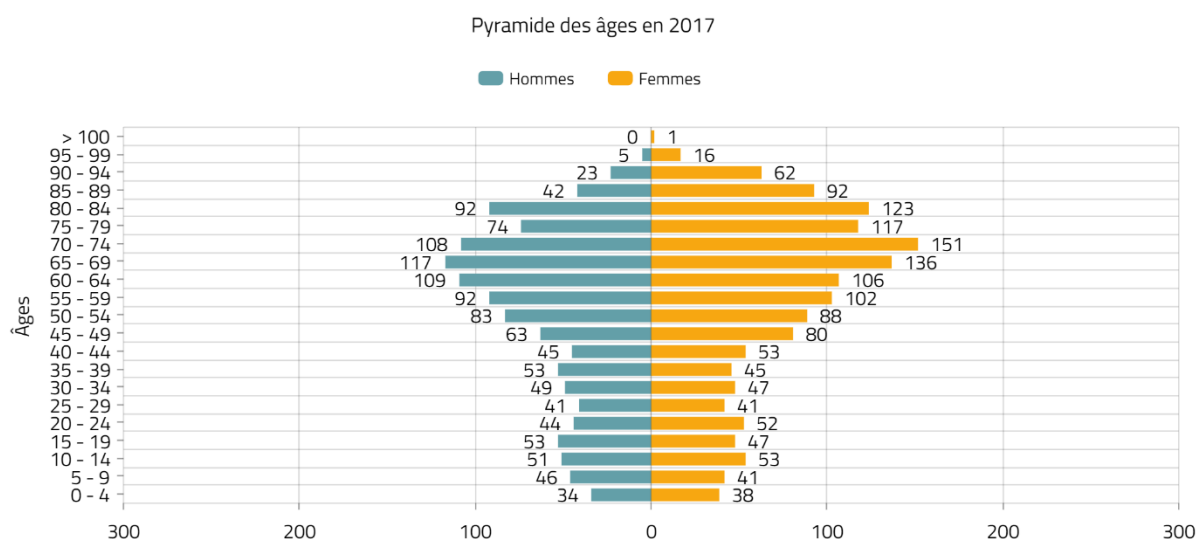
Le vieillissement progressif de la population sur le territoire traduit le phénomène de diminution de la taille moyenne des ménages.

L'indice de jeunesse (rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus) est de 0.3 en 2017. Il est en constante diminution depuis 1999 et demeure inférieur à celui de la CdC Andaine-Passais ou des communes de références (0.5 à l'échelle intercommunale et sur la Ferté-Macé, Domfront notamment).

Évolution de la structure de la population par âge entre 2012 et 2017



En 2017, les plus de 60 ans représentent 50% de la population soit 1 364 habitants sur les 2 693 que compte la commune. A l'échelle de la CdC Andaine-Passais cette tranche d'âge représente 39% de la population intercommunale. Cet indicateur est d'autant plus important lorsqu'on met en parallèle l'évolution de cette partie de la population communale sur les dernières années. On relève donc une tendance qui augmente de 1.9% par an en moyenne sur les dix dernières années (la dynamique moyenne annuelle s'établit à 1.2% à l'échelle de la Communauté de Communes). On dénombre également 1 238 retraités sur la commune soit une augmentation de +120 en 10 ans, cette catégorie représente la moitié de l'ensemble des catégories socio-professionnelles.



Cette donnée sera à prendre en compte dans l'analyse globale des besoins futurs en équipement liés à cette population et à son évolution.

Une commune aux revenus intermédiaires

Avec un revenu disponible médian de 22 090 € par an et par Unité de Consommation, soit 1 840 € par mois, la population dispose de revenus supérieurs de 10% à celle de la CdC Andaine-Passais, supérieurs à la médiane du département (1 678 € par mois) et la médiane française avec 1 675 € par mois et par Unité de Consommation.

Cette donnée est à lier notamment à l'attractivité de la commune pour les loisirs et le tourisme thermal, ainsi que le caractère de commune de villégiature.

« Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs. »

Source : INSEE définition

Qu'est ce qu'une Unité de Consommation (UC) ?

Il s'agit d'un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de taille et de composition différentes.



= 1 unité de consommation



= 1,5 unités de consommation



= 1,3 unités de consommation



= 2,1 unités de consommation

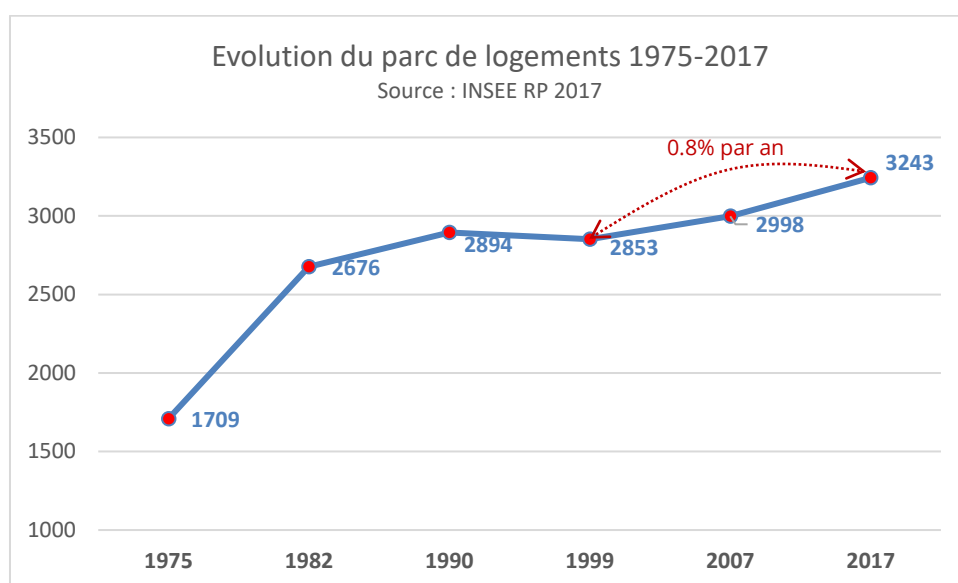
SYNTHESE DES ATOUTS	SYNTHESE DES FAIBLESSES
• Un poids démographique important à l'échelle de la CdC Andaine-Passais (un tiers de la population) • Un solde migratoire qui demeure positif : une spécificité par rapport aux territoires de référence. • Une attractivité liée à une situation géographique privilégiée. • Des revenus disponibles par UC supérieurs aux territoires de référence	• Une baisse de la population communale depuis dix ans • Un solde naturel négatif depuis 1990 et dont la diminution est de plus en plus prononcée • Une population des plus de 60 ans en hausse et une population jeune en baisse
ENJEUX/BESOINS IDENTIFIES : ➤ <i>Le maintien de l'attractivité de la commune tout en favorisant l'équilibre spatial de la croissance démographique.</i> ➤ <i>La poursuite de l'accueil de familles sur le territoire pour contrebalancer le phénomène de vieillissement.</i>	

ANALYSE DU PARC DE LOGEMENT

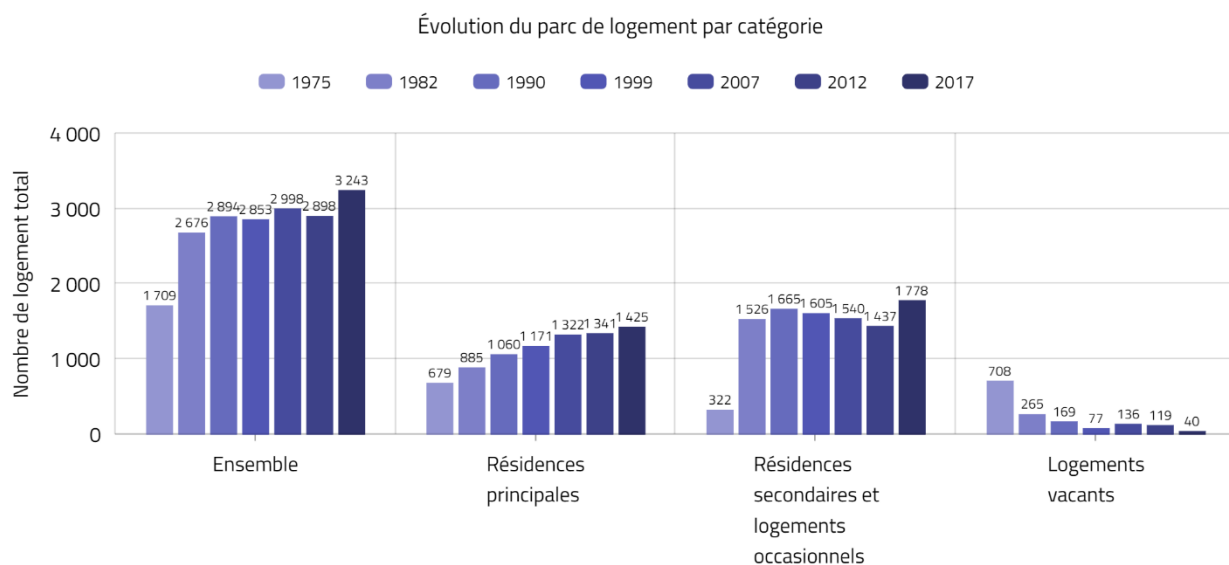
Une forte croissance du parc au début des années 2000

Le parc résidentiel est composé de 3 243 logements en 2017, soit un tiers du parc de logements de la CdC Andaine-Passais. Il connaît une croissance dynamique depuis les années 1970 et une hausse régulière depuis la fin des années 90 avec une hausse annuelle moyenne de 0.8% par an. Cette croissance est supérieure à celle observée à l'échelle de la CdC Andaine-Passais, où le parc de logements a augmenté de +0.6 % par an ces dix dernières années.

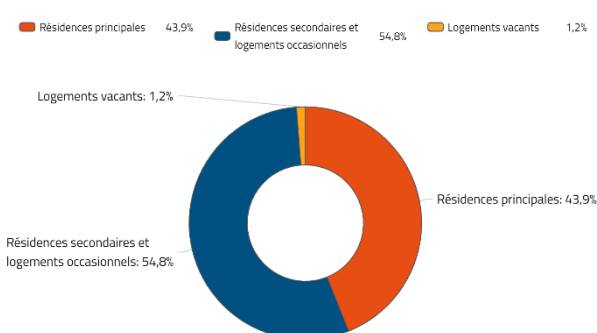
Depuis 1999, la commune a vu son parc de logements passer de 2 853 à 3 243 soit +390 logements.



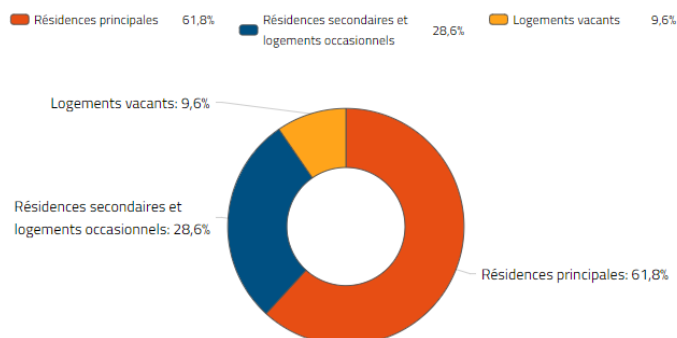
Une prédominance de résidences secondaires dans le parc de logements



Catégories du parc de logement en 2017 sur la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie



Catégories du parc de logement en 2017 sur la CdC Andaine-Passais



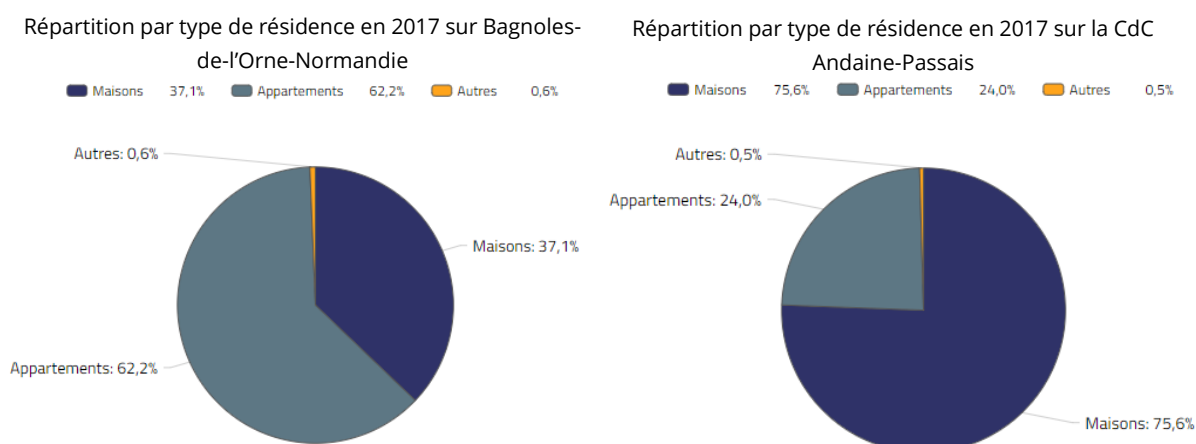
En 2017, 55% du parc de logements de la commune est constitué de résidences secondaires, pour 44% de résidences secondaires, soit une part de résidences secondaires près de deux fois plus importante que celle de la CdC Andaine-Passais. Si le nombre de résidences secondaires avait tendance à baisser globalement sur la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie, une hausse de +1.5% par an de cette catégorie de logements est observée entre 2007 et 2017.

En terme de logements vacants, la commune dispose d'une très faible vacance (40 logements vacants recensés en 2017, soit 1.2% du parc), témoignant d'une pression résidentielle et d'une attractivité certaine de la commune à l'échelle de son bassin de vie. En effet, les territoires de références et les communes voisines disposent d'un taux bien plus conséquent de logements vacants (près de 10% à l'échelle de la CdC Andaine-Passais, 13% à Flers, 16% sur la Ferté-Macé et Domfront-en-Poiraise). La commune devra répondre à cette tension de l'offre en logements pour répondre à la diversité de ménages.

Une spécificité touristique qui transparaît dans les modes d'habiter

Une autre spécificité communale tient aux formes urbaines et aux modes d'habiter par rapport aux territoires de référence : la commune compte principalement des appartements au sein de son parc de logement (62%) pour 37% de maisons individuelles. Ceci est à mettre en relation avec l'importance de l'activité touristique et de l'hébergement hôtelier sur la commune : la plus grande partie des logements secondaires sur le territoire concerne des appartements dans des immeubles construits durant la période d'entre-deux guerres, durant les années de développement de la station thermale de la commune.

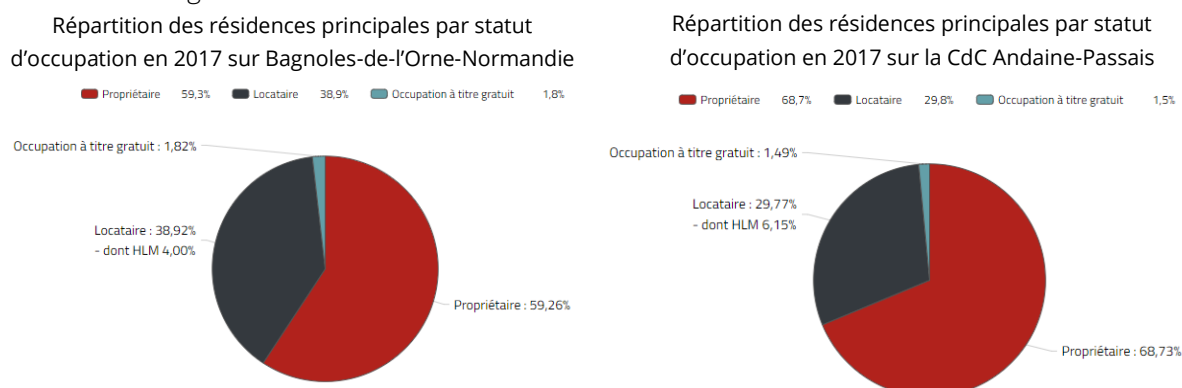
En comparaison, le mode d'habiter à l'échelle de la Communauté de Communes Andaine-Passais concerne principalement la maison individuelle (pour plus des $\frac{3}{4}$ des résidences), un chiffre équivalent à celui de Domfront-en-Poirais, tandis que cette part est de 60% sur la Ferté-Macé.



Des logements relativement grands, des ménages majoritairement propriétaires

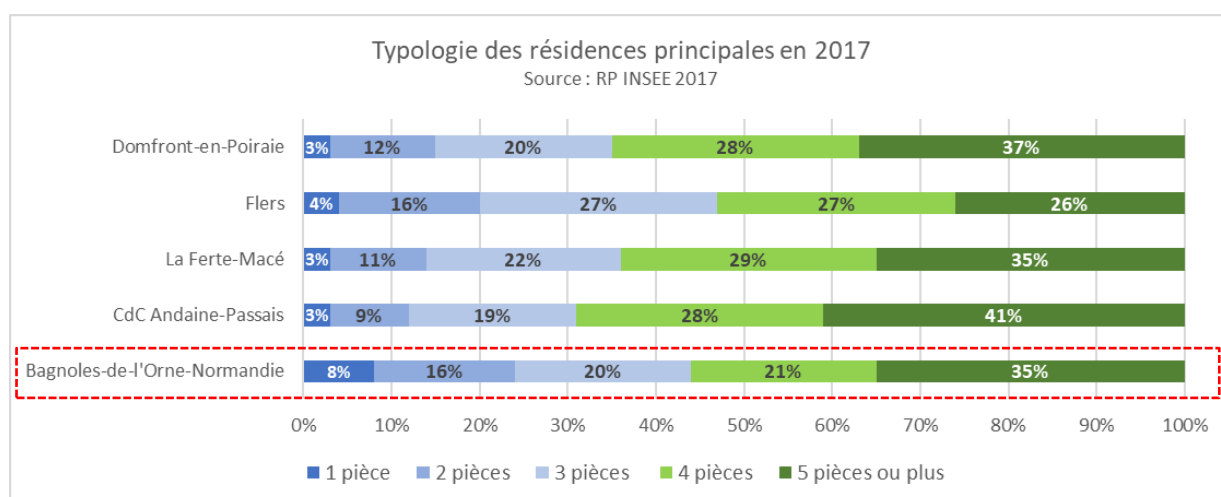
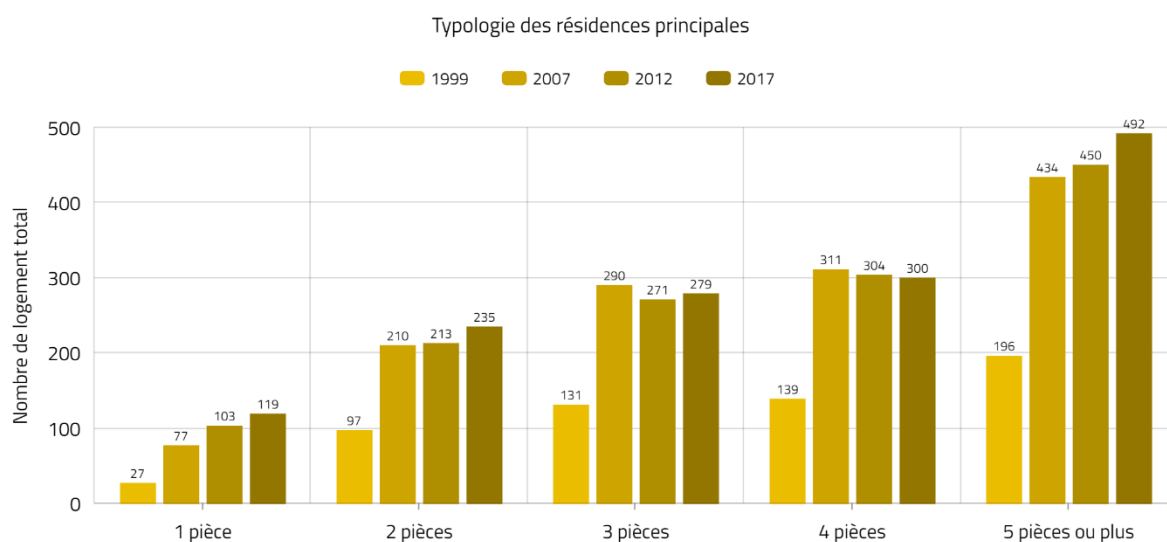
La commune compte une majorité de propriétaires-occupants au sein des résidences principales (près de 60%), toutefois cette part est moins importante que sur les territoires de référence.

La part de locataires est elle importante pour une commune de cette strate : l'appartement étant le logement privilégié sur la commune, il correspond bien souvent à un mode d'occupation temporaire, lié au dynamisme touristique propre à Bagnoles-de-l'Orne. Sur la Communauté de Communes Andaine-Passais, la part de locataire n'atteint pas 30%, la proportion est de 40% sur la commune urbaine de la Ferté-Macé. La commune de Bagnoles-de-l'Orne dispose d'un particularisme avéré dans le domaine du logement.



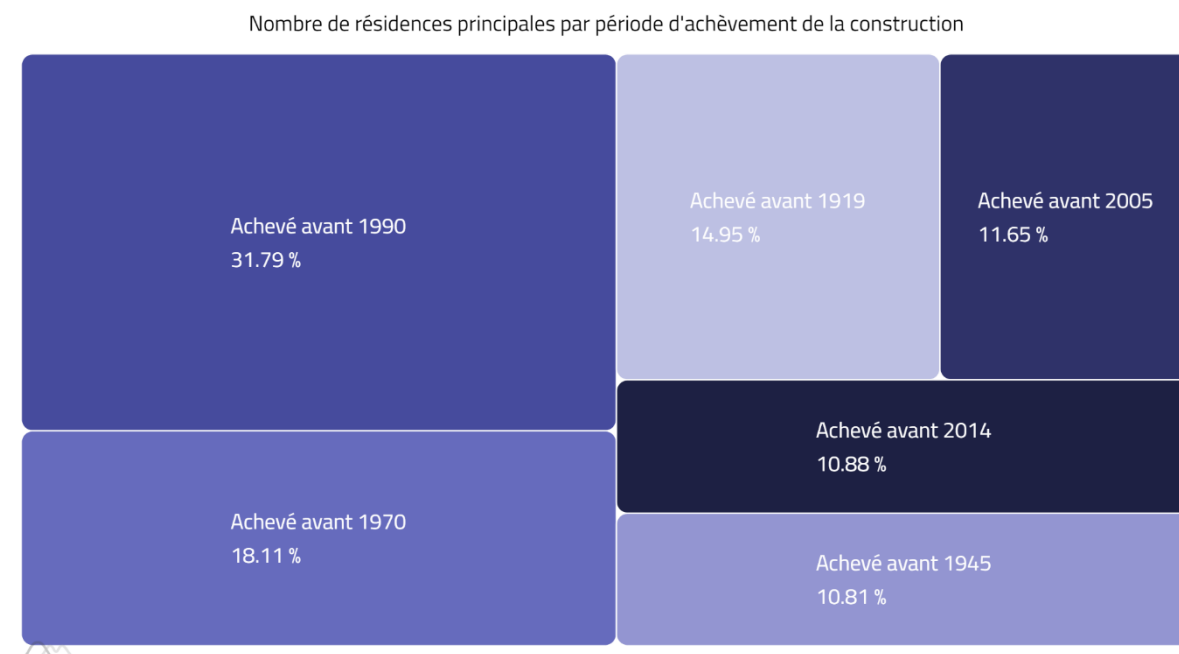
L'accession à la propriété et l'accession locative seront des composantes à prendre en compte au sein des politiques de développement de l'habitat sur Bagnoles-de-l'Orne-Normandie afin de permettre à l'ensemble de la population de pouvoir se loger facilement.

Par ailleurs, on retrouve une part importante de grands logements sur la commune : en 2017, 56% des logements disposent de 4 pièces ou plus. Toutefois, la part de petits logements (2 pièces ou moins) reste très significative au regard des territoires de référence : la commune, avec 24% de logements de cette strate dans le parc total de logements, représente une part deux fois plus importante que celle de la CdC Andaine Passais sur cette catégorie de logements. La commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie est celle qui concentre le plus de petits logements par rapport à son parc de logement communal à l'échelle de son bassin de vie. Par ailleurs, cette catégorie de logements a tendance à augmenter ces dernières années (+42 logements d'une pièce, +25 logements de 2 pièces entre 2007 et 2017).



Un parc de logements plutôt récent mais sous-occupé

Près de 45% du parc de résidences principales du territoire a plus de cinquante ans, soit une part moins importante que la moyenne de la Communauté de Communes Andaine-Passais (dont la proportion est de 55%) et que celle du département de l'Orne (environ 57%). Globalement le parc des résidences principales sur la commune date principalement des années 1970-1990 avec plus de 30% des logements construits entre ces dates.

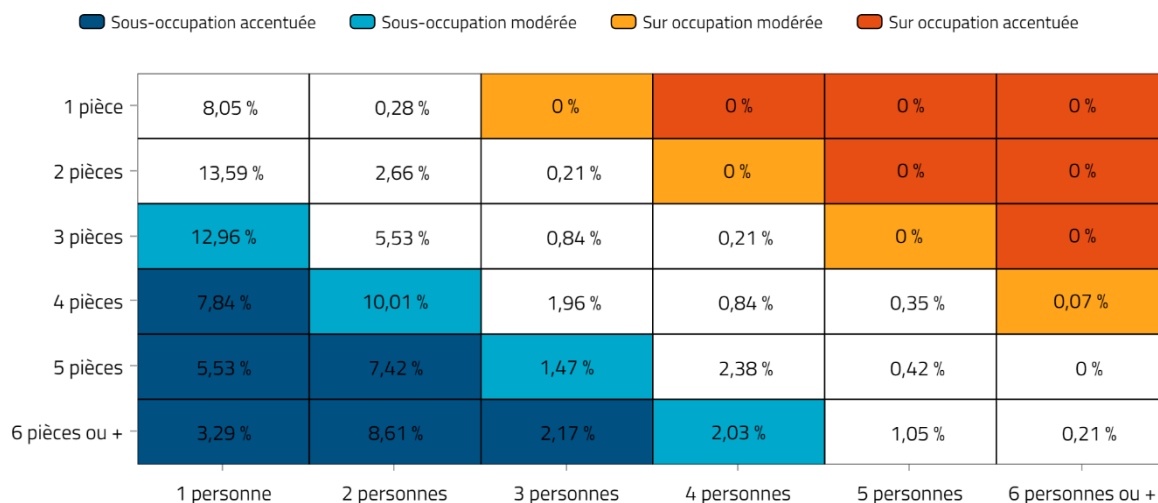


Une partie du parc de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie est sous-occupée. En effet, plus de la moitié des ménages du territoire communal (52%) sont composés d'une personne, et 80% des ménages sont composés de moins de deux personnes. En parallèle, 56% du parc de logements est constitué d'au moins 4 pièces. Ainsi, 61 % des logements sont sous-occupés (et parmi ces logements, 34% des logements connaissent une sous-occupation accentuée, c'est-à-dire avec un différentiel de 3 entre le nombre de pièces et la taille du ménage).

Ce constat est inhérent aux territoires ruraux et périurbains, en lien avec un marché immobilier peu tendu. Cette sous-occupation n'est pas problématique pour l'intégralité des ménages et permet de faire face à des besoins parfois ponctuels (accueil d'enfant dans le cadre d'une garde alternée, retour au domicile familial...).

Cependant, cette sous-occupation peut s'avérer problématique pour des ménages seniors en perte d'autonomie (entretien difficile du logement avec des étages et peu adapté au vieillissement...) et peut être un facteur limitant pour l'installation de jeunes actifs et pour la mobilité dans le parcours résidentiel.

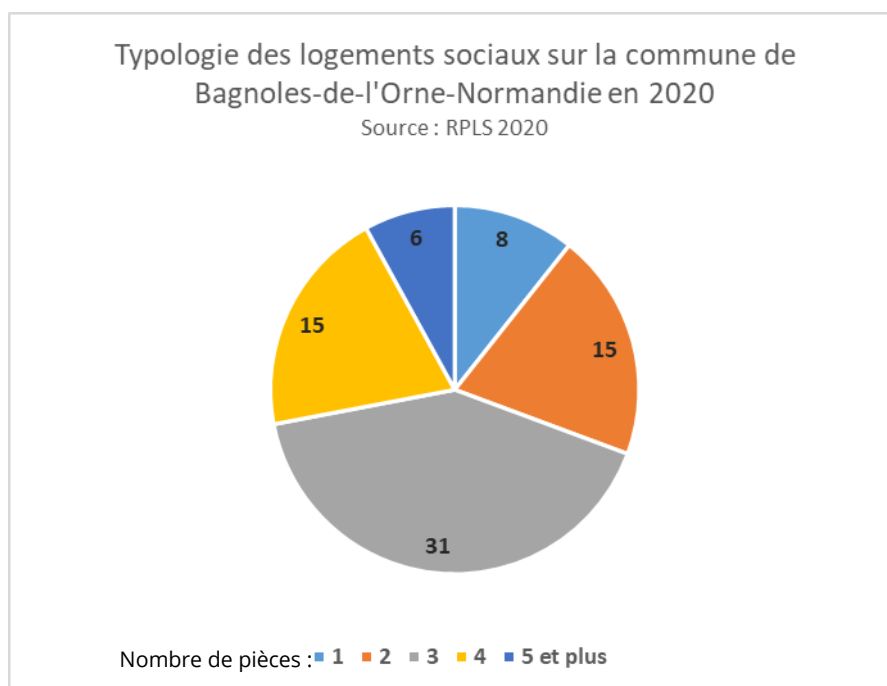
Adaptation du parc de logements à son occupation en 2017



Une forte pression sur le parc social

En préambule, il convient de noter que la commune de Bagnoles-de-l'Orne n'est pas soumise à la loi SRU.

Le parc de logements des bailleurs sociaux, disponible via la base de données RPLS 2020, représente 75 logements en 2020 sur la commune de Bagnoles-de-l'Orne soit environ 5% des résidences principales. Le principal bailleur opérant sur la commune est Orne Habitat.



De manière générale, le parc est constitué en majorité de moyens et grands logements, à l'image des logements du parc privé. Toutefois, les petites typologies (T1-T2) représentent 30% de l'offre de logements sociaux. La programmation ne doit pas provoquer une carence en logement adapté pour les petits ménages (personnes âgées, jeunes actifs...) qui sont les principaux demandeurs en logement social.

Définition du RPLS :

« Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année »

Source : INSEE définition

De plus, l'analyse des demandes de logement social recensées sur le site : demande-logement-social.gouv.fr démontre l'intérêt que porte la population pour la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie avec plus 32 demandes en attente sur la commune au 31/12/2019, ciblée sur les logements type T3. En comparaison, seulement 7 logements ont été attribués sur la commune au cours de l'année 2019.

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2019	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2019	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2019
T1	8	7	0
T2	15	8	1
T3	31	12	5
T4	15	4	1
T5	4	1	0
T6	0	0	0
T7	0	0	0
T8	0	0	0
T9 et plus	0	0	0

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2019	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2019
Office Public de l'Habitat de l'Orne	38	3
S.A. SAGIM	22	4
PACT ARIM des Pays Normands	7	0
S.A. LE LOGIS FAMILIAL	6	0

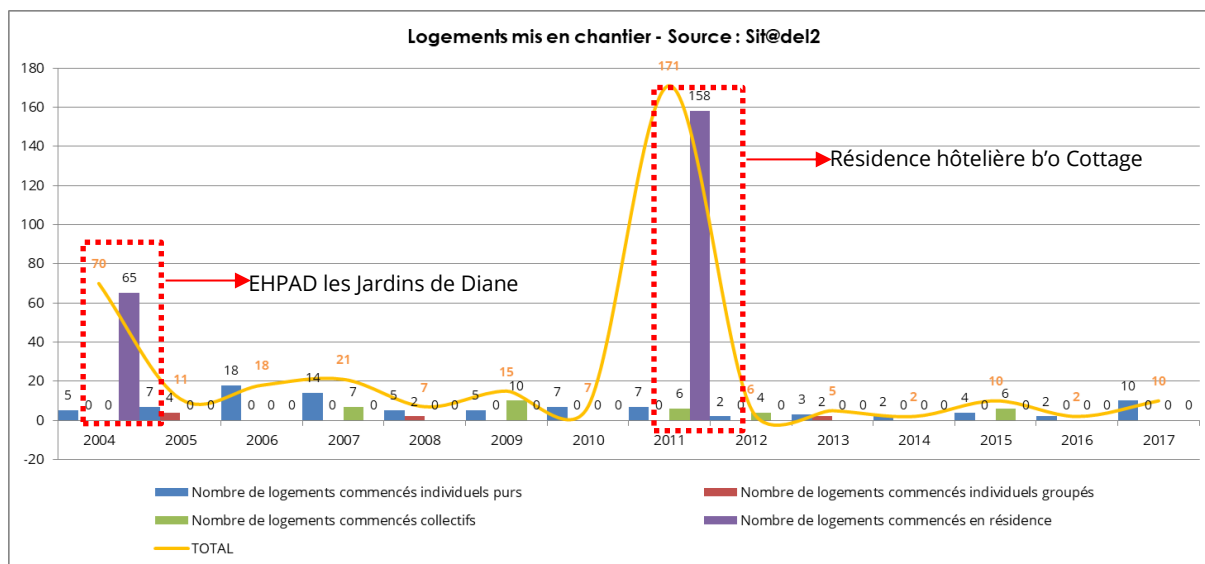
Une construction orientée vers la réponse à l'hébergement thermal

Sur le territoire, entre 2004 et 2017, 355 logements ont été commencés, soit environ 27 par an. Sur la période 2007-2017, le rythme s'établit à 25 logements par an.

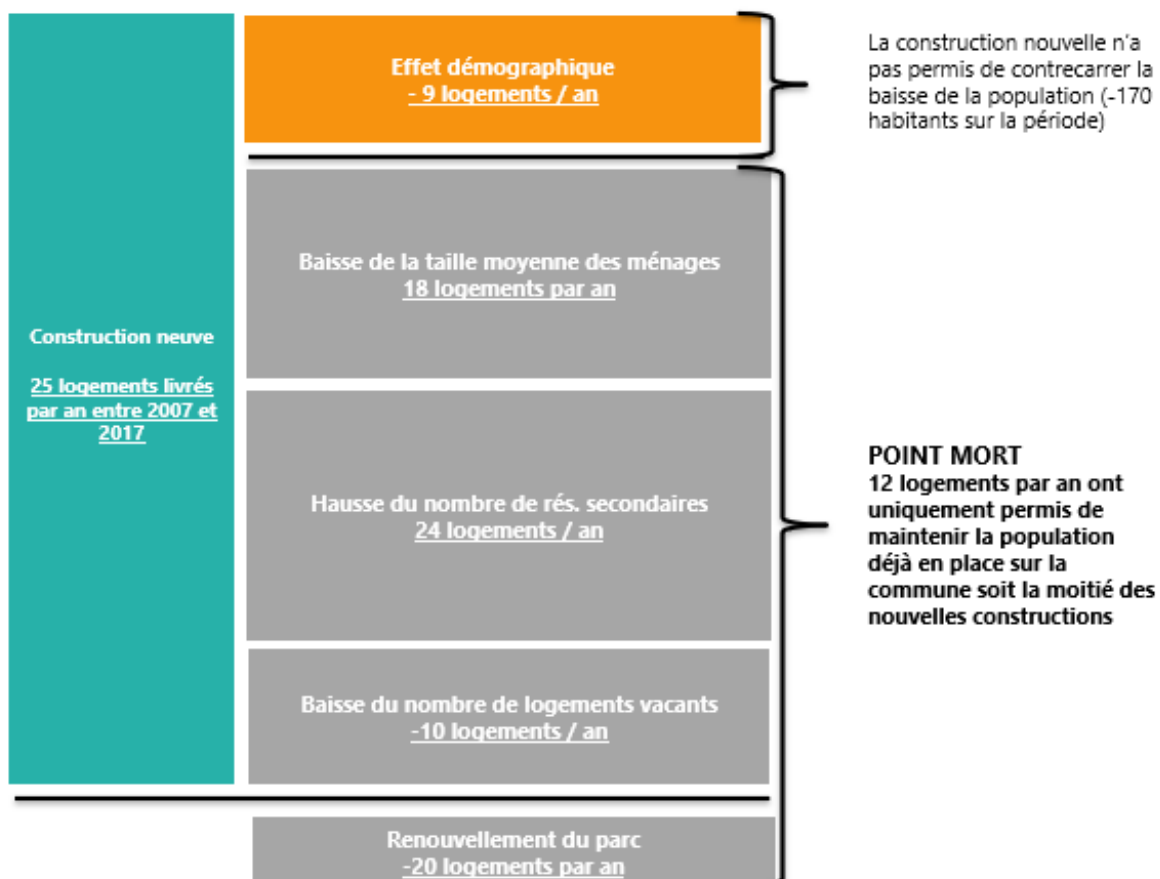
Parmi la totalité des 355 logements commencés entre 2004 et 2017 :

- 223 logements concernent des résidences, ce qui ne correspond pas à l'accueil de populations nouvelles à l'année sur le territoire mais à un hébergement spécifique lié à une activité de santé (EHPAD les Jardins de Diane, construit en 2004), ou a vocation d'hébergement hôtelier de cure thermique (Résidence B'o Cottage, construite en 2011).

- 91 logements sont de type individuel pur (soit 21%) ce qui correspond à une moyenne de 6 logements par an en moyenne sur la période
- 8 logements sont de type individuels groupés (2%)
- 33 logements collectifs (10%)

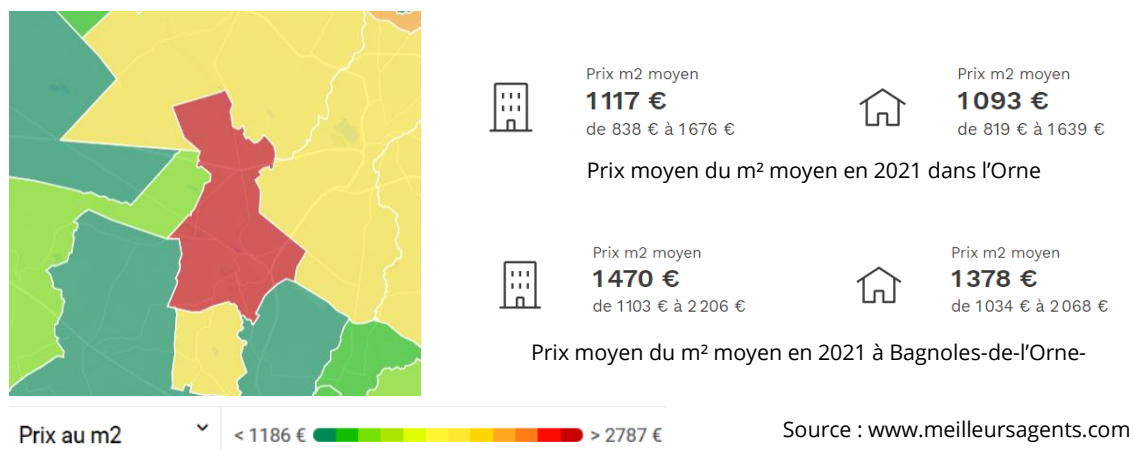


Ce rythme de construction, dont les pics concernent des hébergements spécifiques (de santé ou touristiques), n'a pas permis à la fois de contrecarrer la baisse de population :



Le marché immobilier sur la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie est relativement élevé en comparaison des communes voisines. Le prix moyen en 2021 s'établit à 1 378€/m² pour une maison individuelle sur la commune, tandis que la moyenne départementale pour ce type de bien est de 1093€/m². Pour illustrer ce phénomène, le site ouestfrance-immo annonce que le prix médian au m² des maisons mises en vente à Bagnoles-de-l'Orne-Normandie pour avril 2021 est de 1 448 €. Ce prix médian du m² des maisons à Bagnoles-de-l'Orne-Normandie est en importante augmentation de 14.9% par rapport à 2020. Le prix médian du m² des appartements à vendre à Bagnoles-de-l'Orne-Normandie pour avril 2021 est de 2 120 €. Il est de 2 501 € pour un studio, 1 933 € pour un T2/T3 et 2 931 € pour un T4 et +. Ce prix médian du m² des appartements à Bagnoles-de-l'Orne-Normandie est marqué par une faible hausse de 4.5% comparé à l'an dernier.

En conséquence, Bagnoles-de-l'Orne-Normandie apparaît comme une commune aux prix immobiliers relativement élevés au regard du territoire Ornaïs.



La réponse aux besoins des publics spécifiques

Comme évoqué précédemment, la commune de Bagnoles-de-l'Orne est concernée par une hausse de la part des plus de 60 ans qui représentent aujourd'hui la moitié de la population communale. En suivant cette augmentation, la question des structures d'hébergement présentes sur la commune se pose. Il convient alors de développer une offre pour répondre aux besoins spécifiques de cette tranche d'âge.

Actuellement, la commune compte :

- Un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) – Maison de retraite : La Forêt accueillant 72 résidents, dont 10 lits pour résidents présentant des troubles cognitifs et 4 lits en hébergements temporaires.



- Une résidence-services pour personnes âgées Les Jardins de Diane, disposant de 68 appartements (du T1 au T3)

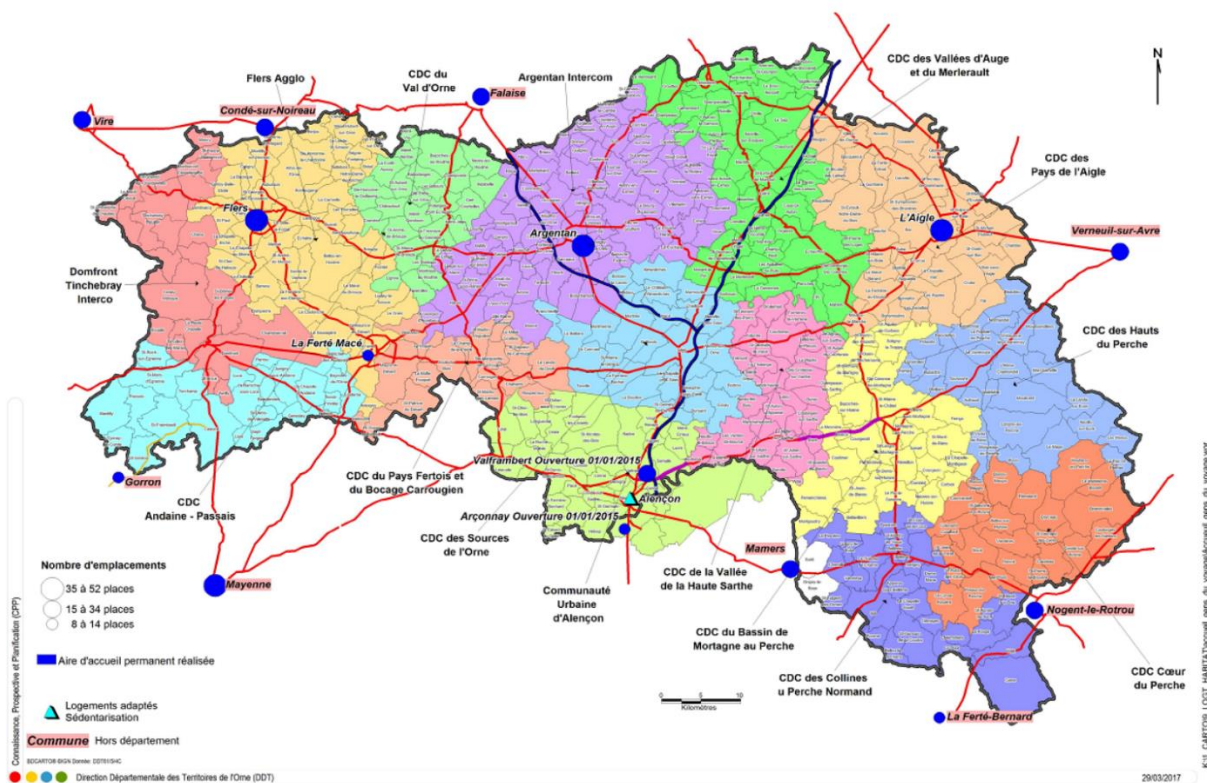


La commune peut également compter sur la proximité de :

- La Maison de retraite l'Orée des Bois, sur la commune déléguée de la Chapelle d'Andaine
- La Résidence de la Vée, sur la commune déléguée de Couterne
- La M.A.R.P.A. d'Andaine, sur la commune des Monts d'Andaine
- Le Foyer Résidence le Val Vert situé sur la commune de la Ferté-Macé

Concernant l'accueil des Gens du Voyage, la commune de Bagnoles-de-l'Orne ne possède pas de secteur dédié au sein de son document d'urbanisme. L'aire la plus proche se situe sur la commune de la Ferté-Macé, d'une capacité de 14 places et créée en 2012.

ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE



Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage dans l'Orne 2017-2023 a été approuvé conjointement par le Préfet et le Président du Conseil Départemental le 1 juin 2018.

Il prévoit notamment :

- la création d'une aire de grand passage ;
- la restructuration de l'aire d'accueil d'Argentan ;
- la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins des personnes souhaitant se sédentariser.

Aucune aire n'est en projet sur le territoire de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie.

SYNTHESE DES ATOUTS	SYNTHESE DES FAIBLESSES
• Un rythme de construction dynamique • Une vacance très faible, un parc immobilier attractif • Une part importante de logements récents (>1970). • Des logements occupés principalement par des propriétaires • Un marché immobilier qui reste abordable en comparaison avec les communes littorales de la CdC.	• Une baisse du rythme de construction sur les 5 dernières années. • La construction de logements n'a pas permis d'enrayer la baisse de la population (logements principalement destinés à l'hébergement touristique) • Une forte représentation des grands logements au sein du parc. • Une sous-occupation du parc. • Un taux de résidence secondaire important • Une certaine pression sur le parc social
ENJEUX/BESOINS IDENTIFIES : ➤ <i>La diversification des produits proposés afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés (jeunes ménages, familles monoparentales, séniors, etc.).</i> ➤ <i>La poursuite du développement de l'offre sociale et la réponse aux besoins exprimés en matière de petites typologies.</i> ➤ <i>L'accompagnement des propriétaires dans la rénovation, notamment thermique, de leur logement</i> ➤ <i>La réponse aux besoins des ménages les plus fragiles, notamment les seniors ou les primo-accédants, pouvant rencontrer des difficultés particulières dans leur parcours résidentiel</i> ➤ <i>La maîtrise des prix immobiliers et fonciers</i>	

LES COMPOSANTES URBAINES

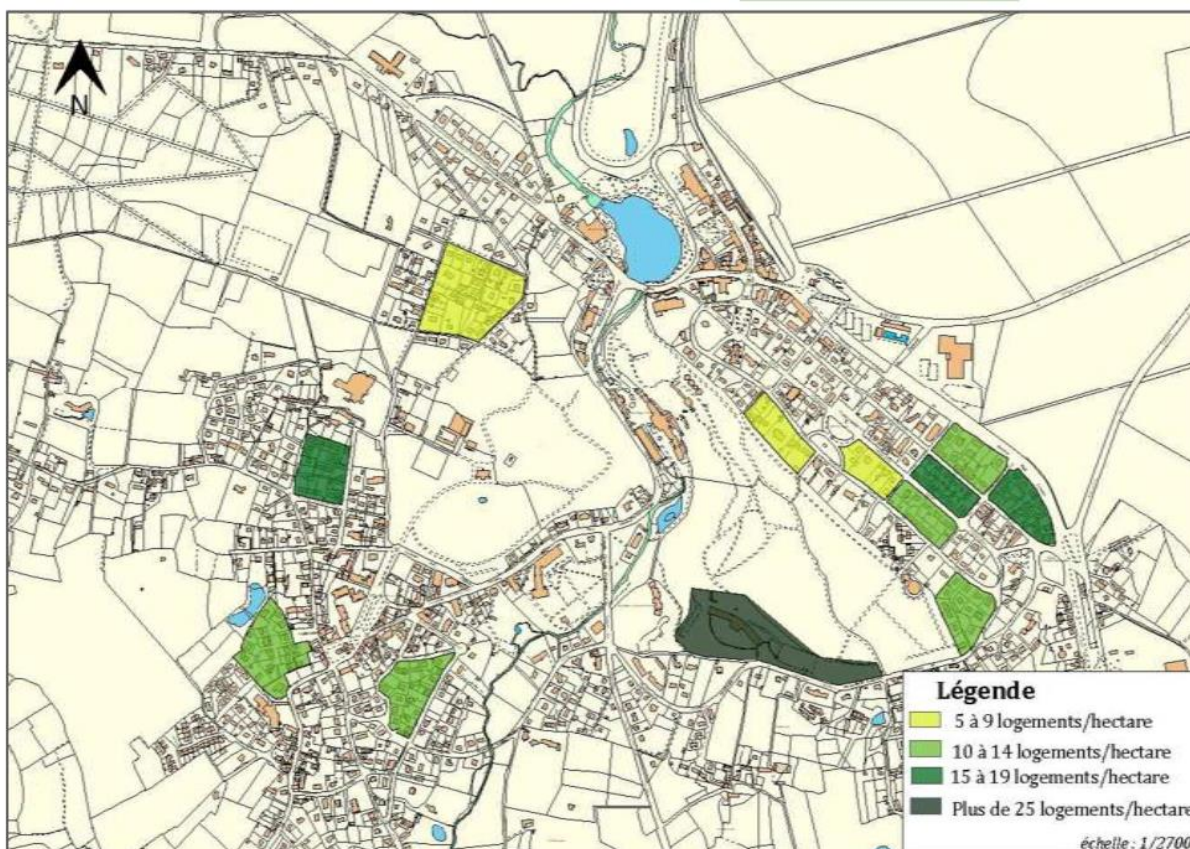
L'organisation urbaine

A l'échelle de la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie, l'urbanisation permet de distinguer :

- Une urbanisation agglomérée, concentrée au centre du territoire tout autour du centre-bourg de Bagnoles autour de deux centralités : Tessé-la-Madeleine et Place de la République,
- Une urbanisation linéaire sur l'avenue de la Chapelle d'Andaine, qui s'étire vers le lieu-dit du Haut Coudray
- Un tissu dense et regroupé autour d'un carrefour routier que constitue le bourg de Saint-Michel-des-Andaines

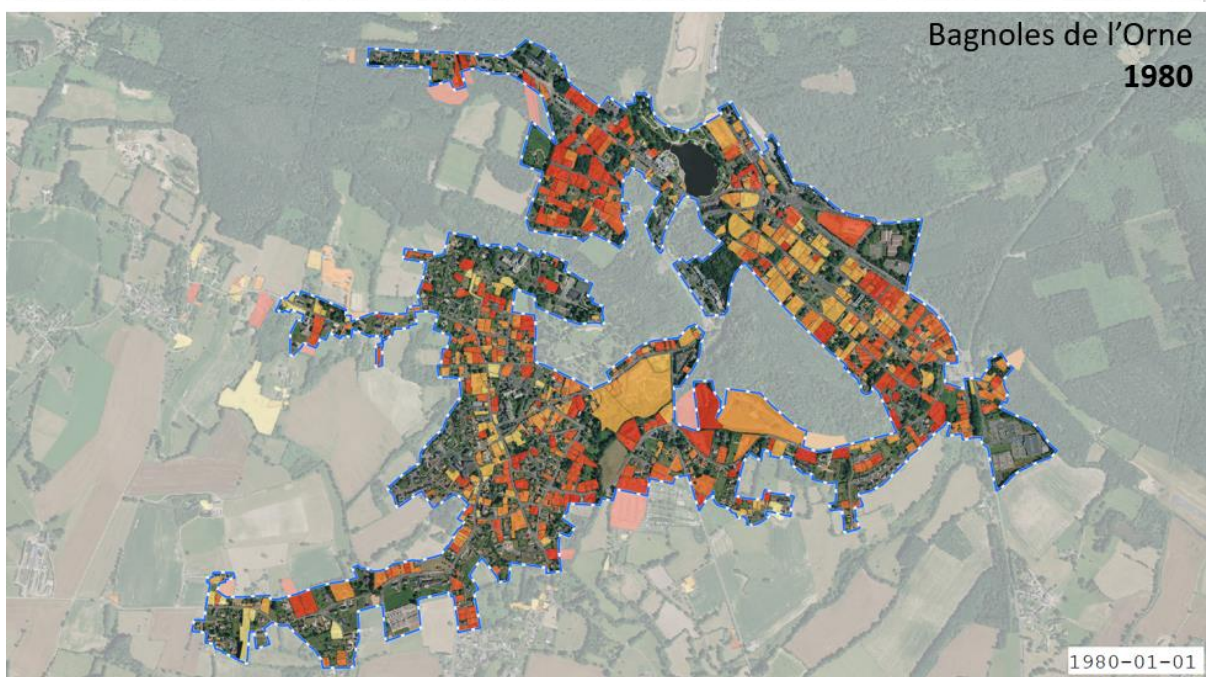
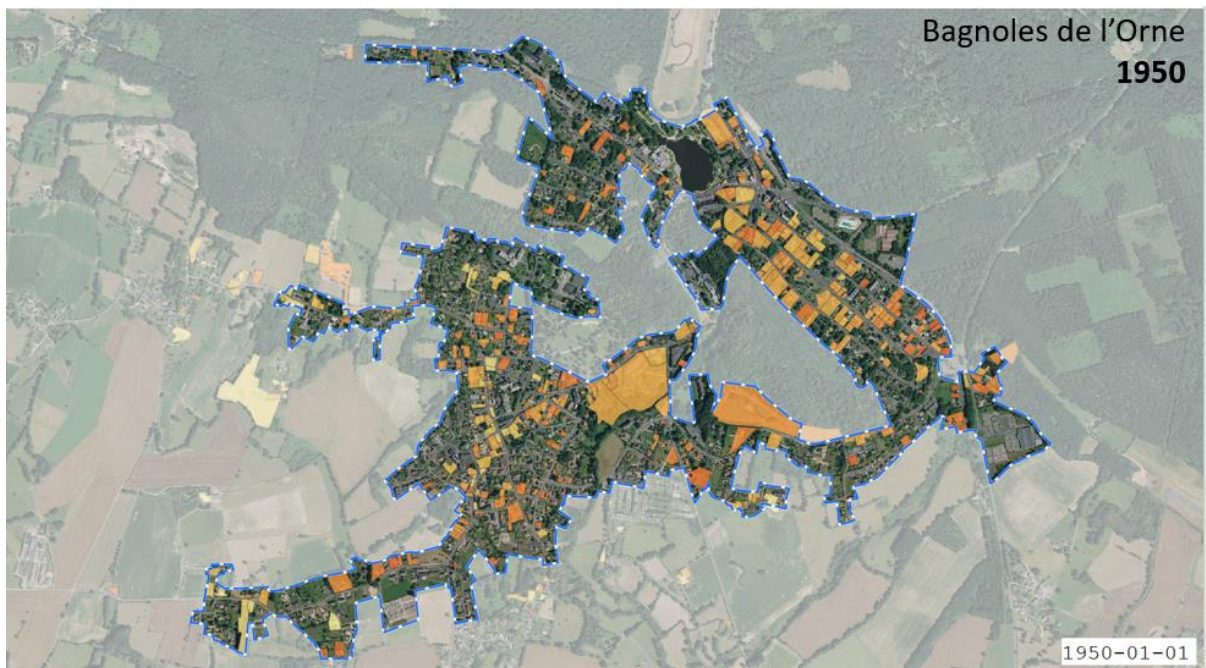
Le tissu urbain de Bagnoles-de-l'Orne

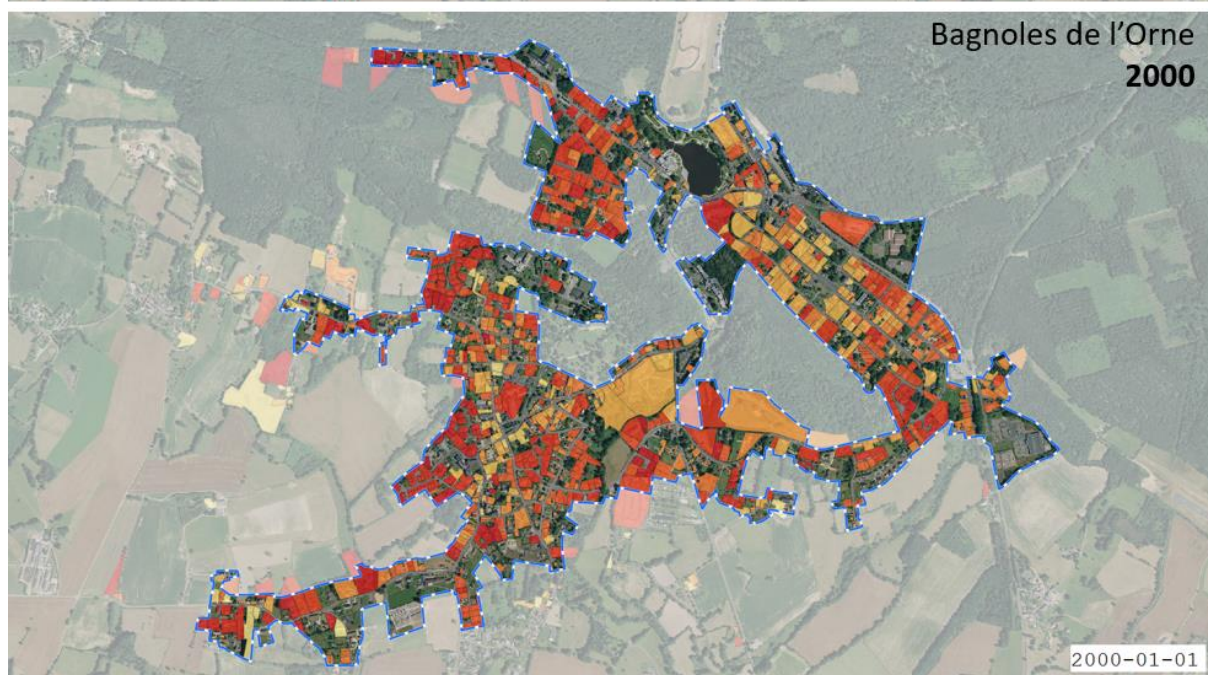
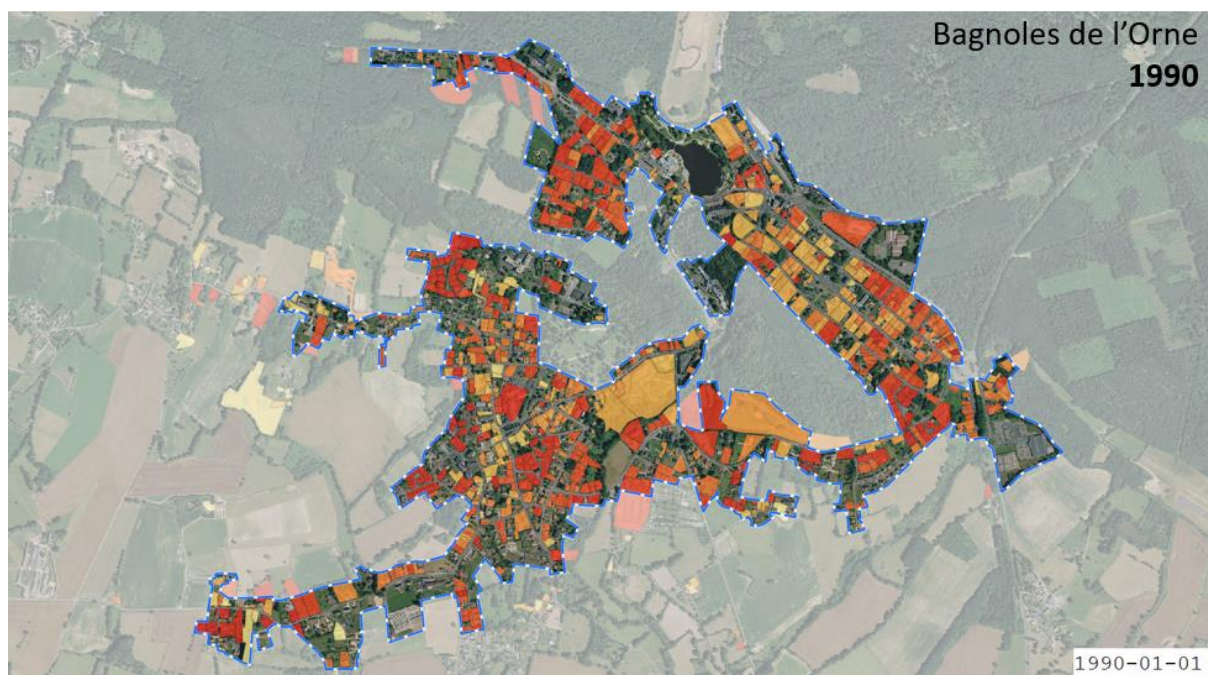
Sur le territoire bagnolais, nous pouvons constater différentes densités urbaines, liées aux typologies du bâti :

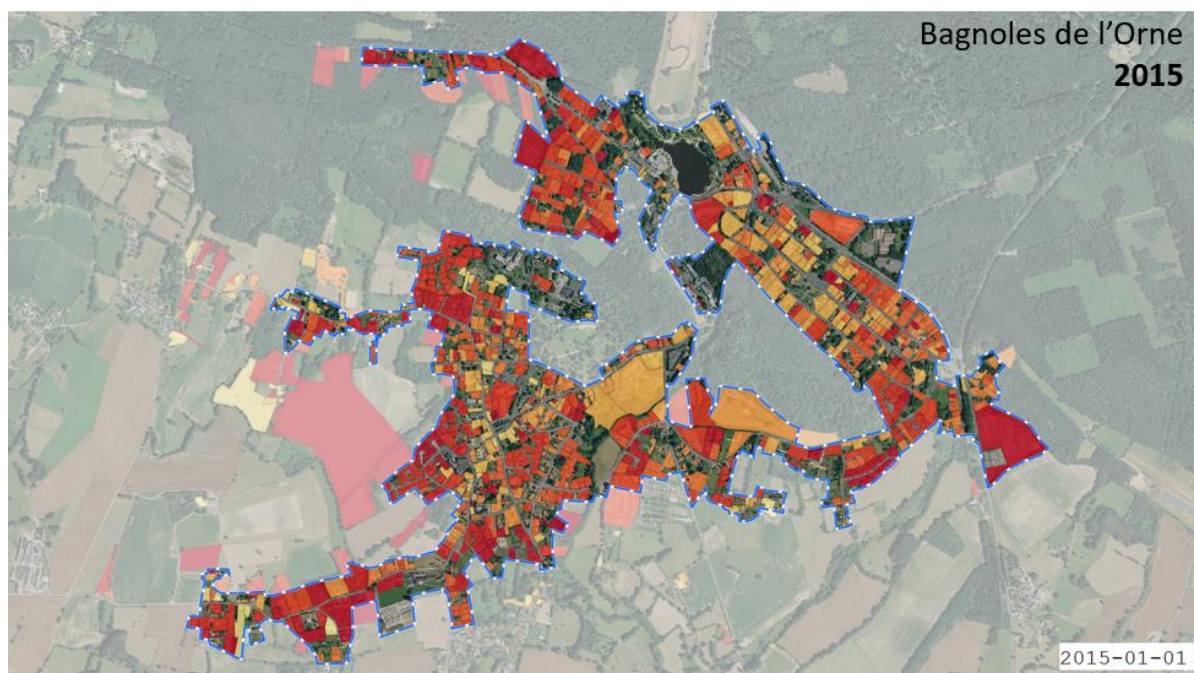


Au sein du quartier Belle-Epoque, trois densités différentes ont été repérées. Les villas secondaires du XIXe siècle disposaient de grandes parcelles (environ 900m²). Puis l'urbanisation du quartier s'est étendue, la taille des parcelles a diminué : les constructions au Sud du quartier sur le boulevard Paul Chalvet, disposent de parcelles moyennes de 600m².

Les cartes suivantes illustrent les époques de construction des parcelles du bourg de Bagnoles-de-l'Orne :







On constate que le bourg originel se concentre autour du quartier Belle-Epoque, édifié à la fin du XIXe siècle et correspond au développement des thermes et l'attrait touristique de la commune.

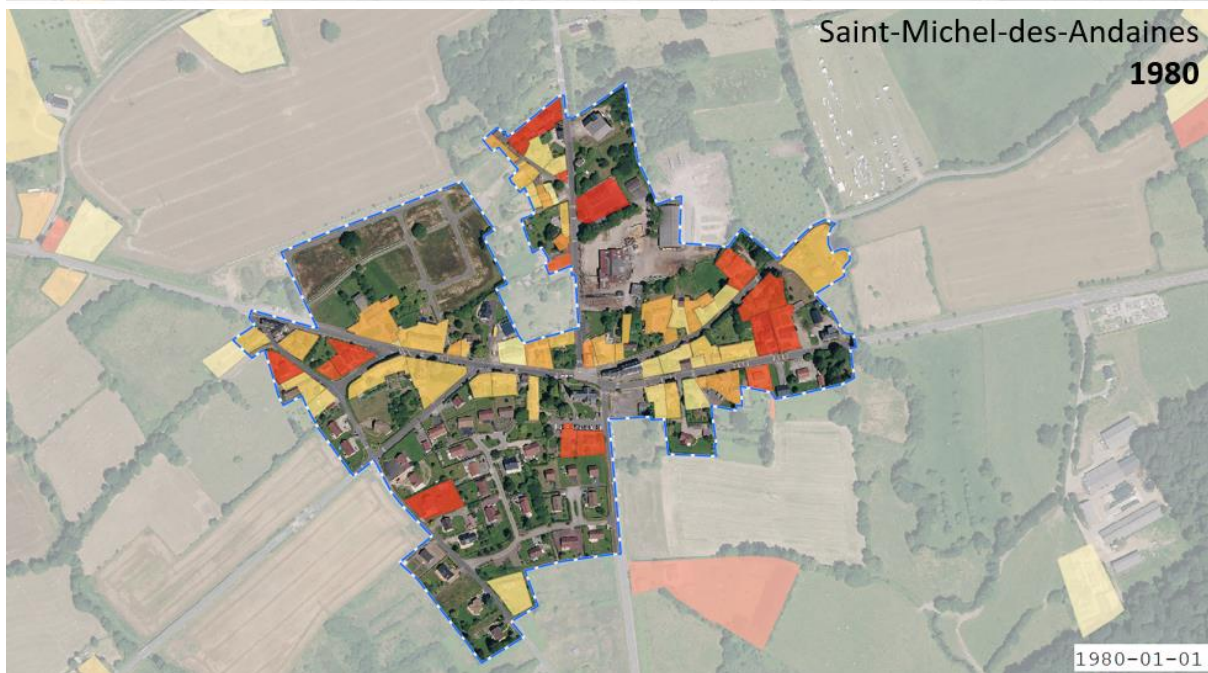
L'urbanisation s'est ensuite développée sur le secteur du Plateau et autour du quartier historique de Tessé-la-Madeleine.

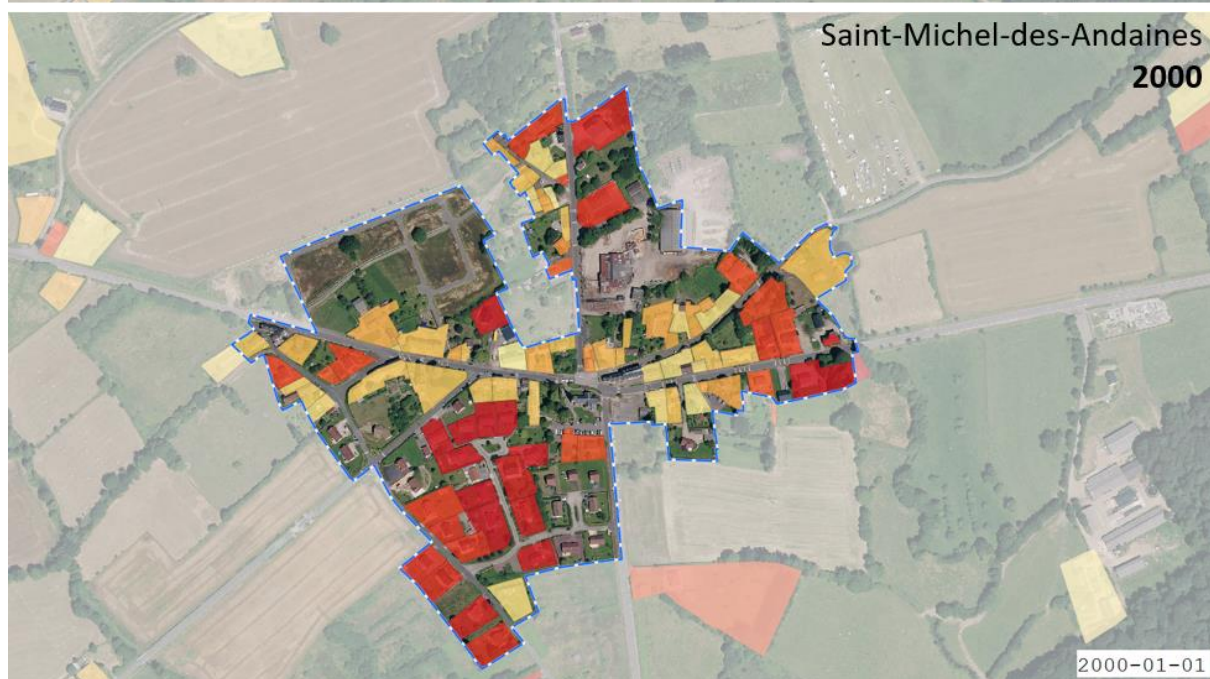
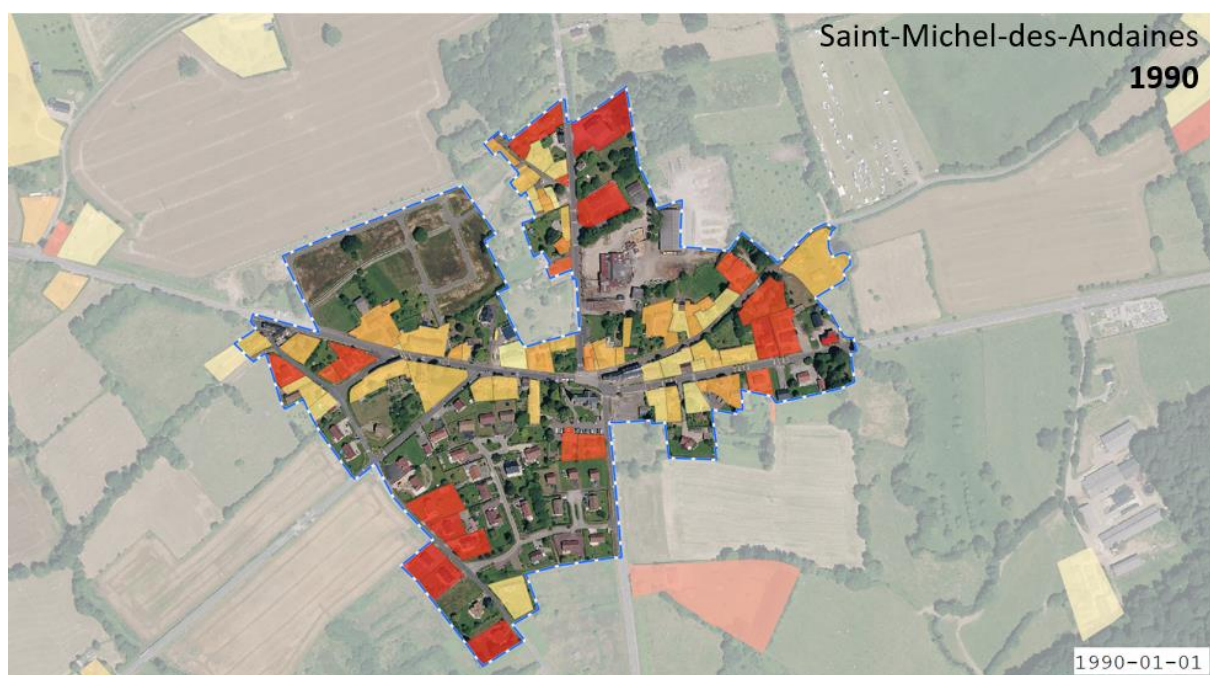
Progressivement, les constructions se sont implantées au Sud du bourg, le Nord étant bordé par des massif forestiers et un dénivelé plus important. Ainsi, se sont développés à partir des années 80 le secteur de Javains avec des opérations de logements groupés et plusieurs opérations de lotissement sur le secteur de la Chesnaie. Les différents lotissements constituent un maillage quadrillé entre eux et fonctionnent en interne par des impasses, en formant des placettes et des palettes de retournement. Ces quartiers résidentiels sont très homogènes avec des pavillons individuels, de superficie moyenne (500 m² environ).

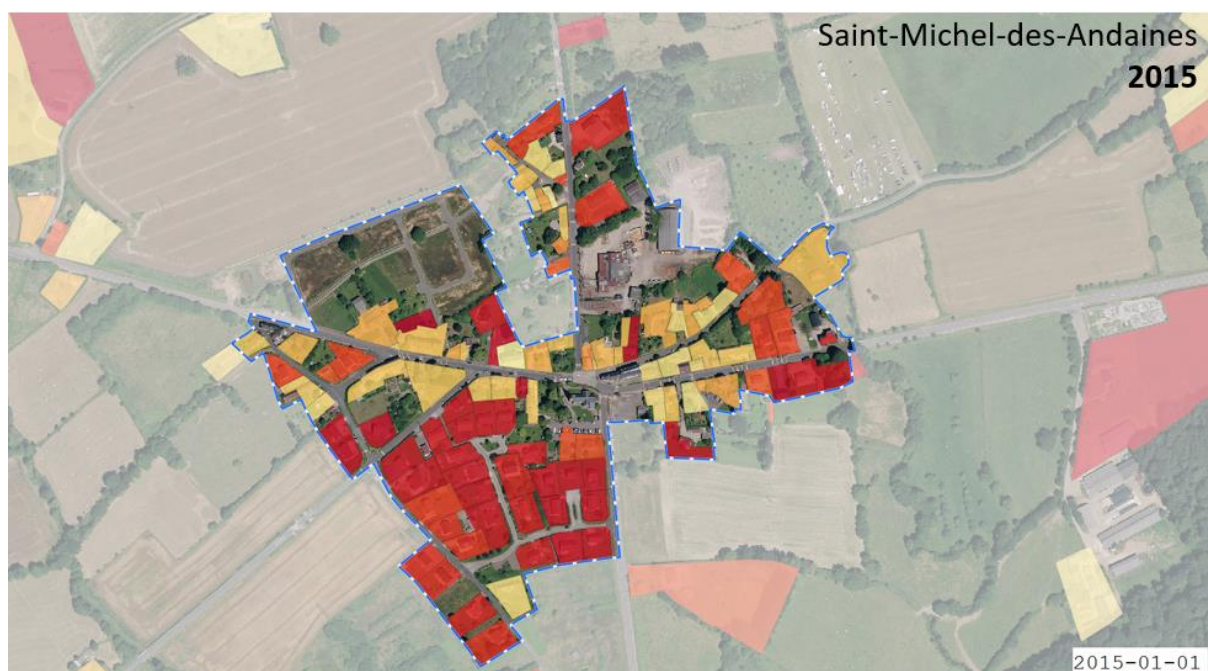


Le tissu urbain de Saint-Michel-des-Andaines

Le bourg de Saint-Michel-des-Andaines s'est implanté historiquement sur la rue de la Forêt (actuellement RD908, axe Domfront/La Ferté-Macé). Les constructions sont alors mitoyennes, implantées le long de la voie de part et d'autre de l'Eglise située au croisement des deux axes traversants. et dont l'accès principal à l'habitation se fait sur l'emprise publique. La plupart de ces constructions disposent d'un jardin et s'implantent sur des parcelles de 500m² en moyenne.







L'urbanisation du bourg de Saint-Michel-des-Andaines s'est effectué principalement sous forme d'opérations groupées, à partir de la fin des années 90. Le lotissement Jacques Delangle qui se développe à partir du début des années 2000 au Sud du bourg dispose d'une quinzaine d'habitations, au parcellaire moyen de 800m².

A partir de 2015, l'aménagement du hameau Jacotin se réalise au nord du bourg historique. Il comprend alors 19 parcelles, d'une surface qui varie de 520m² à 1000m². Parmi ces constructions, 12 sont connectées à un réseau collectif : une chaudière à copeaux de bois. Aujourd'hui, toutes les parcelles de ce lotissement sont vendues et construites.

L'habitat rural dispersé

Hormis les deux bourgs, la commune compte différents écarts ou lieux-dits. La faible densité et le style du bâti sont représentatifs d'une urbanisation dictée par la fonction agricole du territoire.

Ces lieux-dits sont associés à des exploitations agricoles, en activité ou non. Ils se structurent autour de deux ou trois corps de ferme. Ceux-ci ont été pour la plupart restaurés et réhabilités en habitations. Ces restaurations laissent apparaître de hautes granges et de long corps de ferme en pierres avec des assises de briques. Elles sont parfois associées à des constructions contemporaines qui reprennent en général la typologie des maisons individuelles de plain-pied. Ces lieux-dits se situent essentiellement sur la commune déléguée de Saint-Michel-des-Andaines. Ils correspondent à des exploitations agricoles, souvent couplées au logement de fonction de l'exploitant. Ils sont structurés autour de la grange et du corps de ferme. Ils sont repartis le long des principales routes départementales et peuvent parfois être plus en retrait dans les terres.

Enfin de manière minoritaire, quelques habitations de type traditionnel sont implantées de manière isolée le long des axes de communication.

Lieu-dit Les Ramiers, Saint-Michel-des-Andaines



Lieu-dit La Magdelinière, Saint-Michel-des-Andaines



Analyse de la consommation d'espace passée

Méthodologie et approche

La réalisation du bilan de la consommation d'espace est un travail à l'échelle parcellaire avec un comparatif entre les photographies aériennes de 2006 et 2016, puis ajustement grâce au fichiers fonciers pour retirer la période 2006-2011. Les espaces consommés sont ensuite catégorisés par un usage et une vocation : habitat / activité économique / infrastructure.

Cela permet de dresser un bilan chiffré de la surface consommée mais aussi d'identifier les vocations les plus consommatrices d'espaces.

La photo aérienne la plus récente datant de 2016, les données permis d'aménager et permis de construire ont été compilées pour les années 2017 à 2021 afin de compléter l'étude.

Résultats

Le bilan de la consommation d'espace fait état d'une consommation importante de l'espace sur le territoire de la commune pour la période allant du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2021.

Au total ce sont 12,8 hectares qui ont été consommés dont :

- 9,6 hectares pour l'habitat, ce qui représente 75% de la surface totale consommée,
- 3,2 hectares à vocation d'équipements (hébergement touristique)

Si l'on observe plus précisément la consommation d'espace à destination habitat, on voit que celle-ci s'est réalisée à 88 % en extension de l'enveloppe urbaine et pour 12 % en renouvellement. Ce ratio renouvellement urbain / extension urbaine sera à rééquilibrer sur la période du PLU. Le chiffre de consommation d'espace retenu pour la surface consommée en extension est donc de 11,7 ha.

Commune de Bagnoles-de-l'Orne- Normandie	Habitat		Activité	Equipement / Infrastructure	
	Surface (ha)	Part de la consommation	Surface (ha)	Surface (ha)	
Extension par rapport à l'enveloppe urbaine de 2011	7,6	79 %	0	3,2	
Renouvellement urbain par rapport à l'enveloppe urbaine de 2011	1,1	12 %			
Reste (hameaux et habitat dispersé)	0,9	9 %			
Total	9,6	100 %	0	3,2	12,8 ha
Dont extension	8,5	88%			11,7 ha

Analyse des potentiels de densification

Préalable technique

Premier préalable à l'analyse des potentiels de densification : tracer les enveloppes urbaines de 2011 et 2021 pour définir :

- Les espaces consommés en extension de l'enveloppe urbaine des centres villes / centres-bourgs ;
- Les espaces consommés en renouvellement des centres-villes /centres-bourgs ;
- Les espaces consommés dans les autres types d'espaces (hameaux, formes urbaines modernes...).

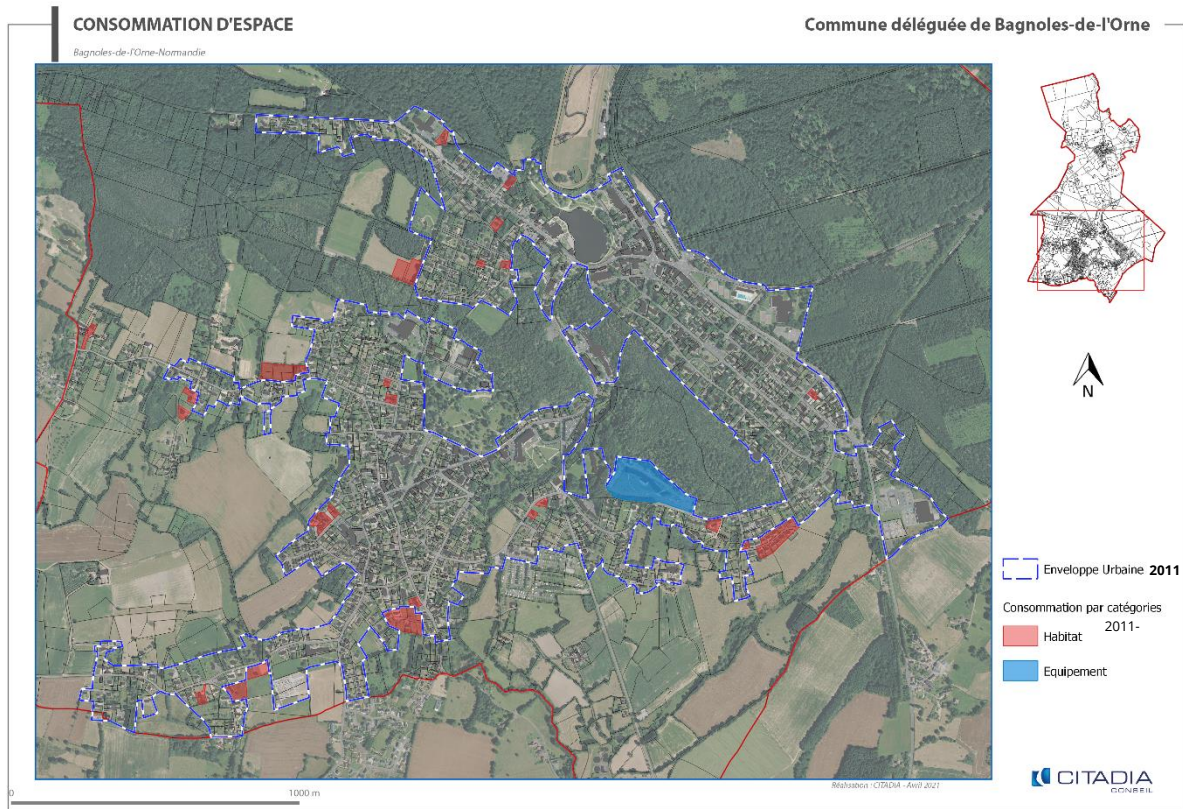
En complément du travail sur la consommation d'espace, un travail de mise à jour de l'enveloppe urbaine a été réalisé pour intégrer les projets réalisés dans le nouveau tracé de l'enveloppe urbaine. Cette analyse des tissus urbains permettra d'identifier les potentiels en renouvellement urbain de la commune.

L'actualisation de l'enveloppe urbaine a été réalisée en deux étapes.

1. Prise en compte de l'évolution de l'enveloppe à partir de l'enveloppe urbaine 2011-2021.
2. Prise en compte des évolutions récentes et mise à jour en lien avec les communes.

Ces ajustements impliquent la redéfinition de l'enveloppe urbaine et donc les « dents creuses » comptabilisées.

La finalité du dessin de l'enveloppe urbaine est de pouvoir analyser des gisements fonciers.

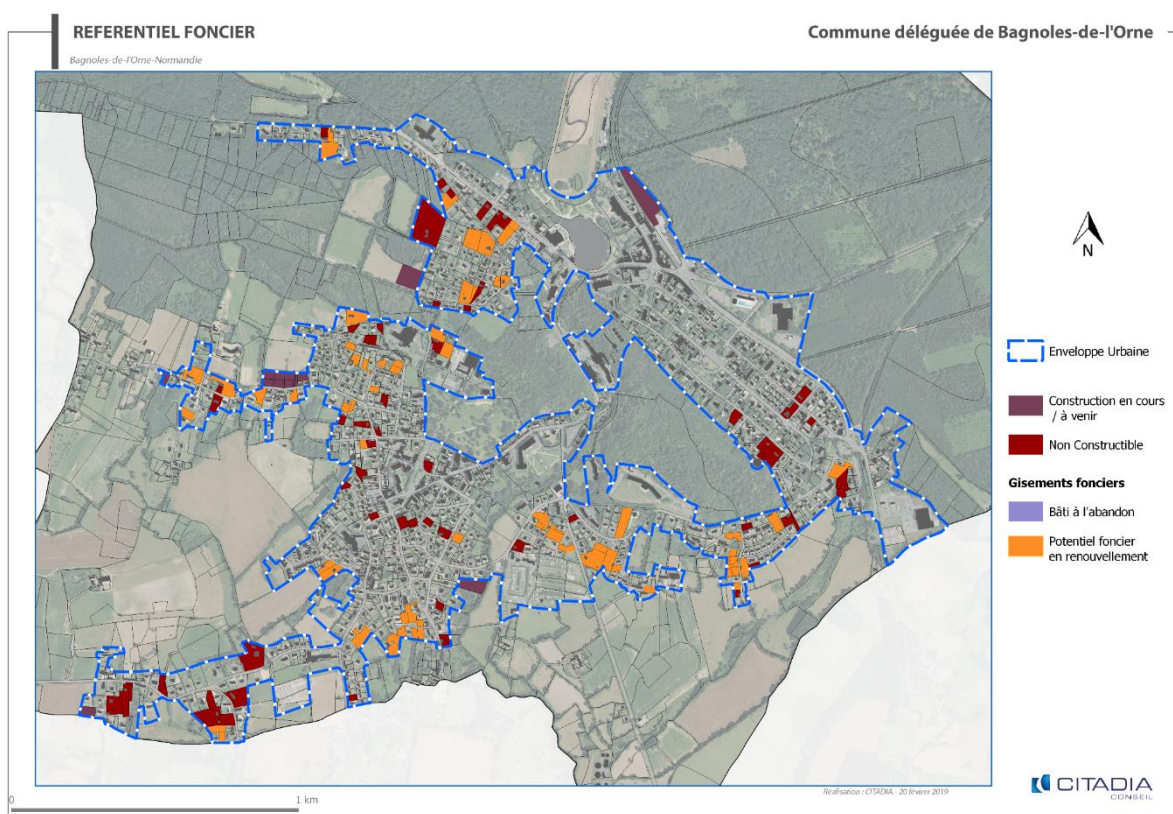


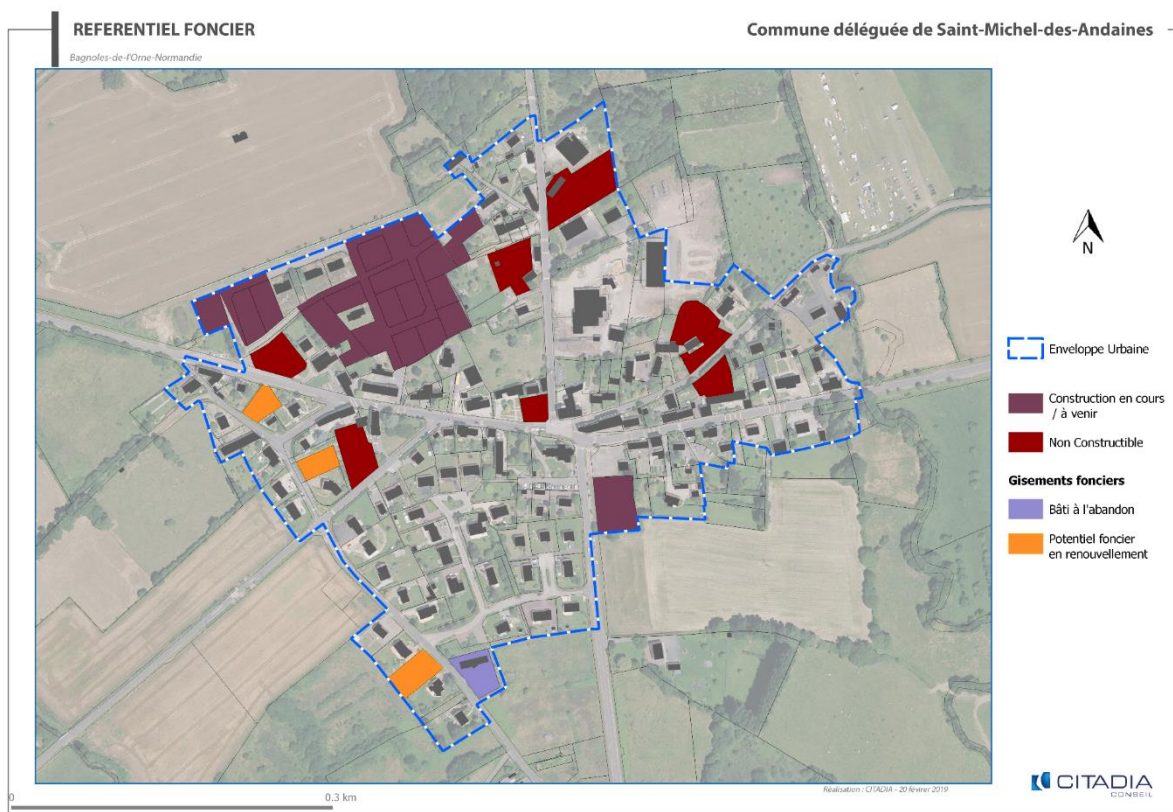
Méthodologie mise en place et résultat

Rappel du code de l'urbanisme, article L. 151-4 :

« Le rapport de présentation [...] analyse [...] la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

Une étude de capacité d'accueil du tissu urbain du bourg a été menée afin d'éclairer les élus sur la capacité du bourg à recevoir un nouveau développement urbain. Une première étude a été menée, produite par un logiciel d'automatisation de la recherche qui inclut des invariants à l'analyse tels que le coefficient de l'emprise au sol ou encore l'implantation du bâti sur la parcelle. Puis cette première version de l'étude a été amendée par les élus afin d'affiner les résultats et obtenir un résultat au plus près de la réalité territoriale des bourgs. Ainsi, la municipalité a supprimé des potentiels initialement repérés par le SCRIPT FONCIER (un logiciel d'automatisation du repérage foncier) pour les raisons exposées dans la légende ci-dessous.





La catégorie « construction en cours/à venir » concerne les projets dont le permis de construire et permis d'aménager devait être déposé avant l'arrêt de projet. Cela a permis de prendre en compte la consommation d'espace sur la période la plus récente. À la suite de cette étude, il convient de s'orienter progressivement vers une logique de stratégie et de projet dont la première étape relève de la priorisation des secteurs. Cette priorisation des gisements constitue la partie politique de la démarche car elle pose la question de l'amorce et du déroulement du renouvellement urbain. Il convient de porter une attention fine à la réalité foncière, c'est pour cela que des compléments de justification ont été prévus pour compléter l'analyse cartographique. La finalité de l'exercice est d'identifier les secteurs stratégiques de développement en renouvellement urbain et de les encadrer par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. En somme, le référentiel, identifie les espaces potentiellement mutables et préserve les espaces inéligibles.

Après un travail fin d'analyse en complémentarité avec la commune le référentiel foncier fait ressortir un potentiel d'environ 7 ha, dont les gisements concernent du foncier en diffus. Cela représente un potentiel d'environ 100 logements qui ont donc vocation à se réaliser au sein de l'enveloppe urbaine :

- 40 logements sur le secteur de la Gare en renouvellement urbain et dont l'aménagement est cadré par une OAP
- 5 logements prévus au sein de l'OAP en renouvellement urbain impasse du Château de Couterne
- 55 logements prévus en diffus (comblement de dents creuses ou divisions parcellaires type BIMBY).

ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

Une commune génératrice d'emplois

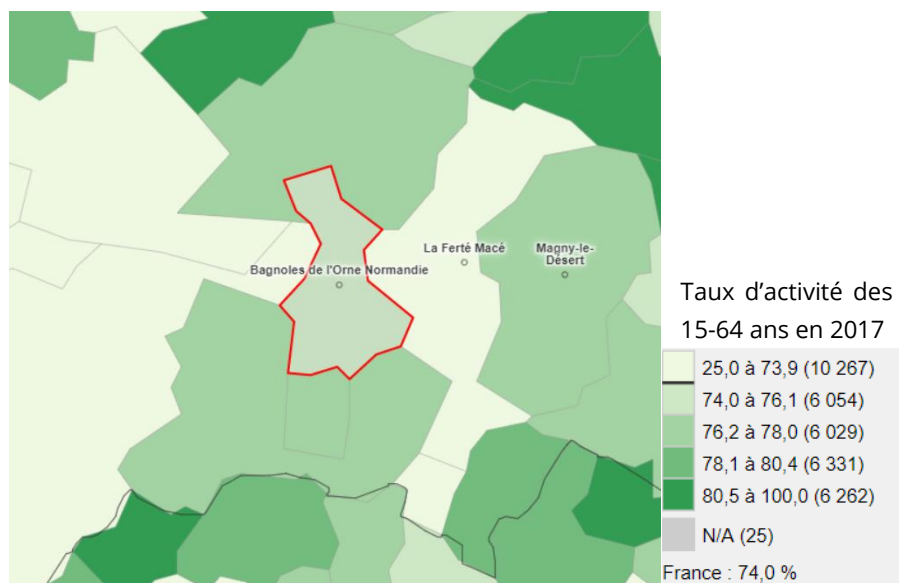
La localisation de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie facilite les échanges de par sa proximité géographique puisqu'elle est située :

- à 10 min de la Ferté-Macé
- à 35 min de Mayenne et de Flers
- à 45 min d'Alençon
- à 1h de Laval.

Le territoire possède également une attractivité touristique issue du développement des thermes au 19^e siècle, et possède aujourd'hui un tissu économique dynamique tourné vers les services, le commerce et la santé. Ce dynamisme économique, inédit à l'échelle du département, se traduit par une attractivité de la commune en terme d'emplois, dans un cadre patrimonial bâti et naturel remarquable.

Au-delà d'être une commune attractive pour les populations, Bagnoles-de-l'Orne-Normandie possède également un fort potentiel économique. On dénombre ainsi près de 1 300 emplois (INSEE exploitation complémentaire, 2017) pour une population totale de 2 693 habitants.

Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs et la population en âge de travailler (15-64 ans). La population active comprend la population active ayant un emploi (ou population active occupée) et les chômeurs. Sur la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie, le taux d'activité en 2017 est de 74.2%, soit un taux supérieur à celui du département de l'Orne (72.5%), à celui de la Ferté-Macé (69.6%) de la CdC Pays d'Andaine (73.7%)



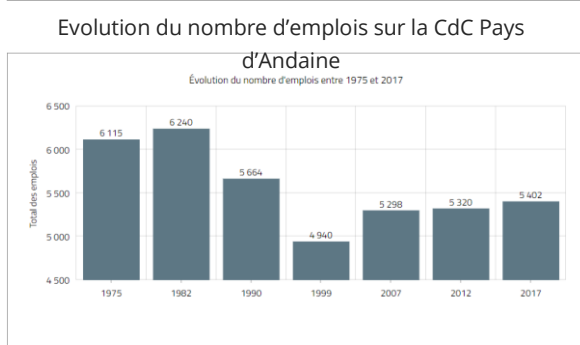
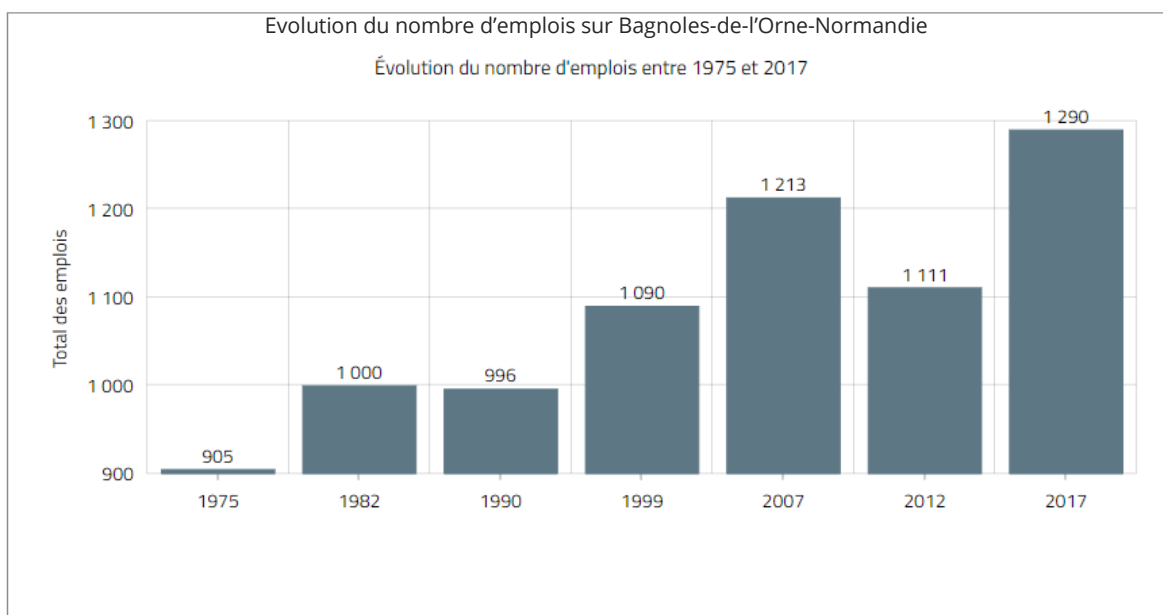
La commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie possède en conséquence un indice de concentration de l'emploi élevé : il est de 146 en 2017, en forte évolution depuis plus de dix ans (+30 points par rapport à 2007) ce qui démontre le poids économique de la commune. Cet indice est de 109 sur la CdC du Pays d'Andaine.

	2007	2012	2017
Nombre d'emplois dans la zone	1 181	1 180	1 257
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 018	921	859
Indicateur de concentration d'emploi	116,0	128,2	146,3
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	45,6	43,1	40,4

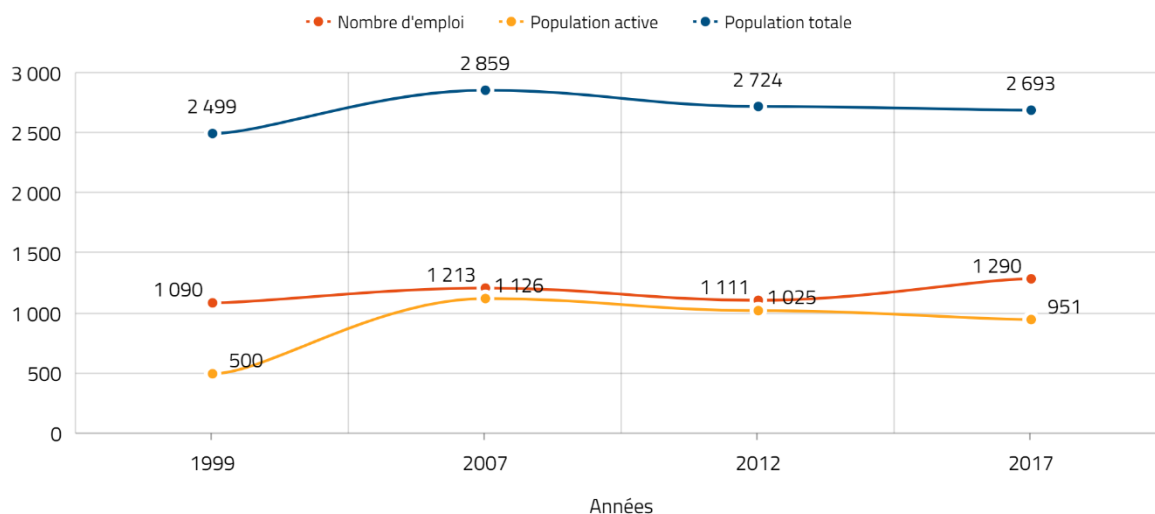
« L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. »

Le nombre d'emplois sur la commune a connu une importante hausse depuis la fin des années 90 en lien avec un fort accroissement démographique à cette époque. On note cependant une hausse plus modérée du nombre d'emplois sur les 10 dernières années avec 77 emplois gagnés entre 2007 et 2017 d'après le recensement Insee (exploitations principales au lieu de travail, 2017).

En comparaison avec les territoires de référence, la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie a connu une hausse du nombre d'emplois plus importante avec 0.9% d'évolution en moyenne par an entre 1990 et 2017 (l'évolution annuelle moyenne du nombre d'emplois sur la CdC du Pays d'Andaine sur la même période est de -0.2% par an, celle de la Ferté-Macé est de -0.65%).



Évolution du nombre d'emplois, de la population active et de la population totale entre 1999 et 2017

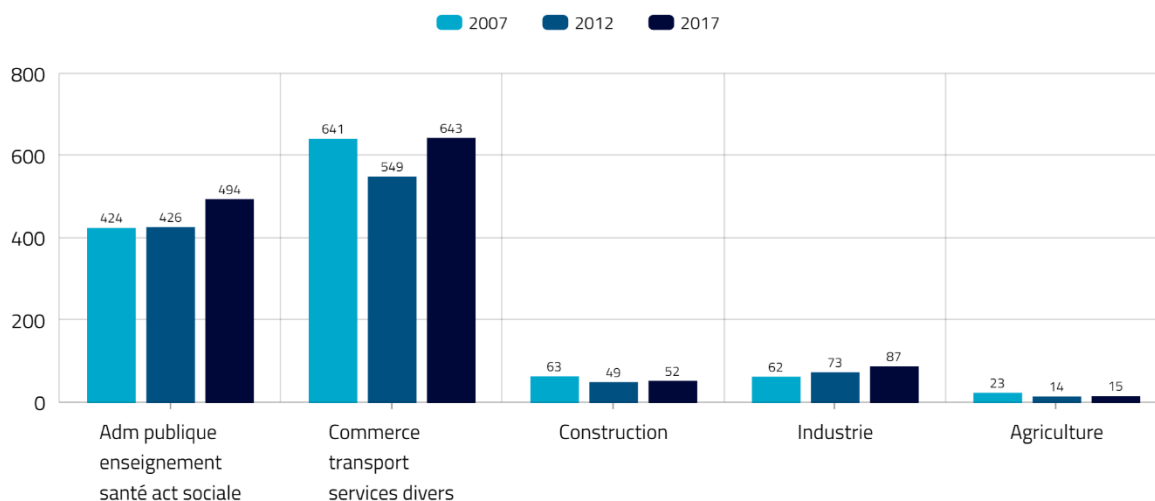


Les commerces et services comme moteur de l'économie locale

Les emplois sont principalement regroupés dans 5 secteurs d'activités.

Bagnoles-de-l'Orne-Normandie concentre une large majorité d'emplois dans le secteur du commerce avec 50% des emplois dans ce secteur, le secteur de l'administration publique, de l'enseignement et de la santé concentre 38%. Au total, l'économie présentielle représente 88% des emplois de la commune. A titre de comparaison ces secteurs d'activités représentent 54% de l'emploi dans la CdC Pays d'Andaine. Par ailleurs, le nombre d'emplois du secteur du commerce sur la seule commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie représente 40% des emplois de ce secteur à l'échelle intercommunale. Cette spécificité est caractéristique de la commune à l'échelle de son bassin de vie et même du département, où le secteur du tertiaire marchand ne représente que 38% de l'emploi total. Sur la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie, le secteur industriel représente 7%, celui de la construction 4% et le secteur agricole 1%.

Évolution des emplois au lieu de travail par secteur d'activité entre 2007 et 2017



L'analyse des catégories socioprofessionnelles

Signe de prospérité d'un territoire, la vitalité du marché du travail, de l'emploi et du système d'éducation et de formation est primordiale pour offrir à chaque citoyen l'opportunité de s'épanouir dans le domaine professionnel choisi.

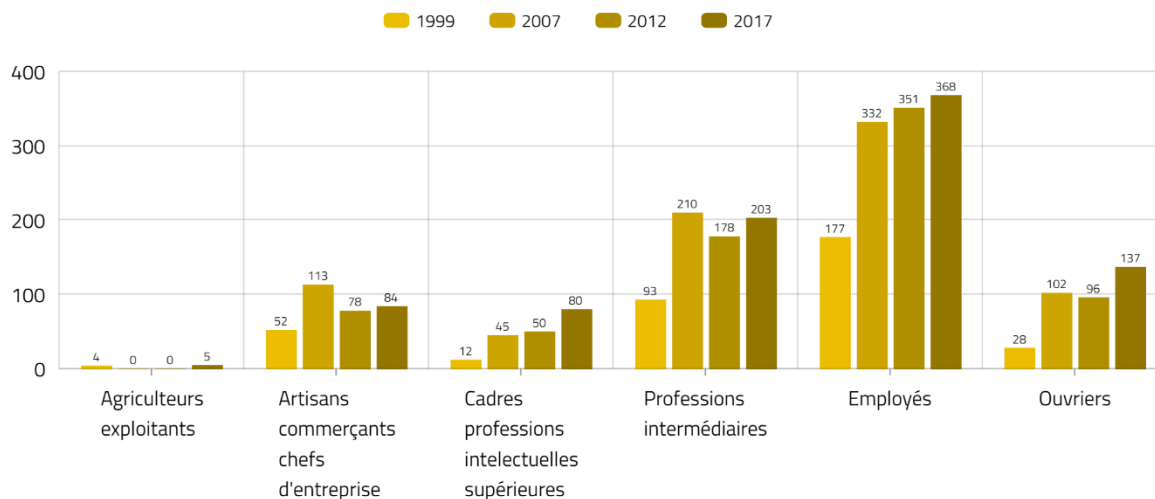
Bagnoles-de-l'Orne-Normandie compte au sein de sa population en 2017 :

- 2 693 habitants
- 1 281 actifs
- 859 actifs occupés (ayant un emploi)

En 2017, la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée sur la commune est la catégorie des employés (43%) en lien avec les emplois dans ce domaine comptabilisés sur Bagnoles-de-l'Orne-Normandie. Il existe donc un équilibre entre emplois proposés et qualification de la population. Ainsi les professions intermédiaires et les employés représentent à eux deux 66% des actifs occupés de la commune.

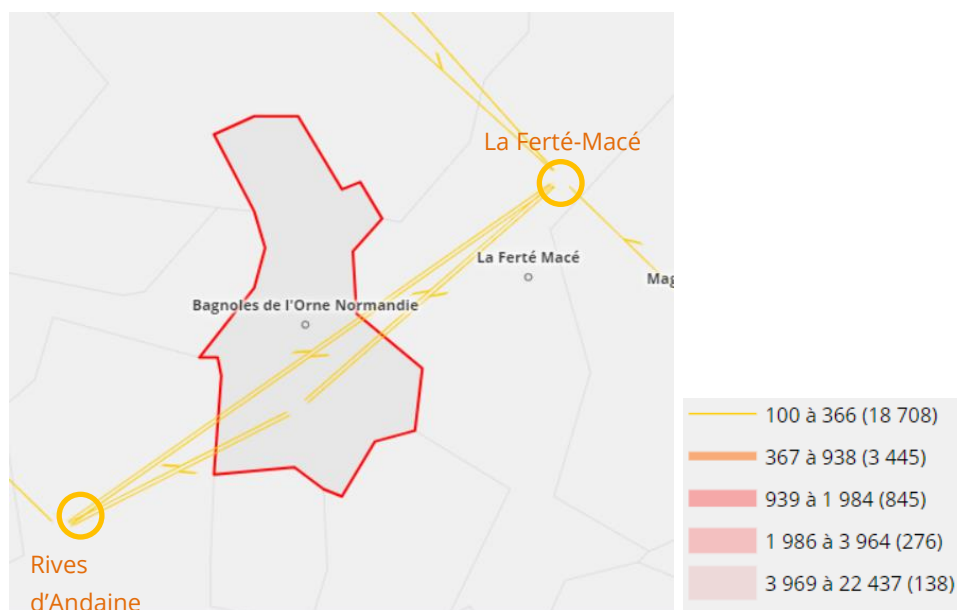
De même que pour les emplois, l'analyse des actifs occupés au sein du secteur des employés met en lumière l'importante évolution dans ce domaine. Entre 1999 et 2017, le nombre de ces actifs a plus que doublé passant de 177 à 368. Une forte évolution est également à noter dans la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures avec un gain de 68 emplois sur la période.

Évolution de la répartition des actifs par CSP entre 1999 et 2017



Les flux domicile/travail

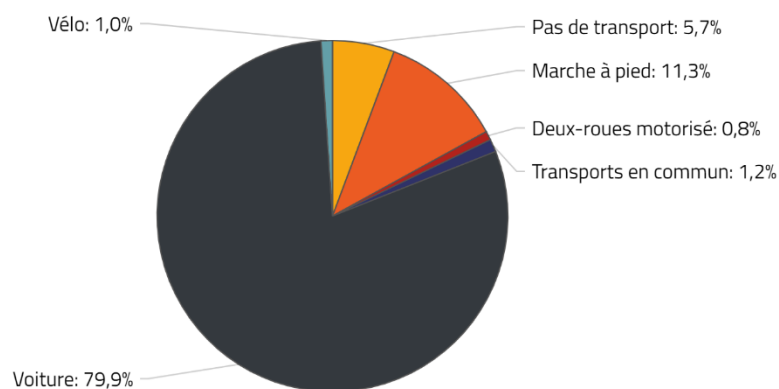
On compte donc 1 281 actifs sur le territoire et 859 actifs occupés. Parmi ces actifs ayant un emploi, 58% quittent leur commune de résidence pour aller travailler. Les principales destinations sont Rives d'Andaine (qui accueille l'entreprise agroalimentaire SNV, deuxième plus importante entreprise du département en terme de nombre de salariés) et la Ferté-Macé, principal pôle urbain à proximité. Il existe donc d'importants flux domicile/travail sur le territoire entraînant des déplacements dont 80% sont effectués en voiture individuelle.



- 158 actifs travaillent quotidiennement sur la commune de la Ferté Macé
- 109 actifs travaillent quotidiennement sur la commune de Rives-d'Andaine

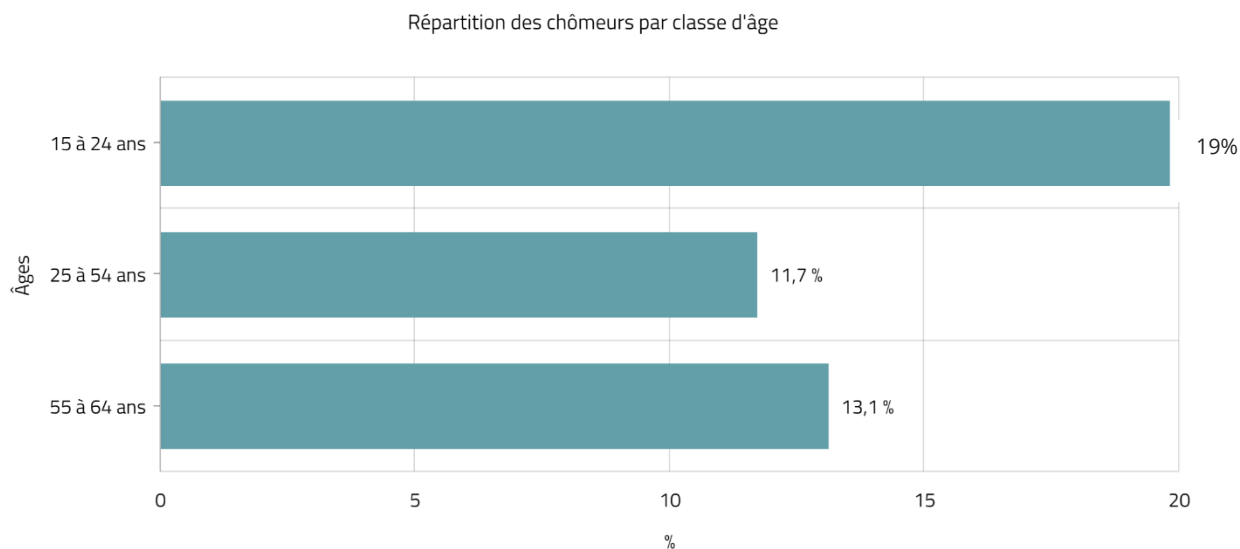
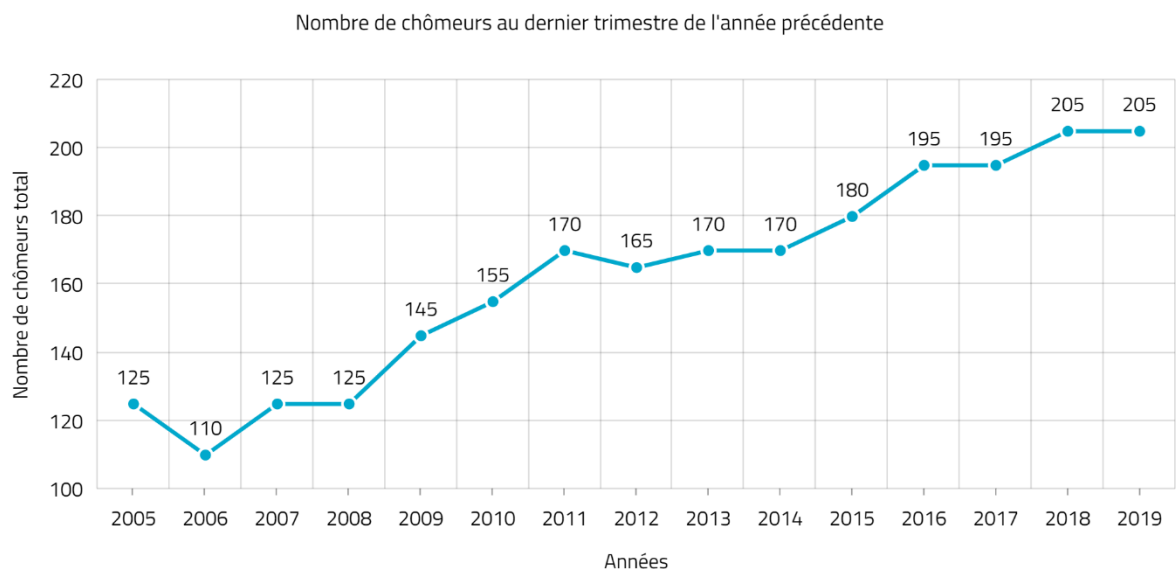
Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2017

Pas de transport	5,7%	Marche à pied	11,3%	Deux-roues motorisé	0,8%	Transports en commun	1,2%
Voiture	79,9%	Vélo	1,0%				



Un taux de chômage élevé et en hausse

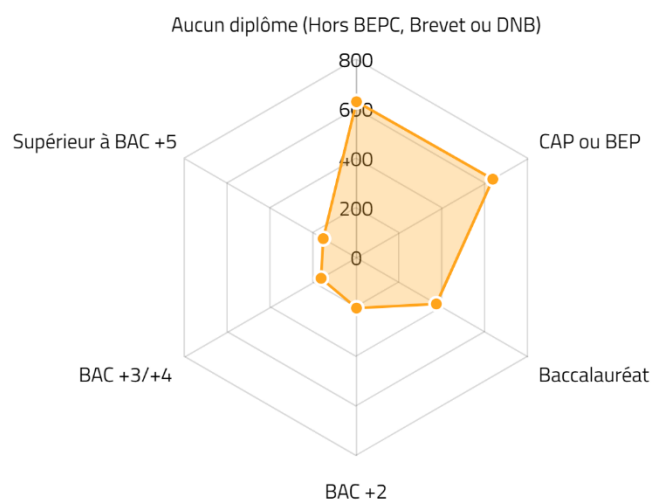
L'évolution du taux de chômage est en hausse depuis 1999 et son niveau est similaire à celui de la Communauté de Communes (8%) et inférieur à celui du département (10%). On observe notamment une augmentation depuis 2010. Le plus fort taux de chômage est observé, comme de manière générale en France métropolitaine, parmi la population active des 15-24 ans.



La question de la formation pour ces jeunes est donc à analyser afin de comprendre pourquoi cette tranche d'âge rencontre plus de difficulté dans la recherche d'un emploi. Au-delà de l'expérience, nous pouvons nous demander si les profils de formation de ces jeunes correspondent aux besoins des entreprises du territoire.

Lorsque nous analysons les diplômes de la population on se rend compte que la commune concentre 70% des personnes de 15 ans et plus possédant comme plus haut diplôme un CAP ou BEP, ce qui est au-dessus de la moyenne nationale. A contrario, la municipalité regroupe une part moins importante que la moyenne nationale et départementale pour les personnes ayant un diplôme de l'enseignement supérieur. Au vu de la tendance en hausse des emplois qualitatifs sur la commune, il est important de prendre en compte cette analyse dans le cadre du futur développement.

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus



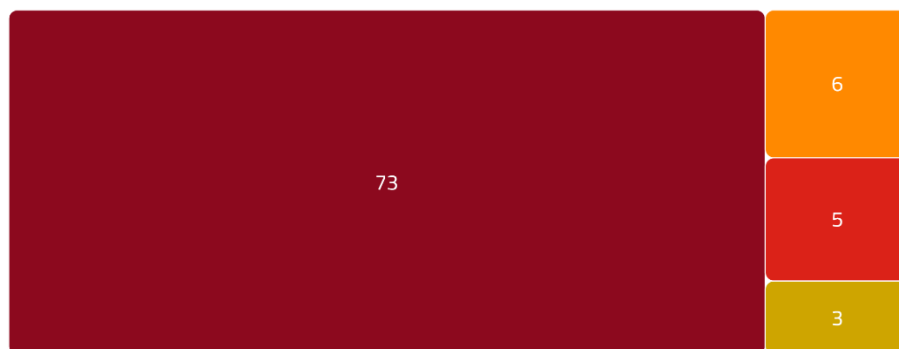
Les entreprises du territoire

La dynamique actuelle du tissu économique de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie reste liée à la présence dominante des établissements de petite taille, qui correspondent bien souvent aux commerces de proximité : 84% des établissements actifs comptent moins de 10 salariés.

Le territoire dénombre 87 établissements actifs en 2019 la majorité sont de petites voire de très petites entreprises. Inversement, la commune compte seulement 3% d'établissements de plus de 50 salariés.

Répartition des établissements selon le nombre de salariés en 2019

1 à 9 salariés 20 à 49 salariés 10 à 19 salariés 50 salariés ou plus



Parmi les 19 entreprises créées en 2019, 42% concernent le secteur du commerce. L'économie de la commune est essentiellement présentielle. Le développement commercial de la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie est confirmé et son maintien voire les conditions de son développement en cœur de bourg est un enjeu important pour les prochaines années.

« Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

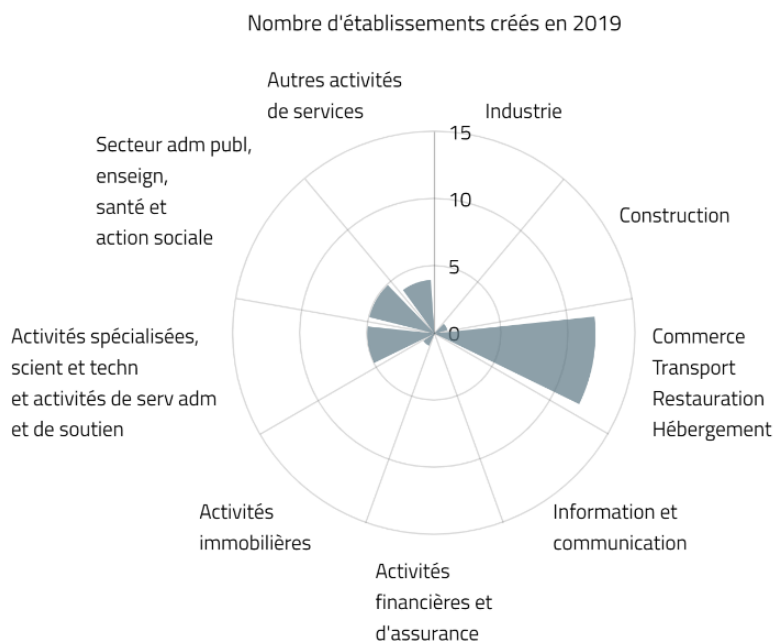
Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes. »

Source : INSEE, définition 2015.

Les principales entreprises du territoire sont : l'équipement Les Thermes de Bagnoles-de-l'Orne, avec plus de 130 salariés, le Centre de Médecine physique et de Réadaptation qui emploie plus de 130 personnes également. Le casino de Bagnoles emploie près de 50 personnes et se situe comme le troisième plus important employeur de la commune. Viennent ensuite le Super U, l'Hôtel du Beryl, l'Ehpad les Jardins de Diane et le restaurant le Manoir du Lys.

	Entreprises créées		Dont entreprises individuelles	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	19	100,0	14	73,7
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	0	0,0	0	
Construction	1	5,3	1	100,0
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	8	42,1	5	62,5
Information et communication	0	0,0	0	
Activités financières et d'assurance	0	0,0	0	
Activités immobilières	2	10,5	1	50,0
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	4	21,1	4	100,0
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	2	10,5	1	50,0
Autres activités de services	2	10,5	2	100,0

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2020.



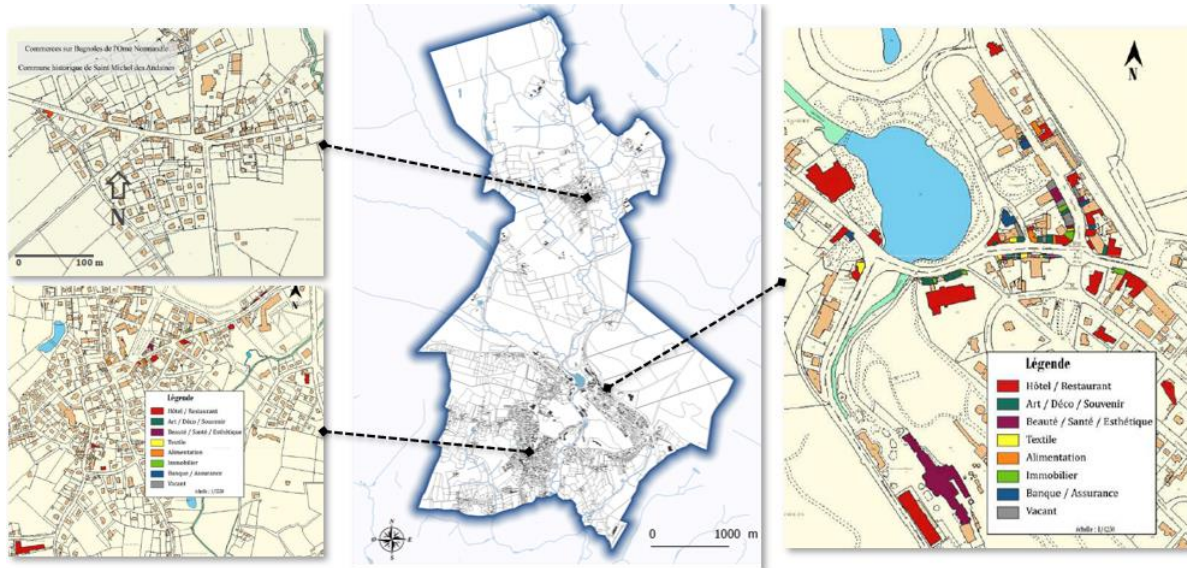
La commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie compte sur son territoire une zone d'activité artisanale, située sur la commune déléguée de Saint-Michel-des-Andaines et d'une surface d'un hectare. Elle accueille notamment l'entreprise Andaine Sciage et des activités artisanales complémentaires.

Les commerces et le tourisme, source de dynamisme pour la commune

L'offre commerciale sur Bagnoles de l'Orne Normandie est principalement concentrée sur le côté Lac de la commune avec une primauté des commerces de bouche et des hôtels. On note cependant un nombre important de locaux commerciaux vacants sur l'avenue du docteur Poulain et l'avenue Philippe du Rozier.

La commune compte en 2018 une cinquantaine de commerces de détail et de proximité ; ils sont tous localisés sur le territoire de Bagnoles-de-l'Orne. Les plus nombreux sont les restaurants avec 23 établissements. D'autres commerces d'alimentation sont recensés : 4 épicerie, 2 boulangeries, 1 supermarché et 1 boucherie/charcuterie. Les autres commerces sont des magasins de vêtements (5), de chaussures (3), des fleuristes (3), des librairies/papeteries (2), des magasins d'équipements du foyer (2), des parfumeries (2), 1 horlogerie/bijouterie et 1 magasin d'optique.

La présence de ces commerces permet aux habitants de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie d'être très bien desservis.



On note sur la partie Château une offre commerciale moins importante avec une boulangerie, un bar tabac, une pharmacie et des restaurants, répondant principalement à une demande locale.

Pour le bourg de St Michel des Andaines, il n'existe à ce jour aucune offre commerciale.

La commune de Bagnoles-de-l'Orne s'est développée depuis le fin du 18^e siècle en tant que station thermale, et elle est aujourd'hui la seule du quart Nord-Ouest de la France. Grâce à sa spécialisation en phlébologie, rhumatologie et gynécologie elle se classe 9^e des 110 stations thermales françaises. Bagnoles-de-l'Orne-Normandie se développe donc en grande partie grâce au thermalisme par le biais de nombreux hôtels, restaurants, locations de meublés, chambres d'hôtes, camping et de services liés aux thermes.

L'offre abondante de structures hôtelières représente pour la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie de véritables recettes. En effet, elles sont générées en partie par la taxe de séjour ; En 2015, le montant des taxes de séjour cumulées s'élève à 222 350 €¹.



¹ Diagnostic communal, 2015

SYNTHESE DES ATOUTS	SYNTHESE DES FAIBLESSES
• Une hausse du nombre d'emplois depuis 1990 • Un indice de concentration de l'emploi supérieur à 100 • Un secteur commercial et serviciel moteur de l'attractivité économique regroupant 9 emplois sur 10 • Des entreprises bien représentées dans les secteurs du commerce, des transports et des services • Une offre commerciale et de services étoffée	• Un taux de chômage relativement important et notamment chez les jeunes • Une faible part d'artisans dans le tissu d'actifs du territoire • Des déplacements domicile/travail très majoritairement effectués en voiture individuelle
ENJEUX/BESOINS IDENTIFIES : ➤ <i>Le maintien et le développement des emplois sur la commune répondant à l'accroissement de la population</i> ➤ <i>La maîtrise du taux de chômage parmi la population active</i> ➤ <i>Le développement et le maintien de l'offre commerciale et des services, caractéristique de l'économie locale</i> ➤ <i>Le renforcement et la protection du secteur du tourisme</i>	

ANALYSE DES EQUIPEMENTS ET SERVICES

Services publics et de proximité

L'offre constituée par les services sur Bagnoles-de-l'Orne-Normandie regroupe à la fois des professionnels de santé mais aussi d'autres services : crèche, école maternelle et primaire, station service, office de tourisme... Les professions de santé regroupent médecins, infirmiers, kinésithérapeutes, podologues, ostéopathes, psychothérapeutes, etc.

Les services publics de proximité présents sur la commune sont localisés sur Bagnoles-de-l'Orne, avec 2 banques, une gendarmerie, un bureau de poste et un relais poste commerçant.

Parmi la trentaine d'artisans recensés sur la commune nouvelle, 80% se concentrent sur la commune historique de Bagnoles-de-l'Orne. Saint-Michel-des-Andaines accueille 4 artisans du bâtiment 1 réparateur automobile et de matériel agricole et un taxi.

Services de santé

Bagnoles-de-l'Orne-Normandie dénombre plusieurs établissements de santé (établissement de santé moyen séjour, centre de santé, établissement thermal et un centre d'hébergement pour personnes âgées ainsi que 30 professionnels de la santé ; ils sont tous localisés sur la commune historique de Bagnoles-de-l'Orne.

La commune compte notamment :

- Un équipement de santé de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR le Parc), Recentré sur les soins de suite depuis 1994, Le Parc, établissement privé à but non lucratif, est désormais inscrit dans l'offre de soins régionale définie au schéma régional de l'organisation sanitaire de Basse Normandie ; Il est soumis aux dispositions découlant du décret n° 56.284 du 9 mars 1956, et d'une façon plus générale aux dispositions relatives aux établissements privés participant au service public hospitalier. Il prend en charge des personnes, relevant de pathologies différenciées après une phase aiguë de la maladie, qui, à la suite d'un séjour en hôpital ou en clinique, nécessitent des soins et une rééducation fonctionnelle qui leur permettent de retourner à domicile dans les meilleures conditions.



- Le Centre de Médecine Physique et de Réadaptation (CMPR) de Bagnoles de l'Orne, géré par l'Association Pierre NOAL, association à but non lucratif. Ouvert le 1er novembre 1978, le CMPR

est spécialisé dans les affections du système nerveux, de l'appareil locomoteur et cardiovasculaires.



Pour compléter cette offre, la commune de la Ferté-Macé dispose de 16 établissements de santé (BPE 2019).

En matière de zone d'influence des hôpitaux, les habitants de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie s'acheminent en priorité vers les centres de soins de La Ferté-Macé (centre hospitalier) et Flers (centre hospitalier et clinique).

Les habitants de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie ont un large panel de spécialistes et établissements de la santé situés à proximité de leur territoire.

Culture et loisirs

Célèbre en tant qu'unique station thermale de l'Ouest de la France et haut lieu touristique de la Normandie, Bagnoles-de-l'Orne-Normandie est reconnue attrayante et offre un large éventail de services touristiques : le quartier Belle-Epoque, le château Goupil, la « Villa du Crédit Foncier », les villas « Printania », « Simone » et « Le Castel », l'arboretum, les jardins bordant le lac et le casino, le jardin des thermes et le parc du château constituent de nombreux points d'intérêts touristiques.



Bagnoles-de-l'Orne-Normandie est aussi connue par la présence sur son territoire d'un hippodrome. Elle est équipée de plusieurs structures sportives : le grand domaine de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie propose des activités diverses (golf, tennis, remise en forme, parcours/santé). L'aérodrome de Bagnoles de l'Orne-Couterne, situé sur le territoire de Couterne, est un aérodrome ouvert à la circulation publique ; il est utilisé pour la pratique d'activités de loisirs et de tourisme (aviation légère).

En matière d'hébergement touristique, la commune dispose de 12 hôtels au 1^{er} Janvier 2019, soit un total de 329 chambres. Deux résidences de tourisme sont présentes sur la commune de Bagnoles-de-l'Orne (Résidence Bo'Cottage et Résidence des Thermes) d'une capacité totale de 782 lits. Le camping municipal *** de la Vée, avec ses 249 emplacements vient compléter l'offre d'hébergement touristique. A noter que de nombreux gîtes et meublés privés sont à vocation d'hébergement pour les touristes.

Enseignement

Bagnoles-de-l'Orne-Normandie compte une école primaire (groupe scolaire Lancelot à Bagnoles-de-l'Orne) avec 8 classes pour 180 élèves. Les élèves fréquentant l'école Lancelot de Bagnoles-de-l'Orne sont en premier lieu domiciliés sur la commune de Bagnoles (47%), les autres élèves viennent de Tésse Froulay (16%), Couterne (11%) et Saint-Michel-des-Andaines. L'école n'est pas membre d'un syndicat intercommunal à vocation scolaire (SIVOS) mais fait partie du regroupement pédagogique intercommunal (RPI) n°76. En ce qui concerne les établissements du second degré de l'enseignement supérieur et centres de formation, la commune est rattachée au collège Jacques Brel de La Ferté-Macé. Les lycées les plus proches se situent à Domfront, la Ferté-Macé, Flers et Alençon

SYNTHESE DES ATOUTS	SYNTHESE DES FAIBLESSES
• Un cadre de vie atypique et une offre dense en équipement culturels et de loisirs • Des équipements sportifs et culturels disposant d'un rayonnement supra-communal • Une représentation des équipements et pratiques de santé importante	• Peu de services sur le bourg de Saint-Michel-des-Andaines • Peu de structures d'accueil petite enfance
ENJEUX/BESOINS IDENTIFIES : ➤ <i>Le maintien et le développement de structures d'accueil petite enfance lié à l'évolution démographique et qui sont une source d'attractivité pour les jeunes couples</i> ➤ <i>La mise en place de services adaptés au vieillissement de la population</i> ➤ <i>Le renforcement des équipements sportifs et culturels pour diversifier les pratiques</i> ➤ <i>Le développement des services pour personnes âgées, en lien avec l'évolution des personnes de plus de 60 ans sur la commune</i>	

ANALYSE DES MOBILITES

Le réseau viaire

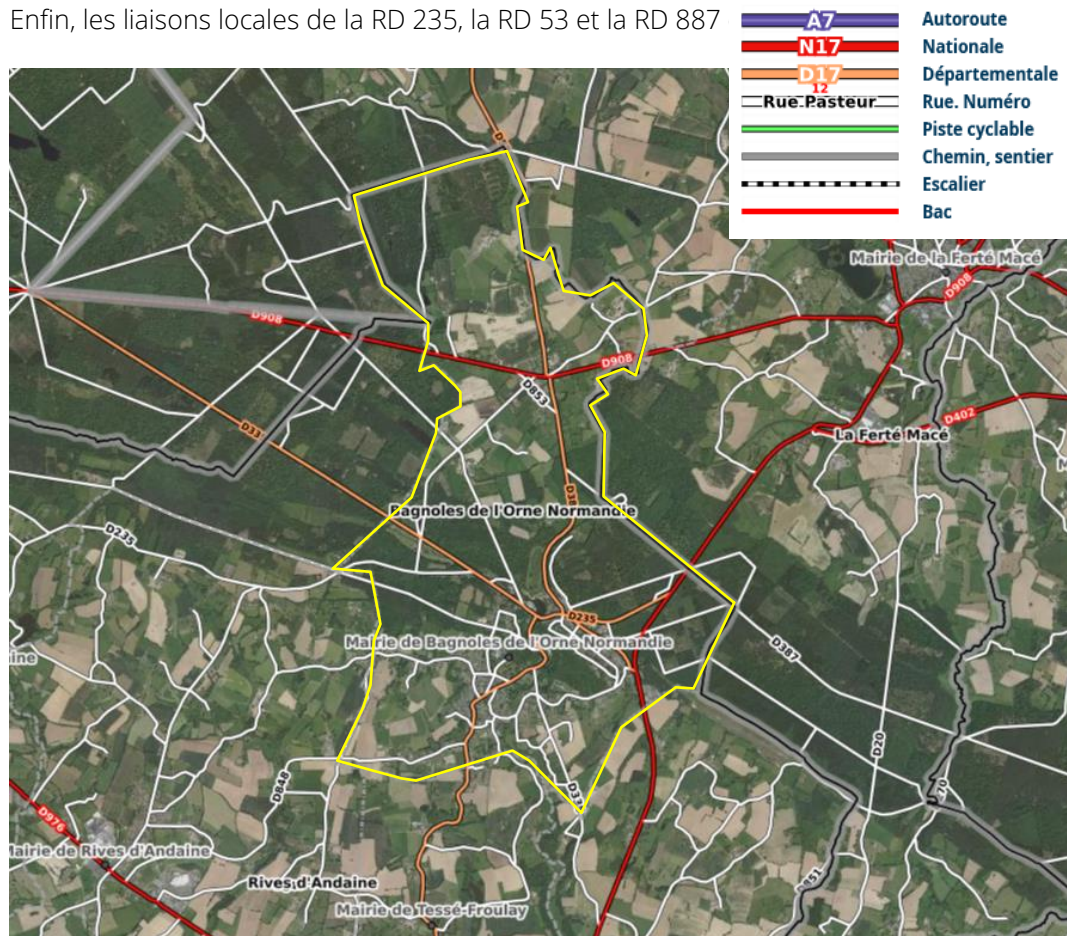
Le réseau viaire de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie se caractérise par deux axes structurants et trois liaisons régionales :

- La RD 916 qui emprunte le territoire dans sa partie Est, qui relie Argentan au département de la Mayenne, via La Ferté Macé.
- La RD 908 qui traverse la commune d'Est en Ouest dans sa partie Nord : cette infrastructure relie Sées à Domfront, via La Ferté Macé.

Les trois liaisons régionales qui complètent ce réseau sont :

- La RD 24 qui assure la liaison Bagnoles-de-l'Orne vers la RD 976 (Alençon/Domfront)
- La RD 335 qui relie Bagnoles-de-l'Orne à la RD 908 (Sées/La Ferté Macé/Domfront)
- La RD 386 qui relie Bagnoles-de-l'Orne à la RD 18 (La Ferté-Macé/Flers), via Saint-Michel-des-Andaines

Enfin, les liaisons locales de la RD 235, la RD 53 et la RD 887



Le trafic le plus dense est enregistré sur la RD 916 (axe La Ferté-Macé / RD 976) avec une moyenne de 7700 véhicules/jour. Cette route est inscrite dans l'arrêté préfectoral de classement sonore des

infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Orne du 24 Octobre 2011 rectifié le 29 Janvier 2015. A contrario, aucun tronçon de route départementale empruntant le territoire de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie n'est inscrit dans l'arrêté préfectoral, portant publication des cartes de bruit stratégiques du bruit pour les grandes infrastructures de transports terrestres, du 30 Avril 2013.

Les infrastructures ferroviaires

Le territoire communal est traversé par l'ancienne voie ferrée Briouze-Couterne, celle-ci est aujourd'hui désaffectée, longtemps laissée à l'abandon, elle ne transparaissait pratiquement plus dans le paysage, si n'est par les broussailles qui l'envahissaient. Elle a depuis été réinvesti à des fins touristiques. Elle a désormais une vocation de vélorail en Forêt des Andaines La portion Briouze-La Ferté-Macé est également désormais une voie verte..

Plusieurs liaisons journalières par autocar (réseau SNCF) au départ de Bagnoles-de-l'Orne à destination de Paris Montparnasse, via La Ferté-Macé, Lonlay-le-Tesson, Briouze, fonctionnent du lundi au dimanche.

La commune de Briouze est dotée d'une gare SNCF située à 20 minutes en voiture de Bagnoles-de-l'Orne. Briouze est située sur la ligne Paris/Granville, via Argentan.

Bagnoles-de-l'Orne-Normandie est par ailleurs à moins d'une heure en voiture des trois gares suivantes :

- La gare de Flers (35 min) est située sur la ligne de Paris Montparnasse/Granville, via Argentan
- La gare d'Argentan (40 mi) est située à l'interconnexion des lignes Paris/Granville et Tours/Caen
- La gare d'Alençon (55 minutes) est située sur la ligne de Tours vers Caen, via Argentan

Les transports collectifs routiers

Des lignes de transport scolaires et des lignes régulières assurent le transport des élèves de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie vers les établissements scolaires de la Ferté-Macé, Domfront, Flers et Alençon.

Par ailleurs, le réseau Cap'Orne dessert le territoire via 3 lignes du réseau :

- La ligne 20 au départ de Flers, via la Ferté-Macé, Saint-Michel-des-Andaines, Bagnles-de-l'Orne et à destination d'Alençon
- La ligne 22 au départ de la Ferté-Macé, via Saint-Michel-des-Andaines et à destination de Domfront
- La ligne 31 au départ d'Argentan et à destination de Bagnoles-de-l'Orne.

La commune met à disposition un bus urbain, au départ et à destination des Thermes, il dessert 42 stations sur le territoire de Bagnoles-de-l'Orne. Ce transport public, payant depuis avril 2016, fonctionne du lundi matin au dimanche soir.



Circuit de la navette urbaine de Bagnoles-de-l'Orne

Enfin, un service de transport à la demande, entre Saint-Michel-des-Andaines et Bagnoles-de-l'Orne, est proposé aux habitants d'avril à novembre. Le service fonctionne les mardis et samedis.

A noter qu'il n'existe pas d'aire de covoiturage recensée sur Bagnoles-de-l'Orne-Normandie, ni sur les communes avoisinantes.

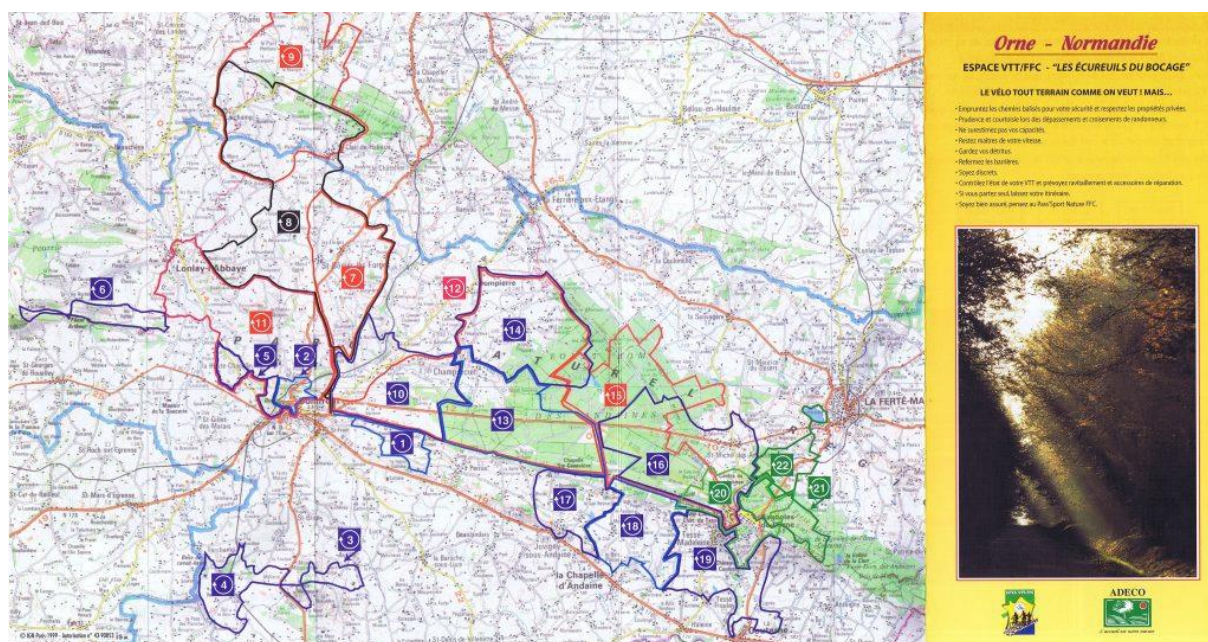
Les cheminements piétons et les aménagements cyclables

Bagnoles-de-l'Orne-Normandie offre 250 km de chemins et sentiers praticables à pieds, à cheval ou en vélo. Plusieurs circuits sont balisés au départ de Bagnoles-de-l'Orne (tracé n°17,22, 56, boucle des Templiers, 55 carrefour de l'étoile et balade du Roi Arthur) et de Saint-Michel-des-Andaines (tracé n°21).

Deux grands itinéraires français traversent le département de l'Orne :

- La Véloscénie, un itinéraire cyclable qui relie Paris au Mont-Saint-Michel en passant par Bagnoles-de-l'Orne. Depuis la station de Bagnoles-de-l'Orne, deux parcours d'une vingtaine de kilomètres (l'un vers Carrouge à l'Est du territoire, l'autre relie Domfront à l'Ouest) permettent d'explorer une partie de l'itinéraire entre forêt et campagne normande. Un troisième parcours rejoint le Pré-en-Pail en passant par la commune de Couterne.
- La Vélo-Francette, itinéraire de Ouistreham à La Rochelle, passe à proximité de Bagnoles-de-l'Orne sur la commune de Domfront

Par ailleurs, et dans le prolongement de la stratégie vélo départementale adoptée par l'assemblée départementale au 4e trimestre 2016, le Département va entreprendre les travaux d'aménagement en « voie verte » de l'ancienne voie ferrée reliant Briouze à Bagnoles-de-l'Orne-Normandie, tout en maintenant le vélo-rail sur la portion Bagnoles-La Ferté Macé.



Il existe par ailleurs de nombreux chemins inscrits au titre du plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (P.D.I.P.R.)

L'offre de stationnement sur le territoire

Le stationnement règlementé est reconnu comme un outil en matière de mobilité :

- il peut permettre de gérer la concurrence entre les différents usagers (actifs, résident, visiteurs) ;
- il peut offrir une augmentation des taux de rotation, en évitant le stationnement ventouses des actifs ;
- il impacte les usages plus le stationnement est facilité plus forte sera l'automobilisme ;
- il a un impact fort en matière d'urbanisme, l'article 12 des PLU permet de règlementer le stationnement suivant les usages, les usagers et les types de véhicules.

Les enjeux en termes de stationnement sont donc multiples : garantir une accessibilité optimale pour faciliter l'activité économique, limiter les nuisances dues aux stationnements gênants, permettre un partage de la voirie ou encore favoriser le report modal de l'automobile vers des modes dits durables lorsque c'est possible.

Le stationnement dans la sphère privée

A Bagnoles-de-l'Orne-Normandie, 75% des ménages disposent d'un emplacement de stationnement. La part du nombre de véhicule dans les ménages a augmenté sur les 10 dernières années et tend à se stabiliser. Ainsi 55% des ménages de la commune possèdent au moins une voiture, dont près de 30 % ont deux voitures ou plus en 2017.

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	1 322	100,0	1 341	100,0	1 425	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	1 020	77,2	916	68,3	1 065	74,8
Au moins une voiture	1 127	85,3	1 073	80,0	1 193	83,7
1 voiture	716	54,1	662	49,4	782	54,9
2 voitures ou plus	412	31,1	411	30,6	411	28,8

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

Le stationnement dans la sphère publique

Sur la commune, le stationnement n'engendre pas de difficultés en dehors des problèmes ponctuels, notamment ceux liés aux établissements scolaires ou à des évènements ponctuels (marché).

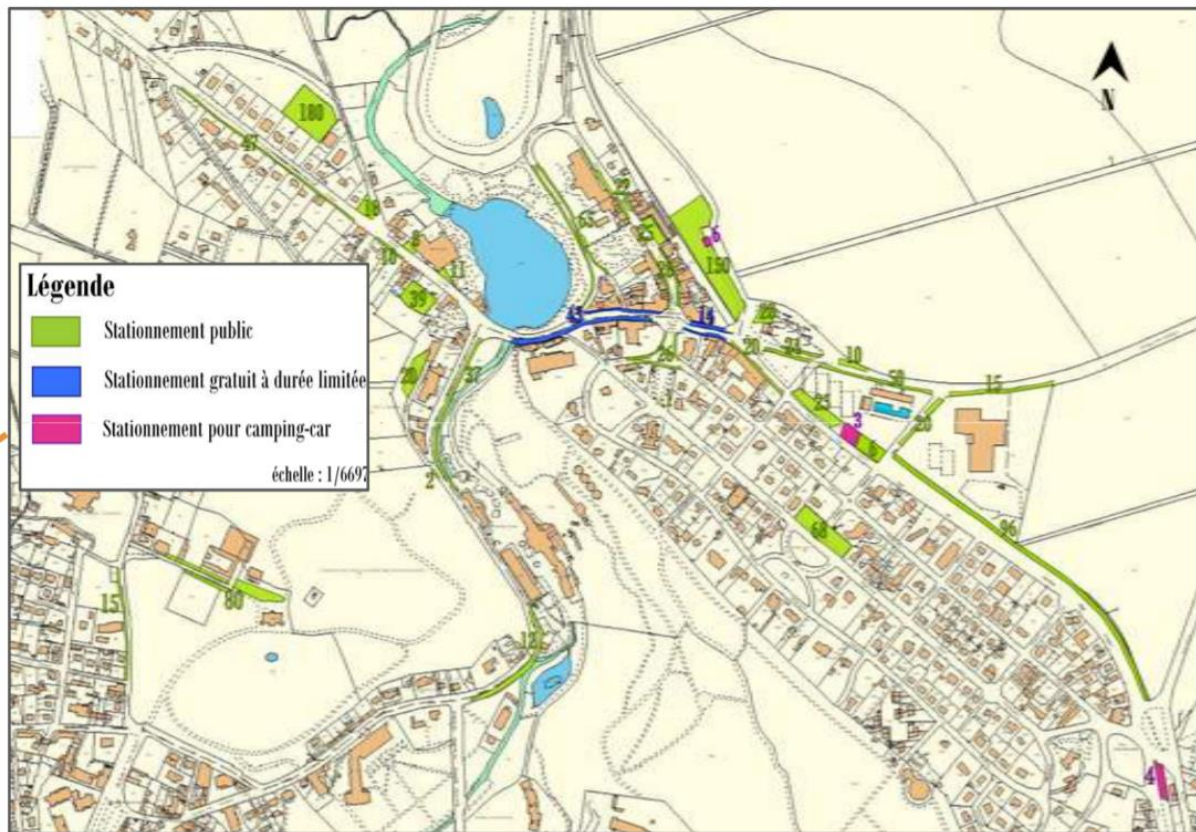
Plusieurs parkings d'envergure sont présents en cœur de bourg pour répondre à la demande et desservir les commerces et services de proximité ainsi que les équipements structurants.

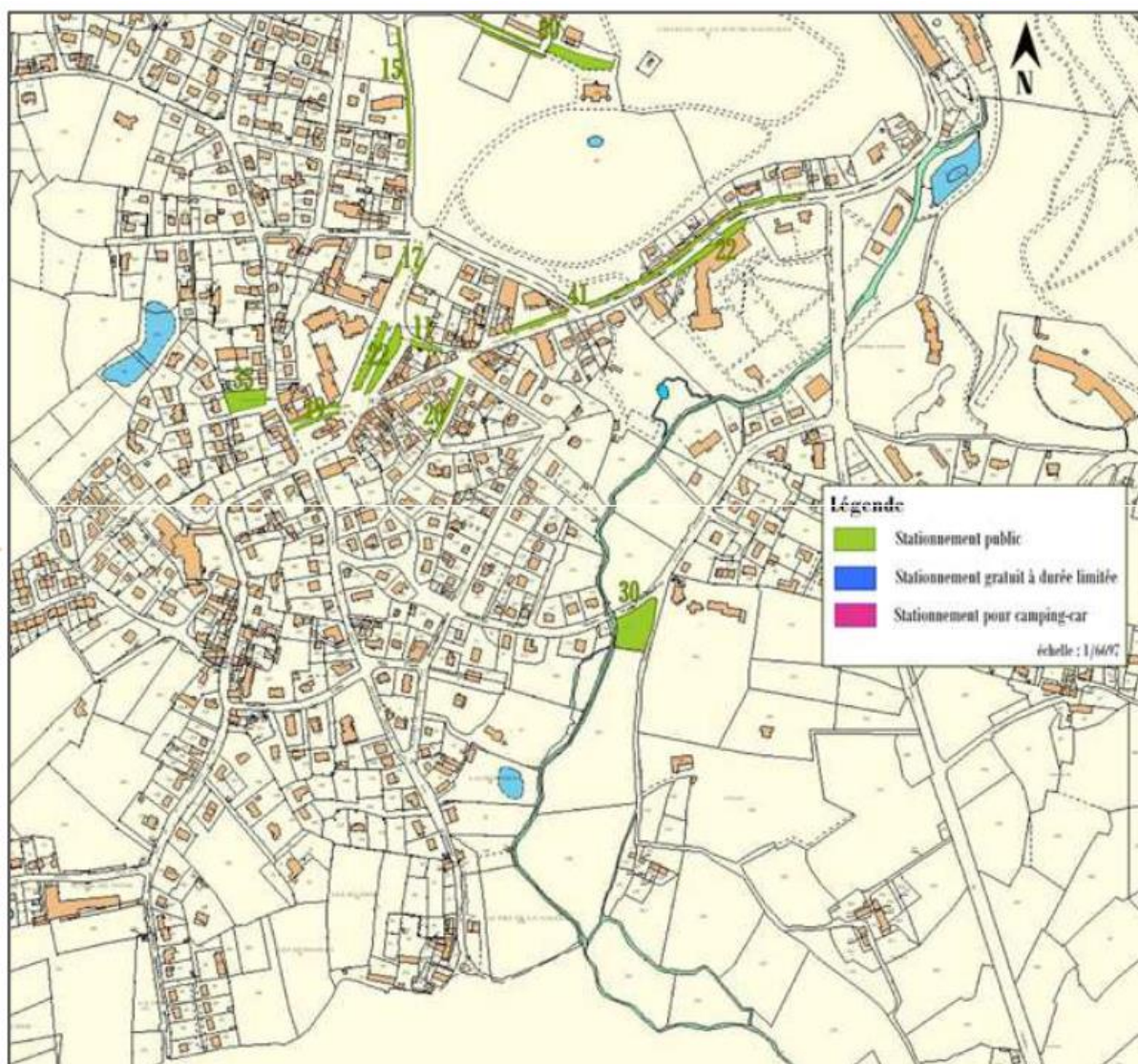
L'offre de stationnements public côté Lac est assez importante : 1000 places sont matérialisées. 12 emplacements sont destinés aux camping-cars et il n'existe pas de point de vidange fonctionnel.

On dénombre 57 places de stationnement gratuits à durée limitée dans la rue des Casinos. Le quartier Belle-Epoque détient 300 places de stationnements gratuits à alternance bi-mensuelle.

Côté Château, les places de stationnements sont au nombre de 300 et se concentrent autour du quartier de Tessé la Madeleine.

Au total, on recense environ 1600 places de stationnements et 12 emplacements camping-car.





Concernant le stationnement des véhicules électriques et hybrides, la commune ne possède pas de bornes de recharges.

Le stationnement des vélos commence à se développer sur l'ensemble de la commune, le bourg et centre-bourg étant les principaux pourvoyeurs en termes de possibilité de stationnement pour les cycles.

L'offre numérique

En matière de couverture ADLS, le territoire de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie est bien couvert ; la partie Sud correspondant à la commune historique de Bagnoles-de-l'Orne est mieux pourvue.

En matière d'offre en fibre optique, le Plan Numérique Ornaïs (PNO) a été adopté par le Conseil Départemental de l'Orne le 22 mars 2013, l'objectif est que le département soit complètement raccordé au Très Haut Débit en 2030.

Il prévoit de réduire la fracture numérique, de conforter l'attractivité des territoires et de développer de nouveaux usages.

Le plan numérique est déployé en 2 temps :

La phase 1 (2014-2020) vise trois cibles distinctes : les sites publics, les zones d'activités ainsi que les entreprises et les habitants.

La phase 2, après 2020. Un réseau de collecte neutre et mutualisé départemental devrait raccorder en très haut débit l'ensemble des 115 sites publics et des 80 Zones d'Activités, collecter les territoires équipés en fibre à l'habitant et interconnecter l'Orne aux réseaux publics et privés environnants. Cette action serait complétée progressivement au-delà de 2020 par d'autres projets pour atteindre 75% des foyers raccordables à la fibre à l'horizon 2030.

SYNTHESE DES ATOUTS	SYNTHESE DES FAIBLESSES
• Une ligne de bus et un service de ramassage scolaire permettant aux élèves de rejoindre collèges et lycées à La Ferté-Macé • Un réseau dense d'itinéraires cyclables au rayonnement national • Des circuits de randonnées identifiés • Un service de transport urbain adapté au profil des ménages	• Des déplacements effectués majoritairement en voiture individuelle • Une utilisation encore faible des transports collectifs • Un relatif éloignement aux axes routiers inter-régionaux
ENJEUX/BESOINS IDENTIFIES : ➤ <i>Le développement d'une offre en transport en commun adaptée</i> ➤ <i>La mise en place de services alternatifs à l'utilisation de la voiture individuelle</i> ➤ <i>Le développement des liaisons douces sur la commune</i>	

LES COMPOSANTES AGRICOLES (DIAGNOSTIC AGRICOLE)

Ce diagnostic a pour objectif de mettre en évidence les caractéristiques de l'activité agricole sur le territoire de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie en 2021.

Il utilise l'analyse territoriale de l'agriculture afin d'éclairer l'ensemble de ses spécificités et les interfaces qui la relient avec les autres enjeux du territoire.

Ce travail a été élaboré à partir de données collectées lors d'une réunion spécifique avec les agriculteurs de la commune qui a eu lieu en 2018, de recherches et d'analyses.

Des données complémentaires issues du Registre Parcellaire Graphique (RPG) ont également été utilisées dans cette étude.

Les exploitations et exploitants sur la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie

En 2021, le territoire compte 5 exploitations agricoles professionnelles, dont le siège d'exploitation se trouve sur la commune et qui génèrent 15 chefs d'exploitations et associés.

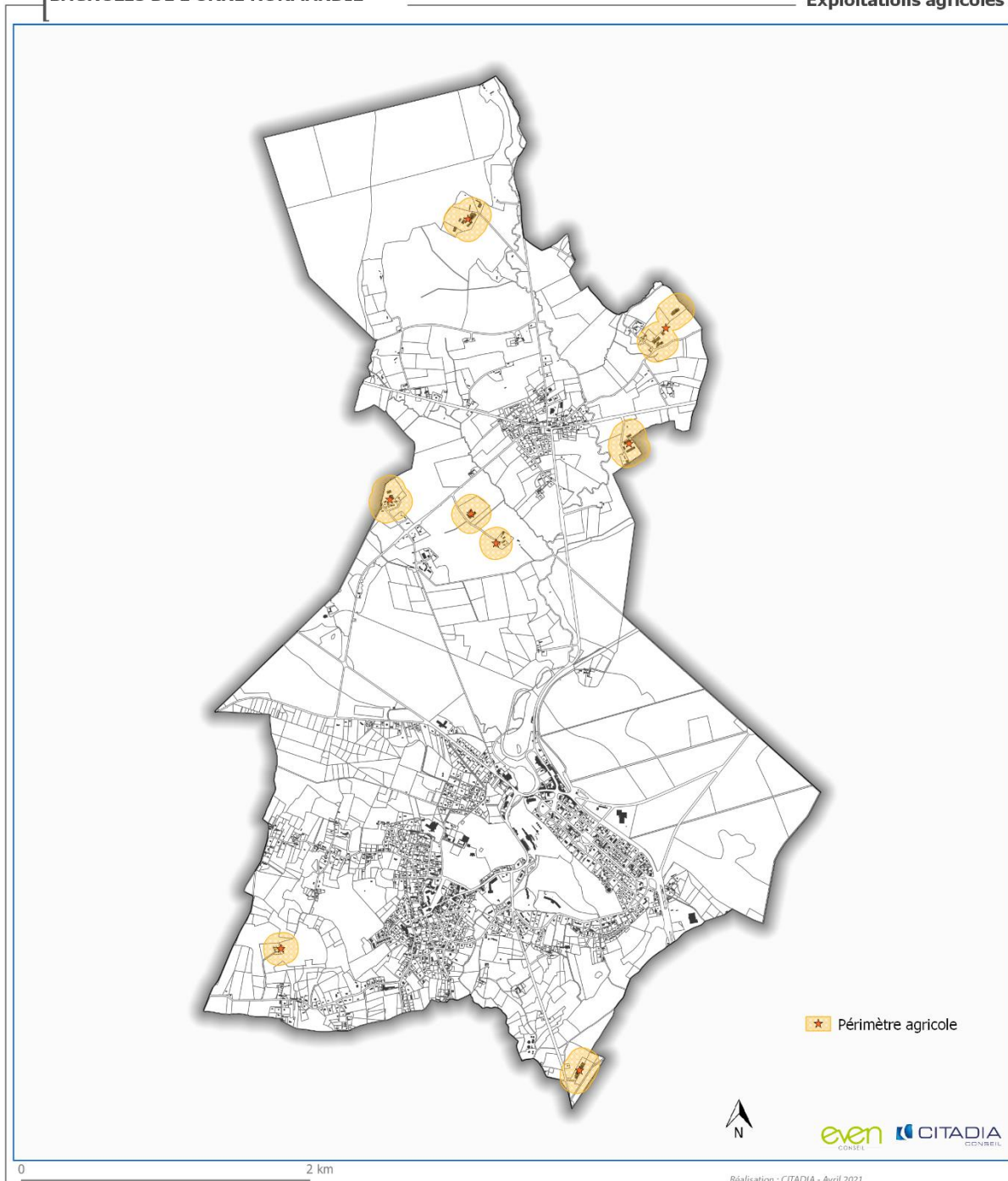
A ces exploitations agricoles présentes dans le périmètre, il faut également rajouter une exploitation agricole qui a des bâtiments agricoles sur le territoire étudié mais dont le siège social se localise à l'extérieur du territoire. Il s'agit de l'exploitation agricole de Landegas, donc le siège se situe sur la commune des Rives d'Andaine.

Ces exploitations se répartissent sur l'ensemble du territoire. Certaines peuvent avoir plusieurs sites de production ou certains sites peuvent appartenir à des exploitations extérieures au territoire de la commune. On retrouve en moyenne 2,5 exploitants par exploitations.

Ainsi, on retrouve 6 de sièges d'exploitation (sur 8 bâtiments) sur le territoire communal de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie.

BAGNOLES DE L'ORNE NORMANDIE

Exploitations agricoles



En 1988, Bagnoles-de-l'Orne-Normandie dénombrait 32 exploitations agricoles ; leur nombre est passé à 17 en 2008 et 6 aujourd'hui. La commune nouvelle a perdu plus de 80% des es exploitations entre 1988 et 2021. En terme d'unité de travail (volume de travail effectué par une personne à temps complet durant une année), le nombre a également baissé ces dernières années. En 1988, il y avait 51 unités de travail pour 32 exploitations ; actuellement les 6 exploitations dénombrent 17 unités de travail : a moyenne par exploitation est proche de 3.

Actuellement, la moitié des chefs d'exploitation en activité sur Bagnoles-de-l'Orne-Normandie sont âgés de plus de 50 ans. Ce phénomène est lié au vieillissement de la population agricole qui est une tendance départementale et nationale.

L'agriculture est également un maillon indispensable d'une chaîne économique et génère ainsi des emplois en amont (agro fourniture, équipement, services.) et en aval (agro-alimentaire) sur et hors du territoire.



Source : Commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie

De plus, il convient de porter une attention particulière à la proportion des différentes formes juridiques en agglomérant les différentes formes sociétaires. Actuellement, les formes sociétaires représentent 100% de l'ensemble des exploitations présentes sur Bagnoles-de-l'Orne-Normandie. En 2021, les deux-tiers de ces exploitations sont des Groupement Agricoles d'Exploitation en Commun (GAEC).

Les surfaces et types d'exploitations

L'agriculture est une composante structurelle majeure du territoire. La surface agricole utile (SAU) déclarée à la PAC 2018 s'élève à 465,5 hectares ce qui représente près de 30 % de la surface totale du territoire (1 590 ha). *Source : Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt*

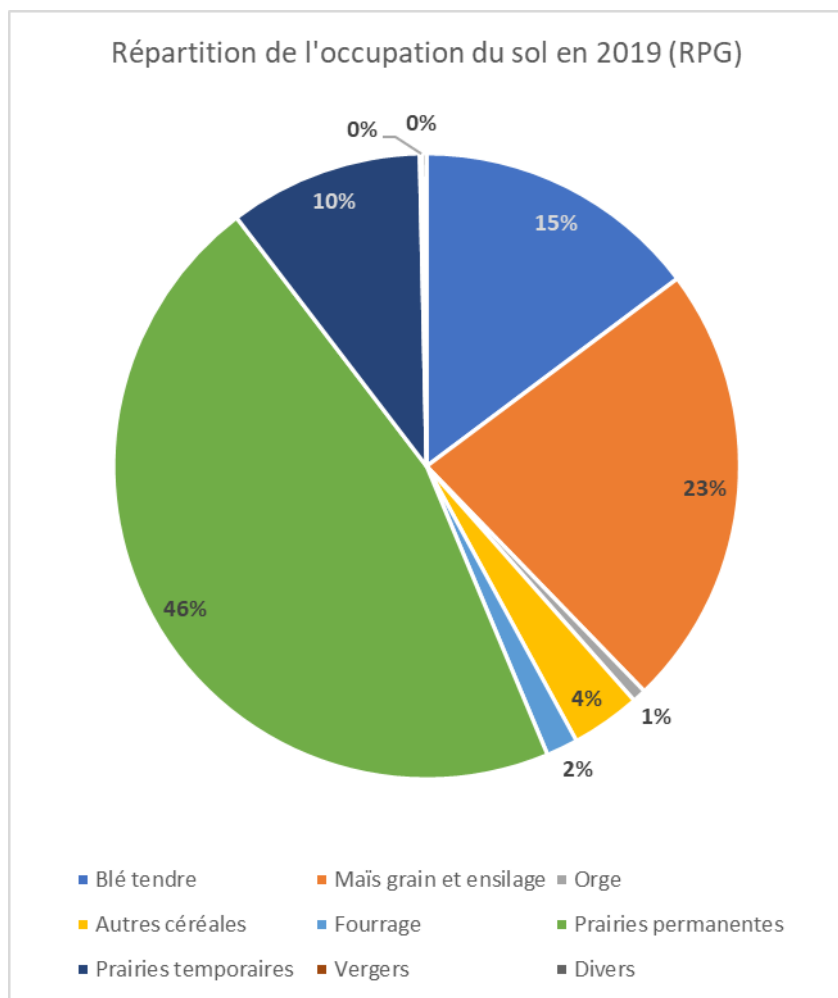
Cette surface est indicative puisque d'autres surfaces sont exploitées mais ne sont pas déclarées à la PAC.

La surface agricole utilisée (dans et hors de la commune nouvelle) par les agriculteurs ayant leur siège à Bagnoles-de-l'Orne-Normandie a diminué de plus de 20% entre 1988 et 2000 ; entre 2000 et 2010, la baisse de SAU est de 5%. L'évolution 1988/2010 de la ZAU est proche de -30%. Sur la commune historique de Saint-Michel-des-Andaines, les exploitations enregistrent une augmentation de leur SAU entre 1988 et 2010.

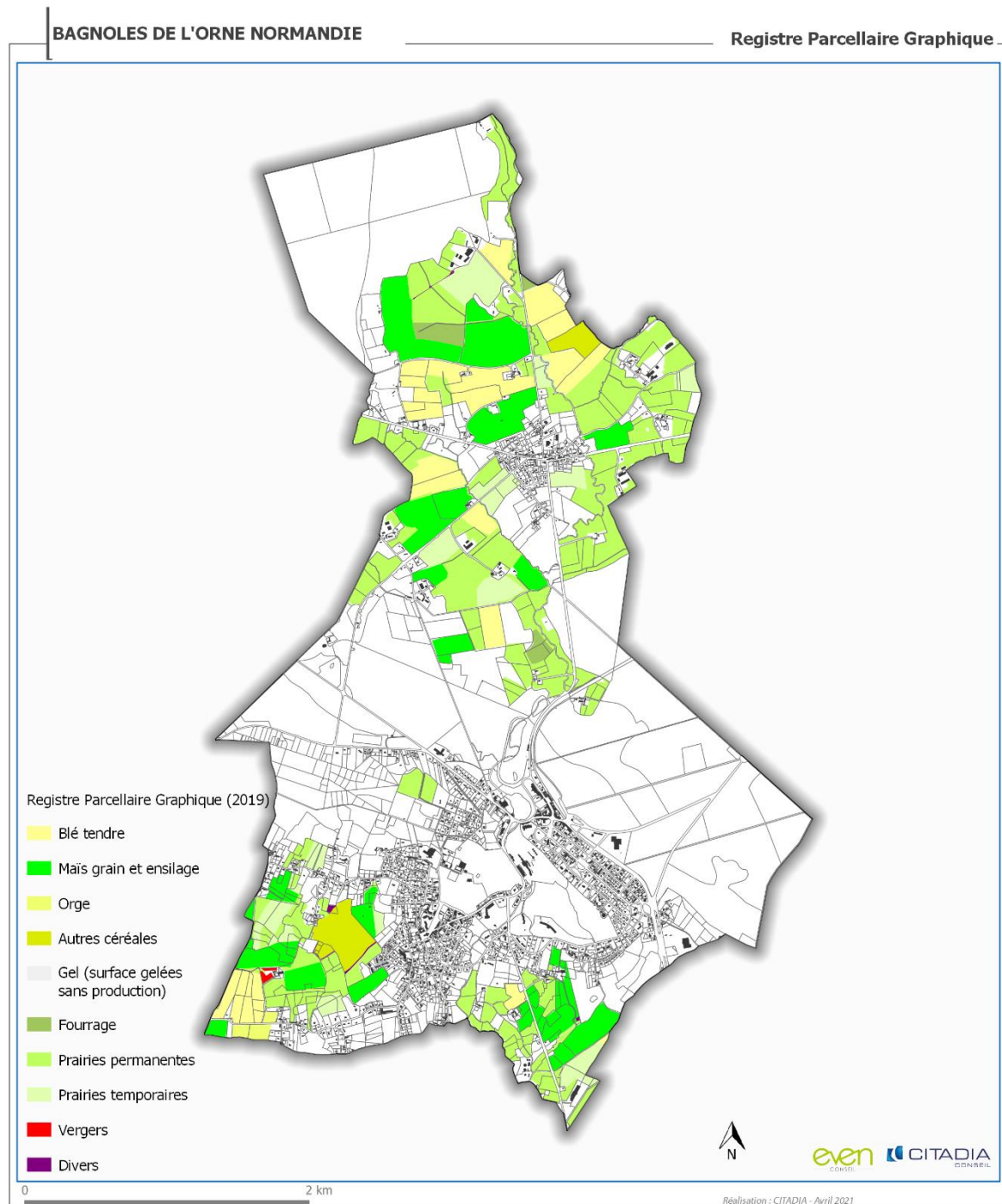
Les exploitations ayant leur siège dans la commune nouvelle exploitent 50% de leur SAU à Bagnoles-de-l'Orne-Normandie. Les 50% restants sont exploités à l'extérieur de la commune nouvelle.

Les prairies permanentes correspondant aux cultures les plus représentatives sur le territoire de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie avec 46%% de la SAU (218 ha), les prairies temporaires (48 ha) représentent quant à elles 10% de la SAU de la commune.

La culture du maïs, grain et ensilage représente 23% de la SAU avec 110ha, tandis que le blé avec 70% de la surface en SAU occupe 70ha.



Source : RPG 2019



Orientations technico-économiques et cheptel

La polyculture et le polyélevage est l'orientation technico-économique des exploitations (8 en 2000 et 5 en 2010) dont le siège est à Saint-Michel-des-Andaines. A Bagnoles-de-l'Orne, l'orientation technico-économique est en orientation fleurs et horticulture diverse.

Cheptel, en unité de gros bétail, à Bagnoles de l'Orne Normandie en 1988-2000 et 2010

	Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune		Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel		Superficie agricole utilisée en hectare		Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments			Evolution du cheptel entre 1988 et 2010	
	1988	2010	1988	2010	1988	2010	1988	2000	2010	en nbre	en %
Bagnoles-de-l'Orne	14	1	28	2	263	0	440	208	0	-440	-100
Saint-Michel-des-Andaines	18	5	23	15	510	563	1118	1198	1060	-58	-5
commune nouvelle « Bagnoles de l'Orne Normandie »	32	6	51	17	773	563	1558	1406	1060	-498	-32
CdC du pays d'Andaine	500	188	790	261	10872	10072	23111	22309	21224	-1887	-8
Dept Orne	13736	5924	18831	8343	441671	396756	608865	542282	500845	-108020	-18

source : Agreste recensements agricoles 1988-2000 et 2010

Les exploitations dont le siège est à Bagnoles-de-l'Orne-Normandie ont réduit de plus de 30% leur cheptel entre 1988 et 2010 ; c'est durant la dernière période que la baisse du cheptel a été la plus importante/ Seules les exploitations de Saint-Michel-des-Andaines recensent du cheptel au dernier recensement (qui regroupent 5% du cheptel de la CdC du Pays d'Andaine).

Zonages labellisés

Sur la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie, il n'y a pas d'agriculture biologique en 2020. Sur la CdC du Pays d'Andaine, 191 ha sont exploités en agriculture biologique, ce qui représente 2% de la SAU (déclarations PAC 2014) de l'EPCI.

Bagnoles-de-l'Orne-Normandie est située dans la petite région agricole du Bocage Ornaïs.

La commune est dans l'aire de :

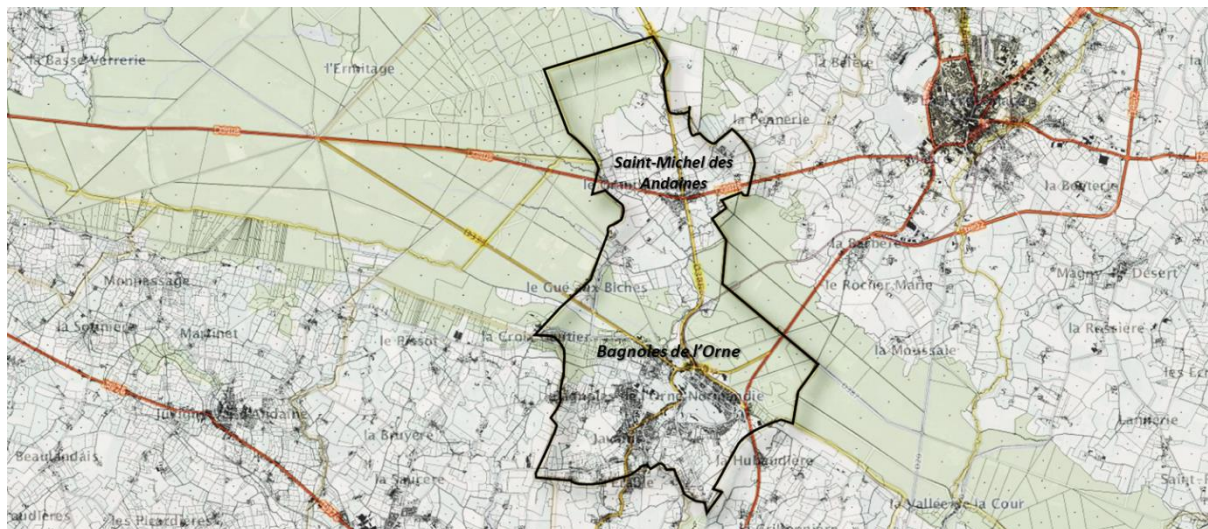
- 2 AOP (Pont-l'Évêque et Camembert de Normandie)
- 3 AOC (Calvados, Calvados domfrontais et Pommeau de Normandie)
- 5 IGP (Cidre, porc et volailles de Normandie)

Seule la commune déléguée de Saint-Michel-des-Andaines est dans l'aire bœuf et volailles du Maine.

La commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie dénombre 0,97 ha de vergers AOC cidricoles. Par ailleurs, 2 producteurs de lait AOP sont installés à Saint-Michel-des-Andaines.

PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Présentation du territoire



Carte de localisation de Bagnoles-de-l'Orne Normandie

La commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie est issue de la fusion de deux communes : Bagnoles-de-l'Orne et Saint-Michel-des-Andaines au 1^{er} janvier 2016. Au dernier recensement, elle compte 2 697 habitants (INSEE 2015).

Bagnoles-de-l'Orne Normandie est située au Sud du département de l'Orne, en région Normandie. Le département de l'Orne, d'une superficie de 6 103 km², possède un caractère très rural. En effet, 288 848 habitants peuplent ce département, pour une densité de 47 habitants/km². La commune a une superficie de 15,94 km² pour une densité de population de 169 habitants/km² soit trois fois plus élevée que la densité moyenne de l'Orne. Contrairement au reste du territoire, c'est une commune qui possède bon nombre d'activités et de services. Elle possède une identité spécifique et touristique de station de spa et thalassothérapie. Seule station thermale du quart Nord-Ouest de la France, son activité fait vivre cette population de petite ville, avec notamment l'activité hôtelière, la restauration et les locations meublées.

Bagnoles-de-l'Orne reste en interconnexion avec les communes de la Ferté-Macé et de la Chapelle-d'Andaine. Elle est polarisée par les pôles de Domfront-en-Poiraie et de Flers. Alençon, préfecture de l'Orne, se situe à seulement 40 km.

Bagnoles-de-l'Orne appartient à la communauté de communes Andaine-Passais qui regroupe 12 communes. Elle est compétente en matière d'aménagement économique, de protection et mise en valeur de l'environnement, de voirie, d'incendie, de politique sociale, d'habitat, de cadre de vie/tourisme/culture/sport ainsi que de la santé.



Vue de la commune déléguée de Bagnoles-de-l'Orne (source : site de la mairie)

Paysage, patrimoine et cadre de vie

Cette partie, s'appuie sur l'Atlas des paysages de Basse-Normandie, la carte géologique ainsi que sa notice (N°249), les ressources de la Lithothèque de Normandie ainsi que le diagnostic réalisé dans le cadre de l'AVAP par le cabinet d'architectes Maure.

Le socle physique et géologique

Le centre-bourg de Bagnoles-de-l'Orne (commune déléguée) est bâtie sur le Grès armoricain. **Cette barre des Grès armoricain est traversée par la cluse de la Vée.** Elle repose sur la ligne de crête formée par le synclinal de Domfront-Bagnoles.

Au Nord de la commune (sur la commune déléguée Saint-Michel-des-Andaines), après avoir traversé les barres de Grès armoricain et de Grès de May, se situe les terrains de l'Ordovicien **avec des schistes** : les schistes de Pissot et les schistes de Caen. **Ce sont des formations altérables et tendres.** On y retrouve des colluvions issues de ces versants formés de limons et également des alluvions fluviales récents formant la vallée alluviale de la Vée.

Le Grès armoricain est la seule formation offrant des affleurements naturels et qui ont été inscrits dans la toponymie, le Roc au Chien est retrouvé par exemple sur la commune.

Au Sud du territoire, **s'étend le socle Cadomien constitué d'un grand ensemble de granodiorites qui sont des roches granitiques. Le relief y est peu accentué. Les roches granitiques sous l'effet de l'érosion, se sont altérées et forment des sables qui enrichissent les sols propices au développement d'une certaine végétation.**

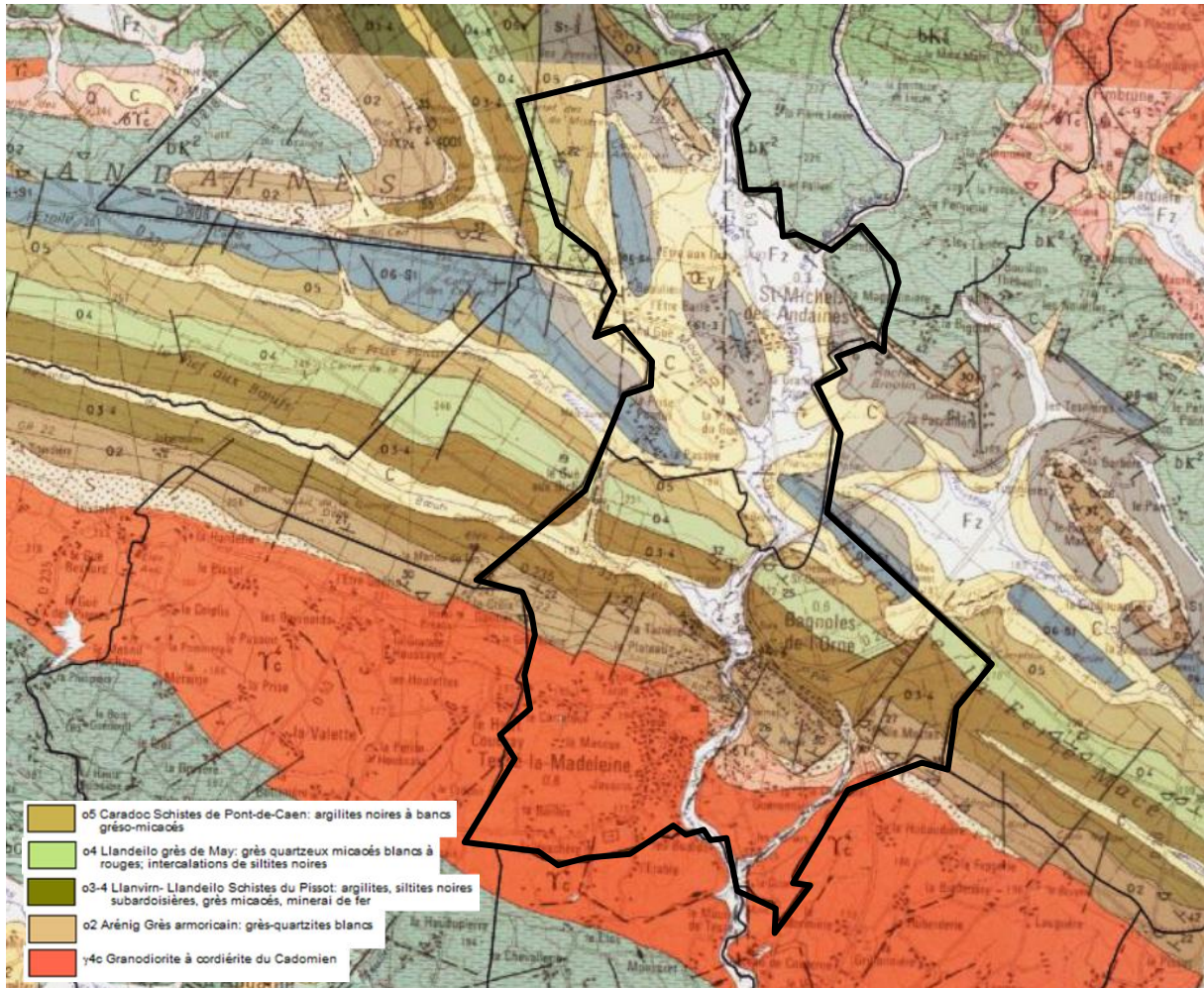
De plus, le territoire est traversé par un réseau hydrographique dense dont la **Vée en est le principal cours d'eau. Elle traverse le territoire du Nord au Sud.**

Plusieurs affluents de la Vée sont également présents sur le territoire :

- La **Paisière**, s'écoule du Nord du Sud et qui prend sa source au Sud-Ouest du territoire et qui s'y jette après la limite Sud du territoire ;
- Le **Fief aux bœufs**, qui s'y jette au Nord du centre bourg de l'ex commune de Bagnoles-de-l'Orne ;
- Le **Mousse**, qui s'y jette au Sud du centre bourg de l'ex commune de Saint-Michel-des-Andaines ;
- Le **ruisseau du Parc Galet**, qui s'y jette au Nord du centre bourg de l'ex commune de Saint-Michel-des-Andaines.

Ces quatre cours d'eau sont classés « réservoirs biologiques ».

Il y a également un lac dans le centre bourg de l'ex-commune de Bagnoles-de-l'Orne.



Carte géologique au 1/50 000ème du territoire de Bagnoles-de-l'Orne Normandie issue de la carte géologique N°249 de Domfront (source : Infoterre)



*Zoom sur le Lac sur le Centre-ville de Bagnoles de l'Orne (commune déléguée) – source :
Géoportail*

Les paysages

Deux unités paysagères sont identifiées par l'Atlas des Paysages de Normandie :

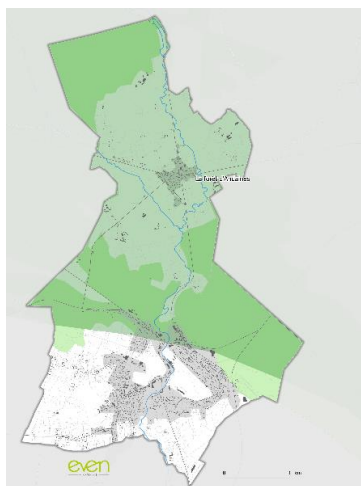
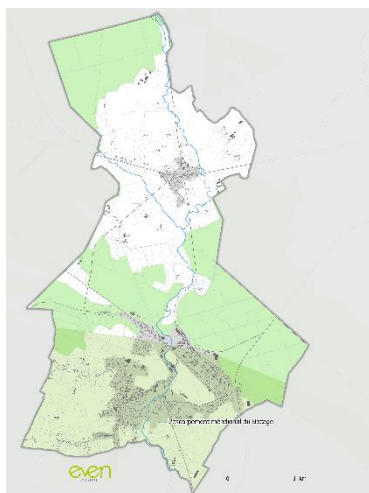
- Les **paysages aux Bois** qui est un paysage boisé lié à la **forêt domaniale d'Andaine** (unité paysagère 6.1.2) ;
- Et **l'escarpement du bocage méridional** qui s'appuient sur une ligne présentant un fort dénivelé sur lequel les aménagements de l'Homme sont importants (unité paysagère 7.1.2).

Le paysage de la commune est principalement bocager et les espaces urbanisés sont à forts enjeux patrimoniaux.

La forêt d'Andaine

La commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie se situe en bordure Sud-Est de la forêt d'Andaine.

Cette forêt présente un visage sévère et homogène lié à un reboisement en conifères. Cet aspect est contrebalancé par la diversité des essences présentes.



Après avoir connu des périodes de périls qui firent reculer le massif, **la forêt domaniale d'Andaine a retrouvé, depuis un siècle, une réelle gestion.** Le choix d'un **reboisement en conifères** sur une grande partie lui donne un aspect homogène, tempéré par la diversité des essences. En effet, à la fin du 18ème siècle une exploitation par coupes répétées pour des forges l'avait réduite à l'état de taillis de

chênes et de bouleaux troués et bordés de landes. Ce régime ne fut qu'abandonné qu'après 1870. La forêt a ensuite subi un enrésinement progressif (pin sylvestre). **L'Andaine est désormais en grande partie une futaie de conifères. A noter, l'urbanisation de l'ex-commune de Bagnoles sur l'Orne s'est prolongé vers les espaces boisés, en suivant l'axe de la RD 335.**

Les bordures de la forêt d'Andaine sont constituées de bocage pour l'élevage, accompagné d'habitats dispersés qui dépendent beaucoup des conditions topographiques. L'évolution agricole a introduit les labours de maïs, dont les haies bocagères n'ont plus le même intérêt que pour l'élevage. Ces haies tendent donc à disparaître.



Reconstitution et densification de la forêt d'Andaine au Nord-Est du bourg de la commune déléguée de Bagnoles-de-l'Orne entre 1949 et 2016 (source : Géoportail)

L'escarpement du bocage méridional

L'escarpement méridional apparaît dans le paysage comme une ligne de structure majeure dont le socle géologique (détaillé dans le chapitre précédent) en justifie la délimitation.

L'escarpement est à la fois **une limite visuelle et une frontière entre différentes ambiances paysagères.** C'est un élément fort de structure de la commune qui s'accompagne également de bois. **La hauteur des arbres surélève la dénivellation et a attiré les principales localisations urbaines qui cherchaient une position défensive.** C'est au droit des cluses et vallées qui

entaillent cet obstacle majeur où s'est notamment développé la commune déléguée de Bagnoles-de-l'Orne dans la cluse de la Vée.

Si les limites forestières de la forêt des Andaines ont pu reculer par le passé, elles sont aujourd'hui stables. Néanmoins, le paysage rural a subi des transformations via le développement de tendances agricoles plus céréalières avec des labours et un recul des haies. Les remembrements ont aussi profondément éclairci le bocage.



Disparition des haies par remembrement et un développement de la céréaliculture entre 1949 et 2017 au sud-est de l'ex commune de Bagnoles-de-l'Orne (source : Géoportail)

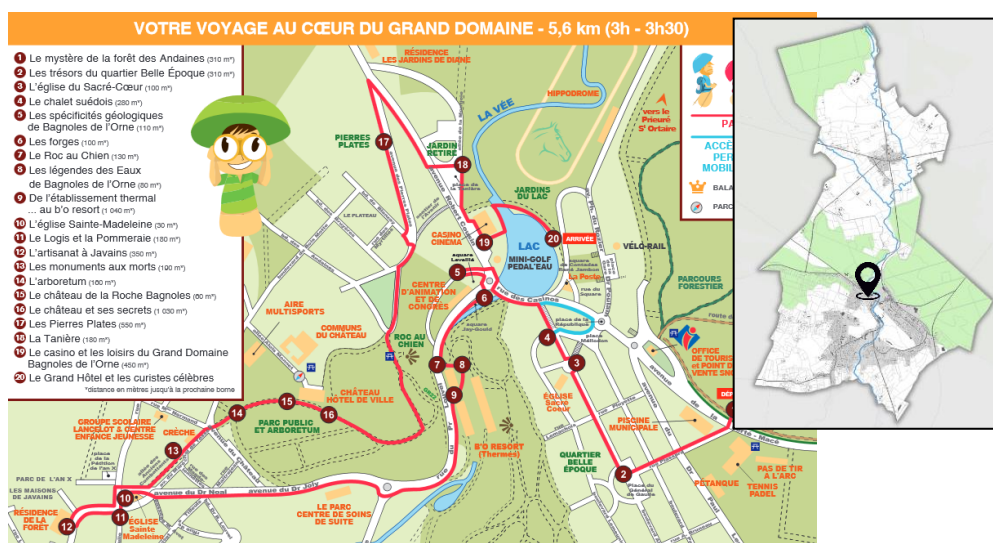
Le patrimoine paysager et agricole

Axes de découverte : les circuits touristiques pédestres et cyclables

Bagnoles-de-l'Orne Normandie, ville thermale dans un site naturel, est une commune touristique insérée dans un monde rural, à dominante bocagère. Ainsi, il existe de nombreux moyens de découvrir ce territoire et ses environs.

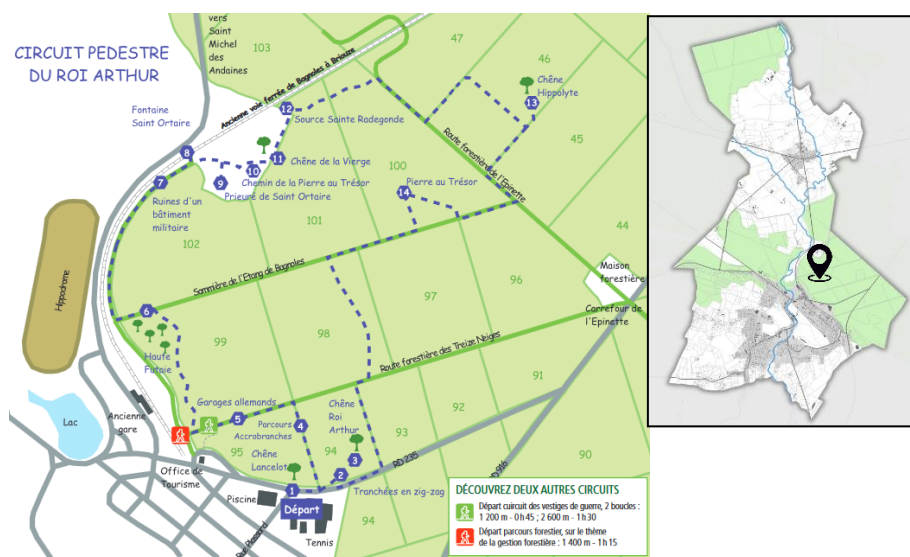
- **Parcours découverte Grand Domaine de Bagnoles-de-l'Orne (commune déléguée)**

Parcours de 5,6 km avec 20 étapes, il permet de découvrir les principaux édifices, espaces urbains et naturels du Grand Domaine en abordant différents thèmes : environnement, histoire, architecture, géologie, légendes et anecdotes. De ce parcours, un vélorail (train touristique sur les cartes IGN) traverse la forêt d'Andaine vers La Ferté Macé. L'office de tourisme est aussi présent dans ce secteur à proximité du départ de ce circuit autour du Grand Domaine.



Circuit du parcours découverte (source : site internet de la commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie)

La balade du Roi Arthur est un bon exemple d'un des cheminements pédestres qui existent sur la commune et qui permet de découvrir la forêt des Andaines sur 6 km.

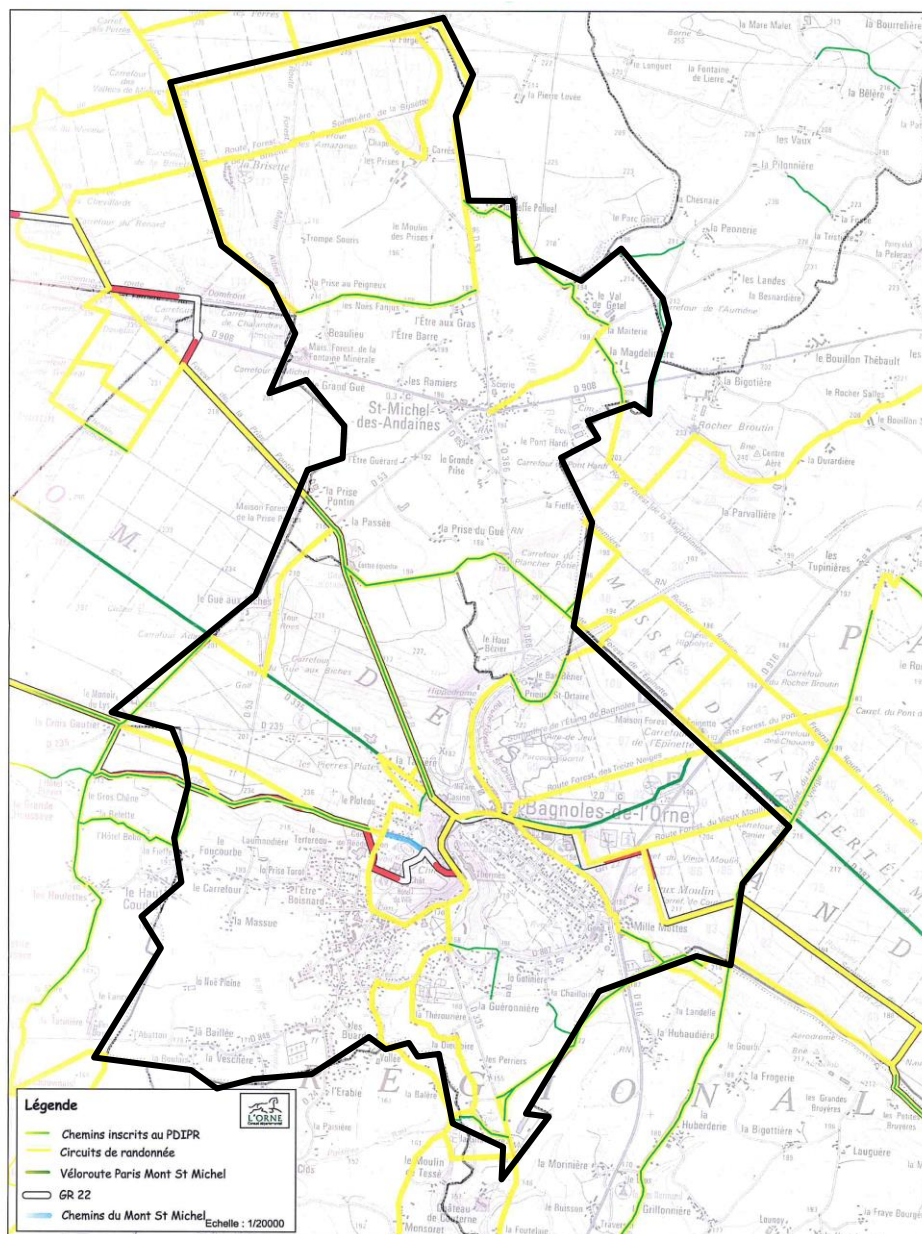


Circuit de la balade du Roi Arthur au départ de l'Office du Tourisme de Bagnoles-de-l'Orne (source : ONF)

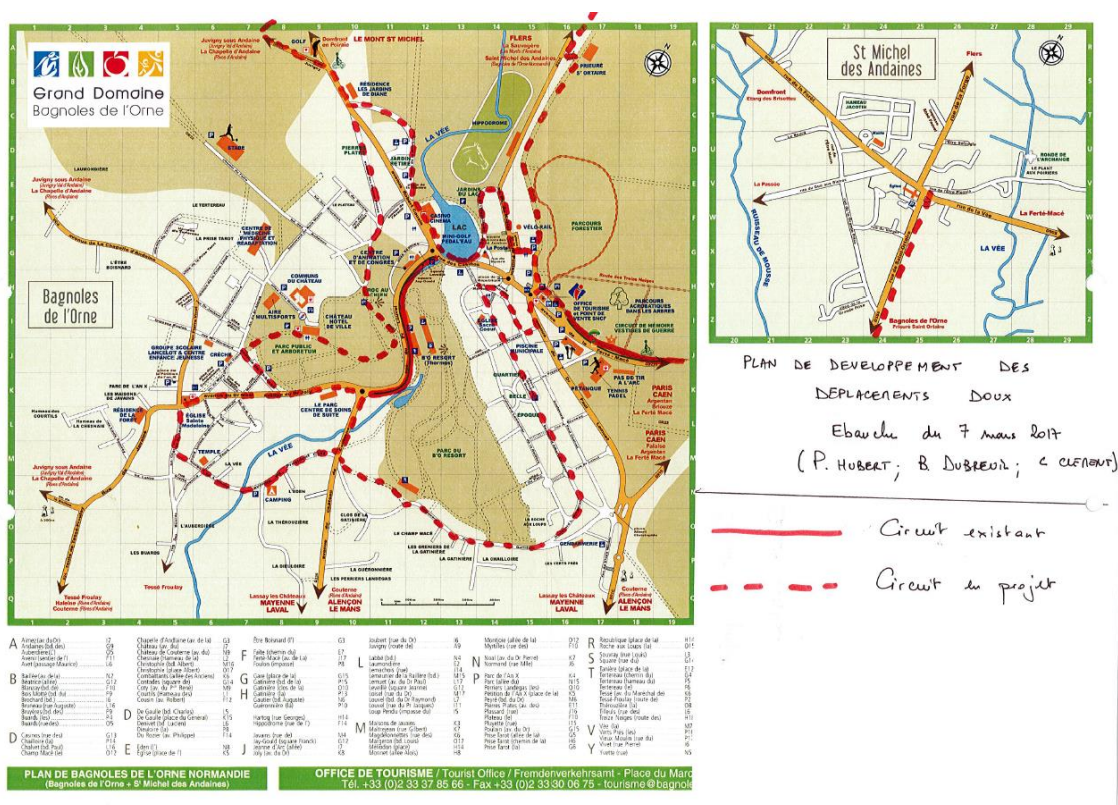
Les Chemins de Randonnées

Le **PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenades et de Randonnées) sert à protéger le patrimoine rural ainsi que les chemins ruraux. Il favorise la découverte des sites naturels et de paysages en développant la pratique de la randonnée.

La communauté de communes du Pays des Andaines entretient la majorité des sentiers de randonnées inscrits au PDIPR. Elle favorise ainsi la découverte du patrimoine culturel et naturel de nos communes.



Réseau des sentiers de randonnées classiques et inscrits au PDIPR (source : PAC, Conseil général de l'Orne)



Projet de plan de développement des déplacements doux – Source : Commune

A vélo

La Véloscénie, nouvel itinéraire en continu de 450 km permet de rallier l'Île-de-France au Mont Saint Michel via la vallée de Chevreuse, Chartres et sa cathédrale, le Perche, le Maine et le bocage normand. Elle traverse la station thermale de Bagnolles-de-l'Orne Normandie et se divise sur la commune pour créer 2 itinéraires possibles pour rejoindre Alençon.



Itinéraire de la Véloscénie (source : la Véloscénie)

Future voie verte Briouze/Bagnoles-de-l'Orne Normandie

Le département compte engager des travaux d'aménagement en voie de l'ancienne voie ferrée reliant Briouze à Bagnoles-de-l'Orne Normandie, tout en maintenant le vélorail sur la portion Bagnoles-de-l'Orne Normandie à la Ferté-Macé. L'objectif est de favoriser le tourisme et le développement économique.

Points de vue et atouts touristiques

Pour l'analyse du patrimoine et les perceptions visuelles, le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental réalisé dans le cadre de l'AVAP par le Cabinet Maurel en juin 2017 est utilisé.

Etant donné que les formes accentuées du relief sont souvent associées à des boisements, les points de vue intéressants et avec des perceptions lointaines restent limités sur l'ensemble de la commune.

Les points de vue les plus caractéristiques sont situés **autour de la cluse de la Vée**, ils ont notamment été pensés pour la déambulation des touristes, et sont donc considérés comme patrimoniaux. **Certains de ces points de vue sont altérés aujourd'hui par la végétation et pourraient faire l'objet d'une réhabilitation.**

Les cônes de vue présentés ci-après proviennent de l'étude du SPR (ex-AVAP) sur la commune déléguée de Bagnoles de l'Orne.



Vue 1 : depuis la façade de la Mairie de la commune, fenêtres visuelles qui se créent à travers les masses boisées du parc arboré, perception lointaine de la campagne.



Vue 2 : depuis le sentier de promenade, au-dessus de l'Avenue du Docteur Joly, grande ouverture visuelle vers le Sud au cœur de laquelle se détachent la Chapelle Notre-Dame du Lignou et le château d'eau, situés sur un point haut de la commune de Couterne.



Vue 3 : depuis le belvédère du Roc au Chien, vue panoramique englobant la cluse de la Vée avec l'établissement thermal, son parc arboré, et la connexion vers le centre bourg de Bagnoles-de-l'Orne.

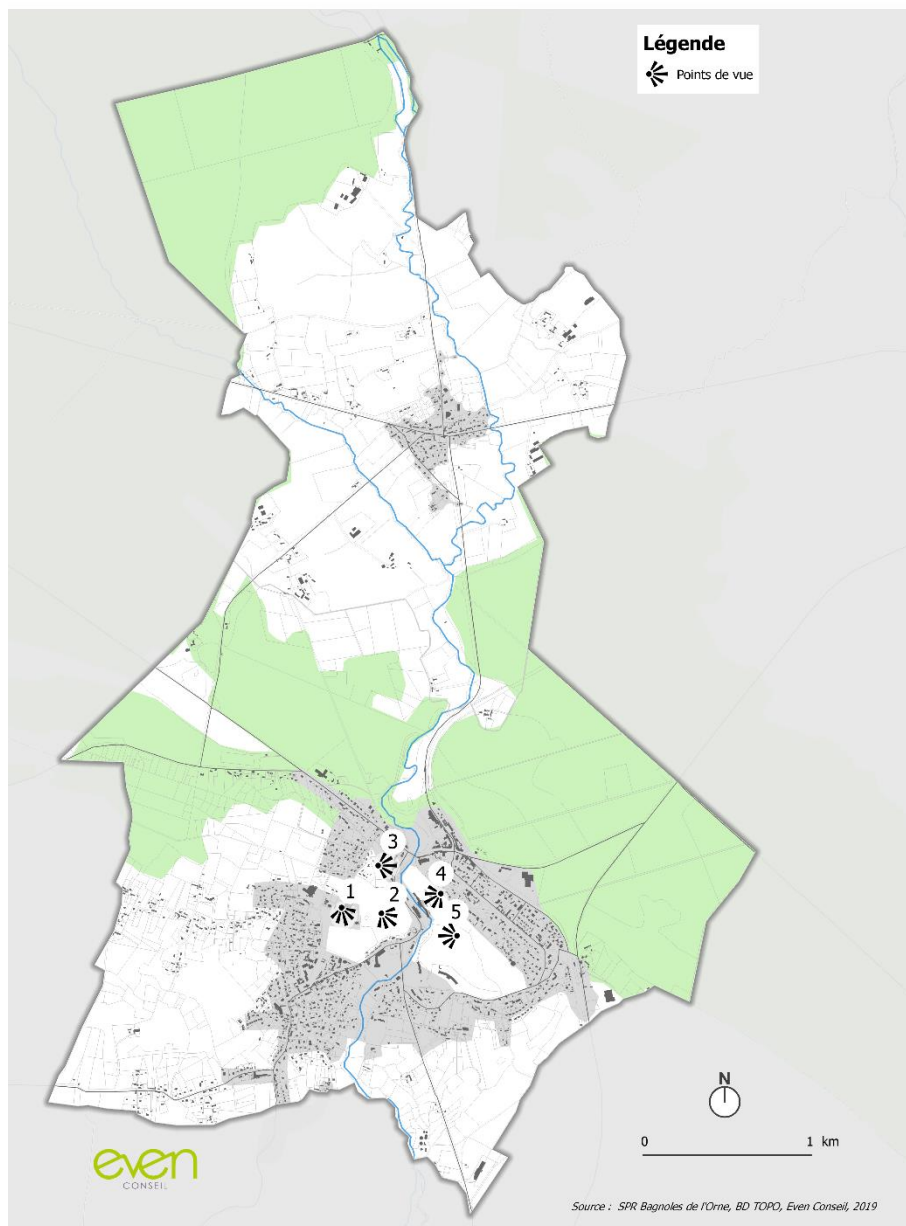


Vue 4 : depuis le saut du Capucin, dans le parc thermal, la vue est aujourd'hui bouchée par la végétation, l'accès est difficile, seuls la rambarde et le panneau permettent de se repérer, l'établissement thermal se dessine en contrebas.



Vue 5 : depuis les rochers de Sommariva et d'Ida dans le parc thermal, la vue est aujourd'hui en partie altérée par la végétation, l'accès est confidentiel et peu sécurisé. Présence d'un panneau qui permet de se repérer. Vis-à-vis avec le belvédère du Roc au chien et une vue plongeante sur le parc thermal.

BAGNOLES-DE-L'ORNE NORMANDIE - POINTS DE VUE



La source thermale de Bagnoles-de-l'Orne : Grande Source

La Grande Source de Bagnoles jaillit à 25°C d'un puits de 12 m de profondeur, c'est une eau très acide avec une forte contenance en oligo-éléments, principalement métalliques, tels que les chlorures, sulfates et sodium.

Elle sort du Grès armoricain à la faveur d'une faille verticale ou d'un jeu de failles se recoupant. Le débit naturel de l'émergence était de 24 m³ par heure. La réalisation d'un puits à 12 mètres de profondeur permet d'en obtenir aujourd'hui une cinquantaine de mètres cube par heure. La forte température témoigne de circulations profondes mais l'alimentation de Grande Source n'est pas connue.

Bagnoles-de-l'Orne Normandie, seule station thermale du Grand-Ouest a su tirer bénéfices de ses potentiels naturels afin d'en faire une « ville bien-être » enclavée dans des espaces forestiers. Des vues remarquables sur le Casino mette aussi en lumière cette commune de l'Orne.



Vue sur le Casino de Bagnoles de l'Orne Normandie – Source : Google street view

Terroir et appellations

La commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie est située dans la petite région agricole du Bocage ornais. Elle est concernée par 10 appellations (3 AOC, 2 AOP et 5 IGP).

- **L'AOP Pont l'Evêque**

Le Pont l'Evêque est un fromage élaboré à partir de lait de race Normande essentiellement et qui pâturent plus de 6 mois par an. La production de Pont l'Evêque reste majoritairement localisée dans le Pays d'Auge, son berceau d'origine.

- **L'AOP Camembert de Normandie**

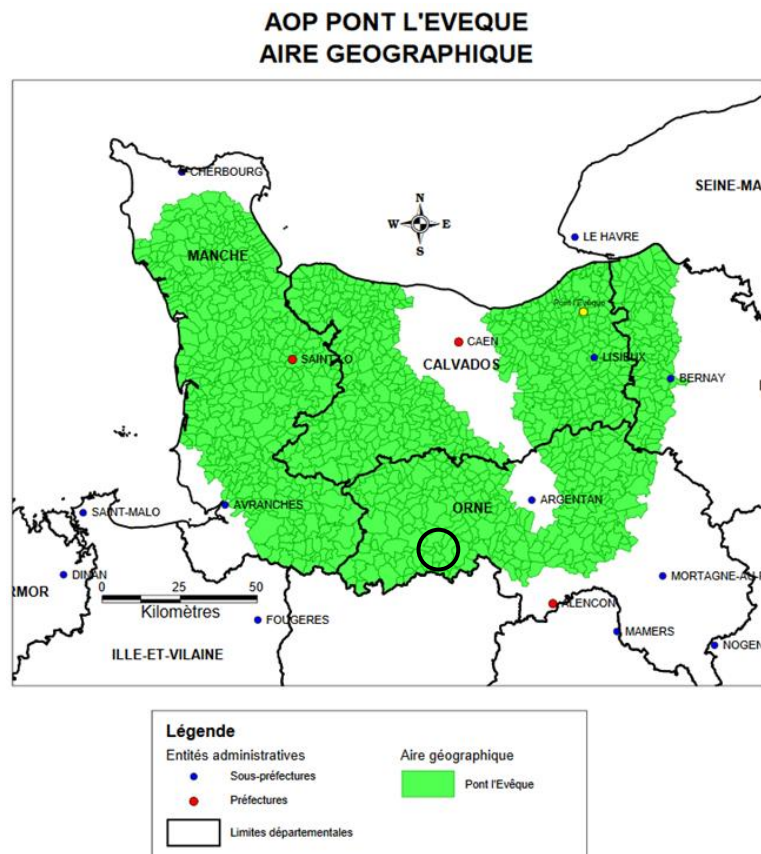
Le camembert de Normandie est un fromage élaboré à partir de lait de vache de race Normande essentiellement et qui pâturent plus de 6 mois par an.

La spécificité du lait provient de l'autonomie fourragère des exploitations et du recours important au pâturage permis par la douceur du climat. Région qui présente une forte disponibilité de surface en herbe et l'utilisation de vaches de race normande sélectionnées depuis plus d'un siècle pour ses aptitudes fromagères participent également aux spécificités du produit.

2 producteurs de lait AOP sont présent sur l'ex-commune de Saint-Michel-des-Andaines.

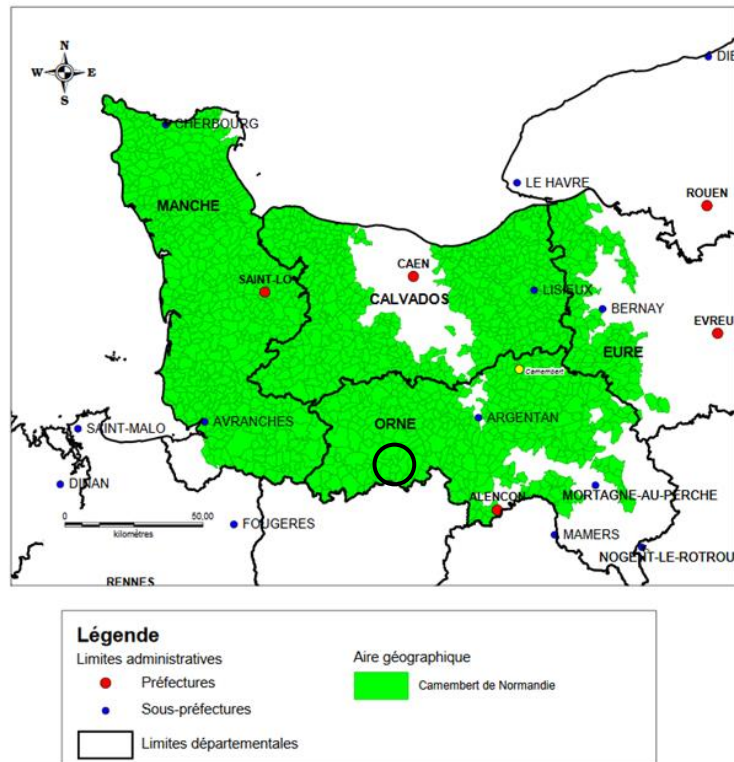
- **L'AOC Calvados**

L'aire de cette appellation bénéficie d'un climat de type océanique avec des écarts de température assez faibles dus à la proximité de l'océan et des précipitations abondantes et régulières. Les vergers de pommiers et poiriers peuvent être conduits en haute tige ou basse tige.



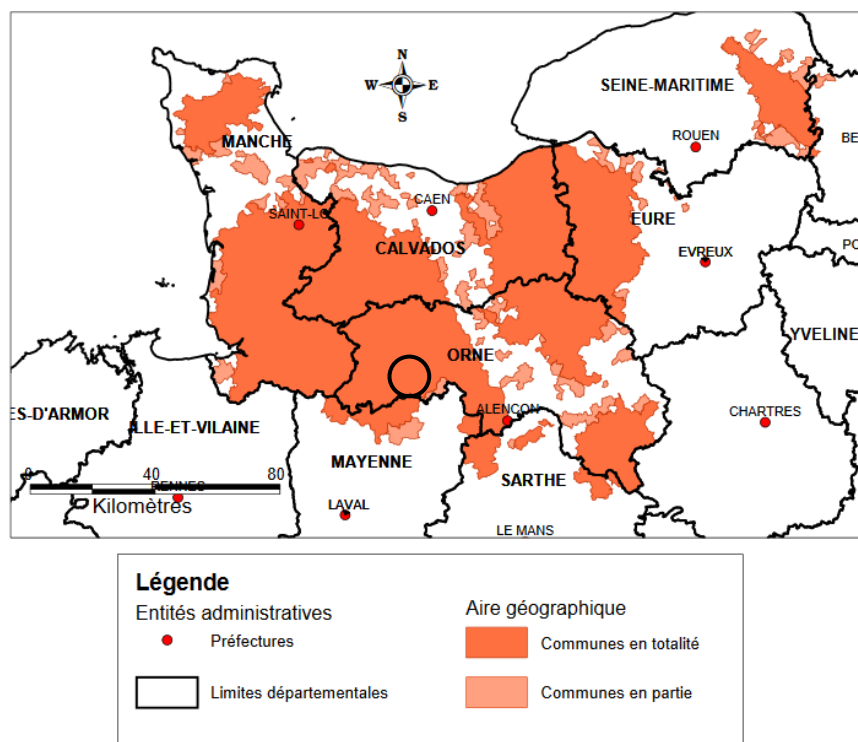
Aire géographique de l'AOP Camembert de Normandie (source : INAO)

**AOC CAMEMBERT DE NORMANDIE
AIRE GEOGRAPHIQUE**



Aire géographique de l'AOP Camembert de Normandie (source : INAO)

AOC Calvados AIRE GEOGRAPHIQUE Localisation



Aire de l'AOC Calvados (source : INAO)

L'AOC Calvados Domfrontais / AOC Pommeau de Normandie

La commune se situe sur l'aire de l'**AOC Calvados Domfrontais**. La spécificité de ce calvados est d'être élaboré à partir **de cidres et de poirés**. **L'appellation s'étend sur 115 communes**.

La principale spécificité de la région du Domfrontais sur laquelle se situe Bagnoles-de-l'Orne Normandie est la **présence de vergers caractérisés par la proportion importante de poiriers à poire conduits en haute tige**. Ces arbres de plein vent peuvent atteindre des dimensions considérables et constituent le paysage unique de la région.

L'AOC Pommeau de Normandie utilise quant à lui des pommes à cidre, les plus fruités étaient mélangés à l'eau-de-vie de cidre pour conserver leurs saveurs.

5 IGP : Cidre de Normandie, Bœuf du Maine, Porc de Normandie, Volailles de Normandie, Volailles du Maine

La Normandie est l'une des deux principales régions de France de culture du pommier à cidre et d'élaboration de cidre. Le verger haute-tige normand est essentiellement composé de variétés douces et douces-amères. C'est traditionnellement la poire à poiré qui est introduite pour acidifier les jus, qui confère la typicité aux cidres normands. **La commune dénombre 0,97 ha de vergers AOC cidricole, parcelle située sur l'ex-commune de Bagnoles-de-l'Orne**.

Le patrimoine architectural

Le patrimoine remarquable

De nombreux dispositifs de protection et de mise en valeur sont mis en place sur le territoire de la commune témoignant des différents intérêts patrimoniaux bâtis, paysagers et écologiques de la commune.

La question de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine est prise en compte par la mise en place d'un **Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur la commune déléguée de Bagnoles de l'Orne. Ce SPR correspond à l'ex-AVAP existante.**

La commune en présente six sur son territoire, **3 sites inscrits et 3 sites classés, qui sont tous sur la commune de Bagnoles de l'Orne (commune déléguée) et en lien avec son centre-ville.**

	Type	Libellé
Site inscrit	Parc	Partie du parc du château de la Roche-Bagnoles à Tessé La Madeleine
	Parc	Terrains prolongeant le parc du château de la Roche-Bagnoles
	Parc	Parc de l'établissement thermal de Bagnoles de l'Orne
Site classé	Site historique	Pierre de l'empreinte du Pas des Bœufs à la Tessé La Madeleine
	Site pittoresque	Roc au chien à Tessé la Madeleine
	Parc	Partie du parc du château de la Roche-Bagnoles

***NB :** Un site inscrit est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé. Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque dont la qualité appelle la conservation en l'état et la préservation de tout atteinte grave.*

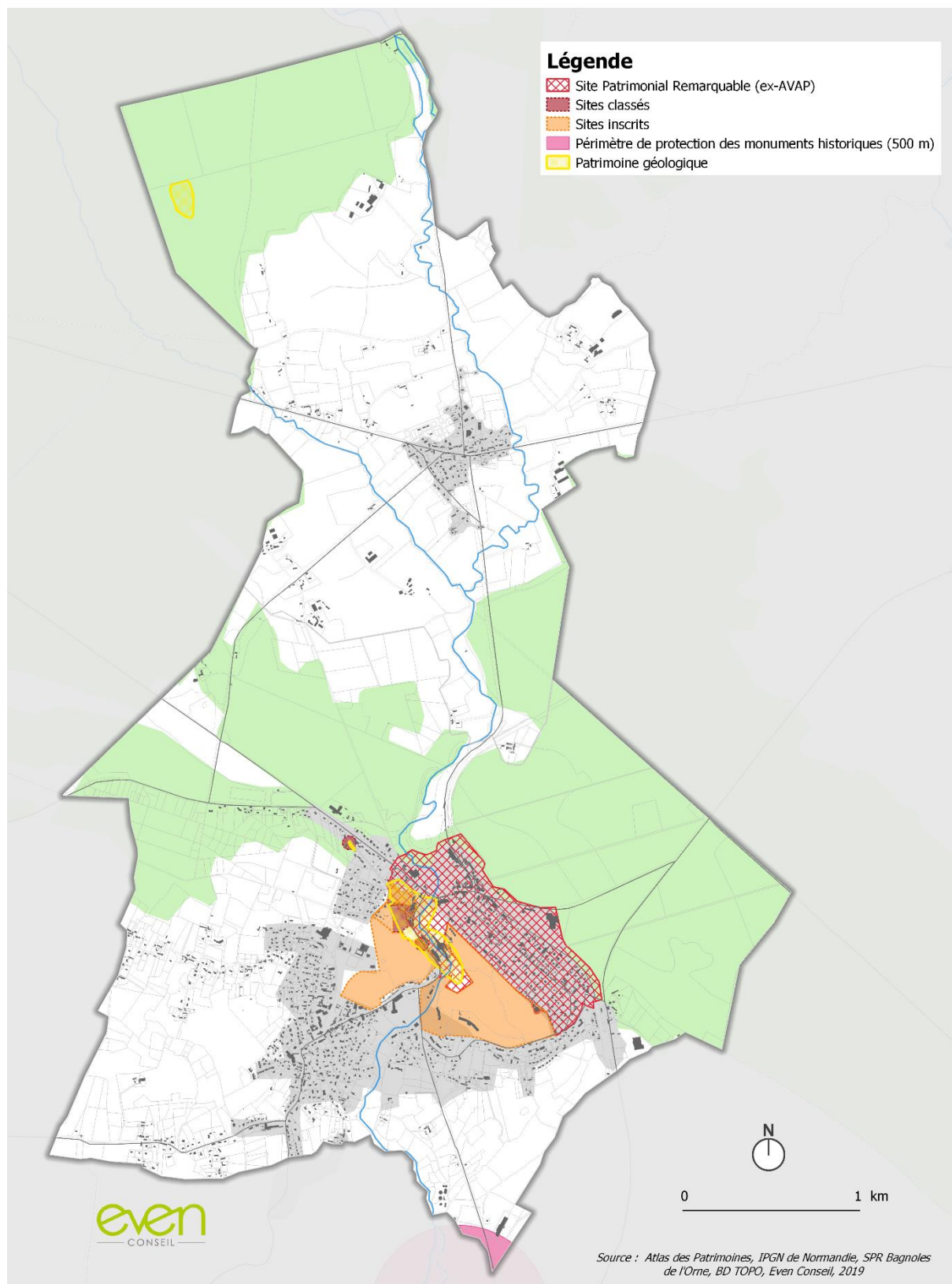
Il n'existe pas de Monuments Historiques, classés ou inscrits, sur le patrimoine de Bagnoles-de-l'Orne Normandie. Cependant, le territoire communal est impacté par le rayon de protection de 500 mètres autour du Château de Couterne.

Patrimoine géologique

La commune est concernée par 2 secteurs d'intérêt géologique. En effet, l'inventaire du patrimoine géologique de Normandie (IPGN) identifie les deux secteurs suivants :

- Grès de May à Saint-Michel-des-Andaines (commune déléguée) – BNO 0068 ;
- Géosite des Thermes de Bagnoles-de-l'Orne (commune déléguée) – BNO 0016.

BAGNOLES-DE-L'ORNE NORMANDIE - PATRIMOINE REMARQUABLE



Le patrimoine architectural

▪ **Couvertures et façades**

Les façades sont traditionnellement constituées **d'ardoises ou de tuiles plates petit moule**. Les couvertures présentent une multitude d'aspects. **Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont en zinc**. Les murs sont en matières et couleurs très variés et ils participent pour beaucoup à la diversité patrimoniale du site.



Exemples de couvertures et de façades (source : diagnostic de l'AVAP)

▪ **Traitement des clôtures**

Les éléments de clôture présentent une variété qu'il est important de préserver et de mettre en valeur. Ils sont essentiellement réalisés **en murs bahuts en pierres surmontés de grilles métallique**. La diversité de formes, de tailles et de couleur favorise leur insertion dans la diversité de l'habitat de la commune. Très souvent, une haie de feuillus plantée à l'arrière sert de brise-vent ou de brise-vue.



Les éléments de clôture à Bagnoles-de-l'Orne (commune déléguée) (source : diagnostic de l'AVAP)

Le patrimoine vernaculaire

Le petit patrimoine bâti de Bagnoles-de-l'Orne est majorité constituée en pierres et concerne tous les dispositifs ancestraux pour aider l'homme dans ses actions : se protéger et défendre ses biens, évacuer les eaux, puiser l'eau, accéder à des niveaux différents, entretenir les ouvrages et clore efficacement les lieux. Ce sont les escaliers, les murs de clôture, les puits, les calvaires, les croix...



Les éléments du patrimoine vernaculaire (source : diagnostic de l'AVAP)

Tous ces éléments de petit patrimoine sont importants pour comprendre l'histoire de la commune, du territoire et de ses habitants. En effet, ils jouent un véritable rôle de témoins tant au niveau des techniques utilisées qui sont traditionnelles et régionales tant sur la compréhension des activités humaines du passé.

L'affinerie de fer de la Sauvagère est identifiée à l'inventaire général du patrimoine culture située sur l'ex commune de Saint-Michel-des-Andaines. Elle a été documentée par les services de l'Inventaire Général du Patrimoine culturel de Basse-Normandie, dans la catégorie patrimoine industriel de l'Orne. La Basse Normandie est une région importante historiquement pour le travail des métaux : des installations de forges ponctuent les rives de la Vée au niveau de Bagnoles-de-l'Orne Normandie.

Les espaces de nature en ville

Bagnoles de l'Orne Normandie, et spécifiquement le centre-ville de l'ex-commune de Bagnoles de l'Orne, est implantée au cœur de la forêt, elle garde les traces de ce paysage antérieur à la ville dans le quartier Belle-Epoque. **Les arbres de haut jet accompagnent les villas, les dépassent souvent pour leur offrir cette sensation de « ville sous la forêt »**. Néanmoins ce patrimoine arboré a tendance à se raréfier progressivement. La densification urbaine avec le redécoupage des parcelles ne permet plus la même densité d'arbres. Ainsi, certains espaces (surtout dans le quartier « Belle-Epoque ») se retrouvent plus nues que d'autres, et perdent leur caractère paysager exceptionnel.

Le centre bourg de Saint Michel des Andaines (commune déléguée) est concerné par un tissu plus traditionnel, où l'on ne retrouve pas d'habitation du type du quartier Belle Epoque. De nouvelles constructions récentes ont vu le jour sous forme de lotissements pavillonnaires (sans grands espaces arborés), comme sur les extérieurs du centre-ville de Bagnoles de l'Orne (commune déléguée).



Les espaces de nature en ville : les jardins privés (source : diagnostic de l'AVAP)

La commune de Bagnoles de l'Orne (commune déléguée) possède quant à elle beaucoup d'espaces verts en ville via les nombreux parcs (identifié par un logo sur la carte suivante) reconnus comme sites inscrits ou classés.

- Le parc du Château de la Roche-Bagnoles : arboretum et sapinière en font un espace de charme aux ambiances contrastées ;

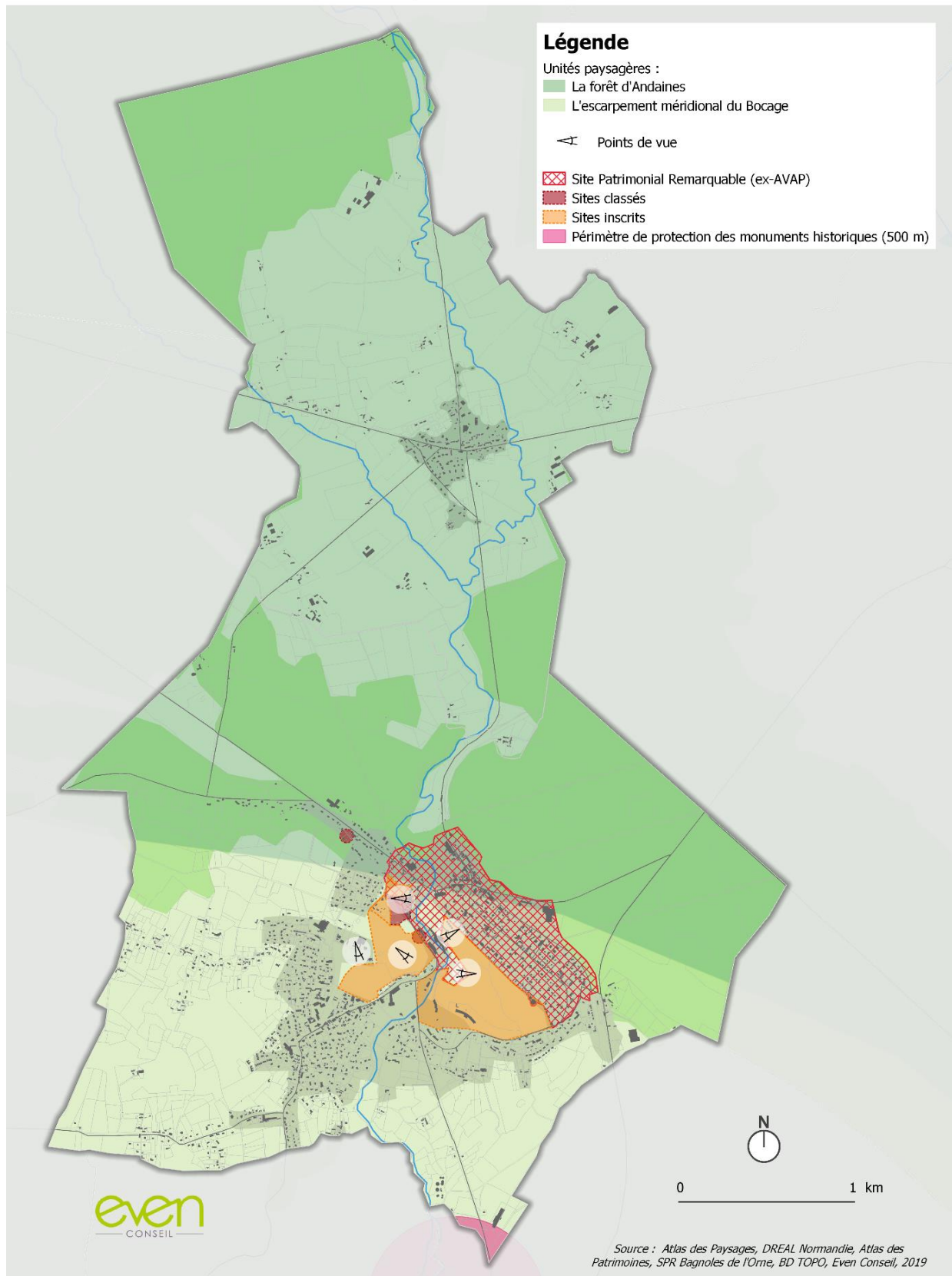
- Le parc de l'établissement thermal ;
- Les jardins du Lac.



*Typologie du tissu urbain sur Bagnoles de l'Orne (commune déléguée) – Source : Citadia Conseil – TOME 1
DIAGNOSTIC*

Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces	Chiffres-clés
▪ Un cadre de vie exceptionnel (environnement naturel, patrimoine bâti...) ▪ Une destination touristique dynamique ▪ Forte présence d'appellations de qualité sur le territoire ▪ Réalisation d'un SPR (ex-AVAP)	▪ Isolement et enclavement géographique de la commune ▪ Valeur patrimoniale insuffisamment valorisée ▪ Une activité touristique reposant principalement sur l'activité thermique	2 unités paysagères 2 forêts principales : forêt des Andaines et forêt de la Ferté-Macé 2 AOP fromagères : Pont-l'Evêque et Camembert 3 AOC : Calvados, Calvados Domfrontais, Pommeau de Normandie 5 IGP : cidre, bœuf, porc, volailles
Enjeux		
▪ Renforcement et poursuite de la valorisation du paysage et du patrimoine en dehors du centre historique de Bagnoles-de-l'Orne et ses environs ▪ Renforcement de la qualité du paysage urbain, précisément à l'interface ville-campagne en renforçant la qualité des entrées de ville, franges urbaines et de vues. ▪ Maintien et renforcement du terroir gastronomique local via une agriculture durable et de proximité et via les différentes appellations de qualité du territoire présentant de nombreuses débouchées pour les exploitants agricoles, le tout au vu des enjeux environnementaux ▪ Maintien du paysage bocager traditionnel et identitaire du territoire ▪ Protection et restauration du patrimoine ainsi qu'une valorisation possible via l'AVAP		
Scénario « Fil de l'Eau »		
▪ Risque de dégradation des biens à forte valeur patrimoniale et de l'environnement naturel sans politique d'accompagnement ▪ Risque de perte de l'âme du patrimoine par l'utilisation de matériaux contemporains qui entraînent une dénaturation des éléments patrimoniaux		

BAGNOLES-DE-L'ORNE NORMANDIE - ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
CADRE DE VIE, PAYSAGE ET PATRIMOINE



Biodiversité et Trame Verte et Bleue

Pour réaliser l'étude de la biodiversité sur la commune, les analyses sont majoritairement basées sur les documents d'ordre supérieur suivant : l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) ainsi que les données disponibles de la DREAL (SRCE) et du PNR.

Documents cadres

Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Basse-Normandie a été adopté par arrêté du préfet de région le 29 juillet 2014, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance des 26 et 27 juillet 2014.

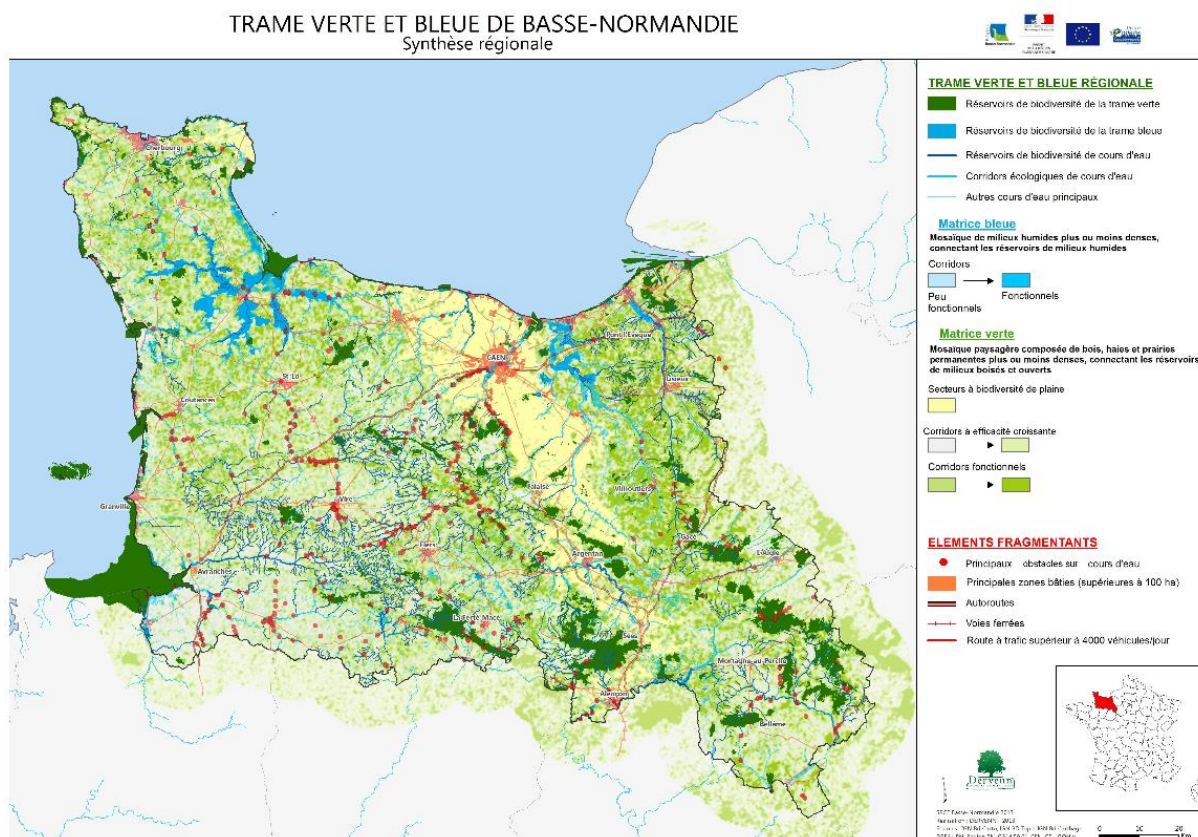
Il présente les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de continuités écologiques, également appelées trame verte et bleue.

Les grands enjeux du **SRCE de Basse-Normandie** sont les suivants :

- Connaissance de la localisation des espaces naturels ;
- Prise en compte de la présence d'espèces et d'habitats naturels patrimoniaux (en complément des espèces protégées réglementairement) par les projets d'aménagements (projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements (article L.371-3 du Code de l'Environnement)) ;
- Restauration de la fonctionnalité des continuités écologiques des zones humides, des cours d'eau et restauration et maintien de la matrice verte ;
- Et sensibilisation et mobilisation des acteurs du territoire.

Avant de lister des recommandations visant à mieux prendre en compte le SRCE et les continuités écologiques au sein des SCoT et des PLU/PLUi notamment, le vade-mecum revient sur deux principes fondamentaux :

- Toute réflexion sur la Trame verte et bleue au niveau local **doit faire l'objet d'un important travail de concertation avec l'ensemble des acteurs intervenant sur le territoire**. Cette concertation conditionne la bonne acceptabilité du projet et sa mise en œuvre effective.
- Le SRCE doit être pris comme un document de cadrage régional qui **doit être complété et affiné par des études locales**. Dans cette logique, la cartographie régionale réalisée au 1/100 000 ème devra donc être précisée au niveau local, tout comme la liste des enjeux régionaux. Pour autant, les collectivités pourront s'appuyer sur des inventaires et d'autres données locales si ces informations existent.

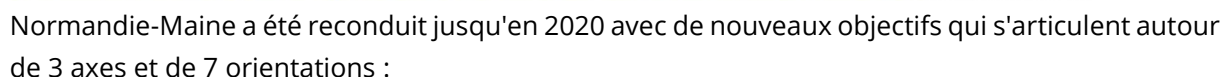


La commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie s'insère dans la zone de continuité écologique du **Pays du bocage**. Plusieurs éléments de la Trame Verte et Bleue y sont présents :

- Le **Bocage du Domfrontais** est un secteur caractérisé par un bocage lâche et des prairies permanentes présentes par tâches. L'enjeu est de maintenir les haies bocagères puisque les grands patchs de culture sans haies limitent les fonctionnalités écologiques du secteur.
- A l'Ouest de la commune se situe la **forêt des Andaines** qui abrite de nombreuses espèces végétales rares liées aux milieux humides, ainsi qu'une richesse faunistique rare.
- A l'Est du territoire, la **forêt de la Ferté-Macé** est présente, en continuité avec la forêt des Andaines. Massif riche en milieux naturels divers : étangs, ruisseaux, landes, gorges qui induit une grande richesse spécifique, tant au niveau floristique que faunistique.

Les enjeux de continuité écologique du territoire sont divers :

- Le territoire du Pays du Bocage est concerné par un **enjeu de fragmentation du territoire** à la fois par le **mitage** des espaces naturels et agricoles pour l'urbanisation, qui tend à s'accroître progressivement par le développement de projets d'habitat individuel, mais aussi par plusieurs infrastructures de transport qui impactent les continuités écologiques.
- Il présente un **enjeu de préservation du bocage** qui est hétérogène sur le territoire. La partie du Sud du territoire, le Bocage Domfrontais, est plus déstructuré et caractérisé par ses vergers de poiriers. Un grand corridor bocager régional a été identifié dans le SRCE : il traverse le territoire entre la forêt d'Andaines et la forêt de la Lande pourrie.
- Il y a un important **enjeu aquatique et humide** en lien avec la présence de nombreuses têtes de bassins versants. Plusieurs cours d'eau structurants (Egrenne et Varenne notamment) avec

COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET SECTEURS D'INTÉRÊT Bocage

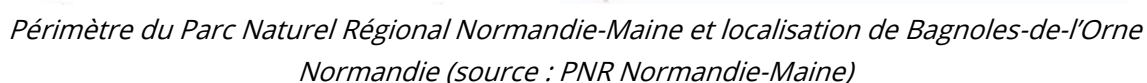
Orientation 1 : Approfondir les connaissances sur les patrimoines naturels et humanisés
Orientation 2 : Renforcer la gestion des patrimoines naturels et humanisés

Orientation 3 : Responsabiliser et contribuer au maintien des patrimoines énergétique, paysager et architectural

Orientation 4 : Sensibiliser à l'environnement

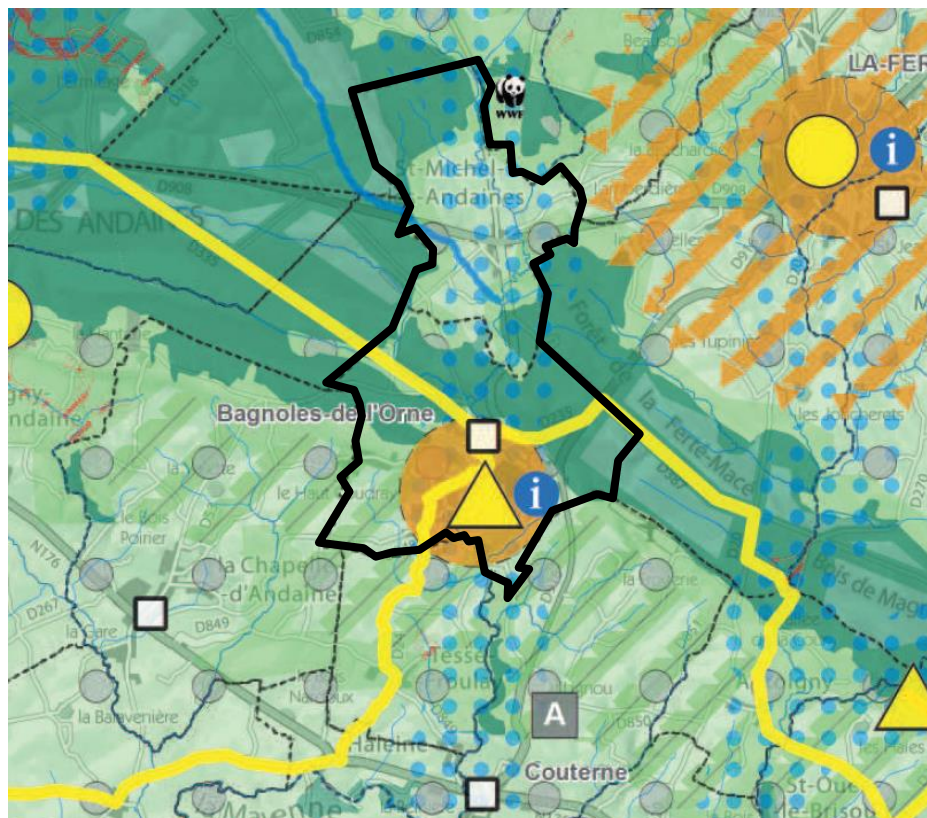
Orientation 5 : Utiliser le territoire comme vecteur de communication

Orientation 6 : Encourager les alternatives à l'intensification et au surdéveloppement
Orientation 7 : Favoriser les activités identitaires du territoire



- **Améliorer la qualité et la gestion de l'eau** : identification de zones humides fonctionnelles, mares et étangs à valeur patrimoniale, prescription sur les eaux pluviales avec la mise en place de techniques alternatives.
- **Aménager et assurer la gestion conservatoire des grands sites naturels et touristiques** : identification de l'emplacement et des prescriptions adaptées à la gestion écologique des milieux naturels connus par des inventaires officiels et les inventaires complémentaires du Parc, aménagement des centres villes qui nécessitera la mise en place de règles assez souples pour s'adapter aux demandes de logements actuels en préservant le patrimoine architectural.
- **Veiller à l'implantation et à l'extension des carrières** : en cas de projet de carrière, recommandation de la plus grande vigilance sur les espaces à fort intérêt naturels et/ou à forte sensibilité paysagère.
- **Maîtriser les dépenses énergétiques** : possibilité de mettre en place des réseaux de chaleurs alimentés par des chaudières bois déchiquetées, d'origine bocagère.
- **Favoriser un bâti éco-conçu et durable** : inclusion d'orientations d'aménagement et de programmation incluant des principes d'économie d'énergie.
- **Inciter à la gestion, à l'entretien et à la reconstitution du bocage** : identification des haies et vergers haute-tige présentant un intérêt pour le paysage, la biodiversité et ou les fonctions antiérosives.
- **Promouvoir une architecture et un urbanisme en harmonie avec le contexte dominant des ensembles et adaptés) la maîtrise de l'énergie.**

- **Suivre et orienter l'évolution des paysages « quotidiens »** : inclusion de règles architecturales, d'implantation et de forme urbaine pour permettre l'harmonisation des nouvelles constructions aux secteurs environnants existants.
- **Favoriser un développement éolien raisonné** : enjeux paysagers à prendre en compte dans le choix d'éventuels implantations de grandes éoliennes.



Forêts Bocages Campagnes	Secteurs d'application des mesures sur les paysages identitaires Secteurs d'application des mesures sur les paysages quotidiens	Secteurs d'applications potentielles des mesures sur les espaces naturels patrimoniaux - ZNIEFF de type 1 (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) - Rivières, Rivières bénéficiant d'arrêtés préfectoraux de biotope
	Secteurs d'application des mesures sur les chartes forestières de territoire	Secteurs prioritaires d'application des mesures sur les paysages quotidiens périurbains - Espaces urbains
	Secteurs d'application des mesures sur les corridors naturels et paysagers	Secteurs d'application des mesures sur les « monts et marches » de Normandie-Maine
	Secteurs d'application des mesures sur les bocages de pente	- Grands sites naturels et touristiques - Patrimoine monumental des « marches historiques »
	Secteur d'application des mesures sur les vergers de poiriers haute tige	- Réseau prévisionnel des « monts et marches de Normandie-Maine »
	Secteurs d'application des mesures sur les espaces naturels patrimoniaux	Centres de diffusion et d'application des mesures d'initiation à l'environnement
	- Sites Natura 2000 (futurs ZSC (Zones Spéciales de Conservation) et ZPS (Zones de Protection Spéciale))	MP Maison du Parc
	- Programmes de Restauration et d'Entretien des cours d'eau	PP Maison de la Pomme et de la Poire
	Suivi des populations de :	AM Multi-sites des Alpes Mancelles
Bu	An Anémones pulsatilles	Principaux centres d'application des mesures d'éducation à l'environnement
Ca	Br Bruyères ciliées	Ecoles, collèges et lycées
Ch	Gr Gratiolles officinales	
Ec	Hy Hyménophylles	
Mp	Ly Lycopodes inondés	
Pi	Li Littorelles uniflores	

Les relais « touristiques »	
	Relais d'accueil touristiques (OTSI)
	Gîtes Panda
	Bases de pleine nature
Les relais « énergie »	
	Points info énergie
	Equipements témoins éco-conçus
Les relais « patrimoine »	
	Sites métallurgiques
	Sites de la légende arthurienne
	Principaux centres pomologiques (vergers conservatoires)
	Musée de la poterie de Ger
	Musée de la préhistoire (et de la géologie) de Rânes
Limites du périmètre du Parc naturel régional Normandie-Maine	
	Limites des communes du Parc
	Villes-Portes du Parc

De plus, le Parc Naturel Régional Normandie-Maine a décidé de déposer sa candidature pour demander le classement de son territoire en géoparc mondial UNESCO.



Un **géoparc mondial UNESCO** est un espace territorial présentant un héritage géologique d'importance internationale. Le label s'appuie sur trois piliers :

- Préservation : une meilleure connaissance scientifique pour orienter les mesures de gestion et ainsi préserver les richesses géologiques
- Education : sensibiliser à l'environnement et au territoire
- Tourisme durable : développement et tourisme local orienté sur la géologie du territoire

De plus ; la publicité est interdite dans les PNR mais il existe un Règlement Local de Publicité permettant ponctuellement l'installation de publicité et conditionnant les enseignes et pré-enseignes.

La biodiversité existante sur le territoire

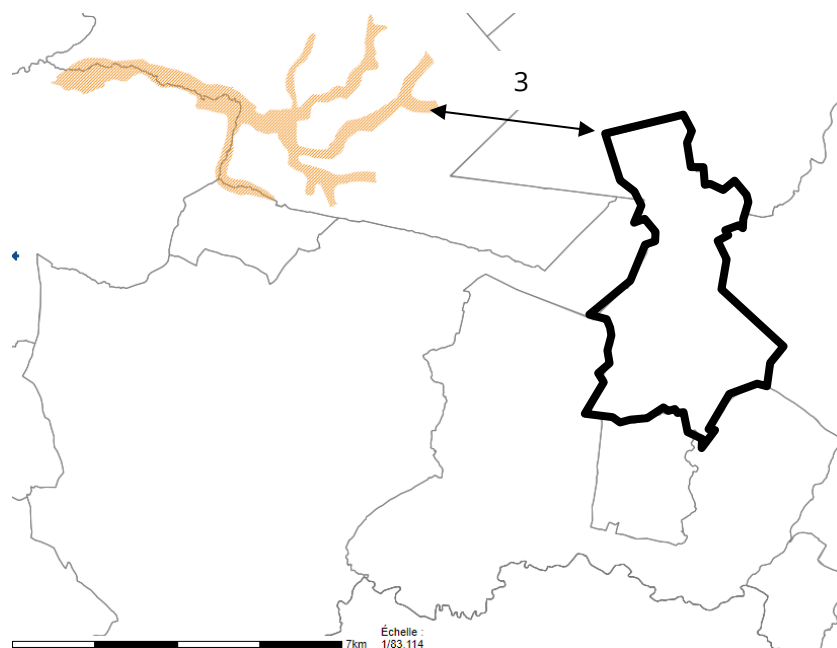
Les protections

Le réseau Natura 2000, constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Ce réseau rassemble :

- Les zones de protections spéciales (ZPS) visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages ;
- Les zones spéciales de conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales.

Il n'y a pas de sites Natura 2000 sur la commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie. Le site le plus proche se situe à plus de 3 km. Il ; s'agit du site Natura 2000 ZSC « Bassin de l'Andainette » (FR 2500119), dont les caractéristiques sont les suivantes :

ZSC « Bassin de l'Andainette » - FR 2500119	
Commune(s) concernée(s)	Domfront (commune déléguée)
Description	Inscrite dans un paysage boisé à l'est et bocager dans sa partie occidentale, l'Andainette est alimentée par de nombreux ruisseaux qui prennent leur source dans la forêt domaniale des Andaines. Le contexte géologique du site, qui associe au cours d'eau les prairies humides de fond de vallée puis les coteaux boisés, est composite : schistes briovériens, granite et formations paléozoïques schisto-gréseuses. La pluviosité importante et le fort relief sont à l'origine de crues sévères.
Vulnérabilité	▪ Intérêt du cours d'eau directement lié au maintien de la qualité physico-chimique des eaux, des débits naturels et de la variété des habitats naturels aquatiques ; ▪ Vidanges régulières des plans d'eau situées en amont et création de nouveaux plans d'eau, à l'origine de problèmes thermiques ; ▪ Divagation du bétail dans le lit mineur ; ▪ Nécessité de préserver les zones tampon aux abords de la rivière.



Localisation du Site Natura 2000 le plus proche - Source : Carmen (DREAL Normandie)

Afin d'assurer la préservation des habitats des espèces animales et végétales protégées tant au plan national qu'au plan régional, le préfet a la possibilité d'agir en prenant un arrêté de conservation de biotope.

En Normandie, 46 arrêtés ont été pris dont 27 concernant des cours d'eau, plus souvent en application des schémas départementaux de vocation piscicole, pour la protection du saumon, de

la truite fario ou de l'écrevisse à pieds blancs : le schéma département à vocation piscicole de l'Orne.

La commune est concernée par **un Arrêté de Protection de Biotope, le Ruisseau de Mousse**. Il permet la protection contre toute atteinte les habitats spécifiques liés à la reproduction (frayères) et à la croissance des juvéniles de la **Truite fario** sur l'intégralité du ruisseau de Mousse.

Les inventaires

La ZNIEFF est un outil de connaissance et non une procédure de protection des espaces naturels. Il n'a pas de portée normative, même si ces données doivent être prises en compte notamment dans les documents d'urbanisme ainsi que dans les études d'impact. On distingue deux types de ZNIEFF :

- - Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique, de superficie généralement limitée et qui abritent au moins une espèce ou un milieu naturel remarquable ou rare (ex : loutre, tourbière...).
- - Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes – pouvant faire l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux, ils incluent parfois des ZNIEFF 1, plus sensibles.

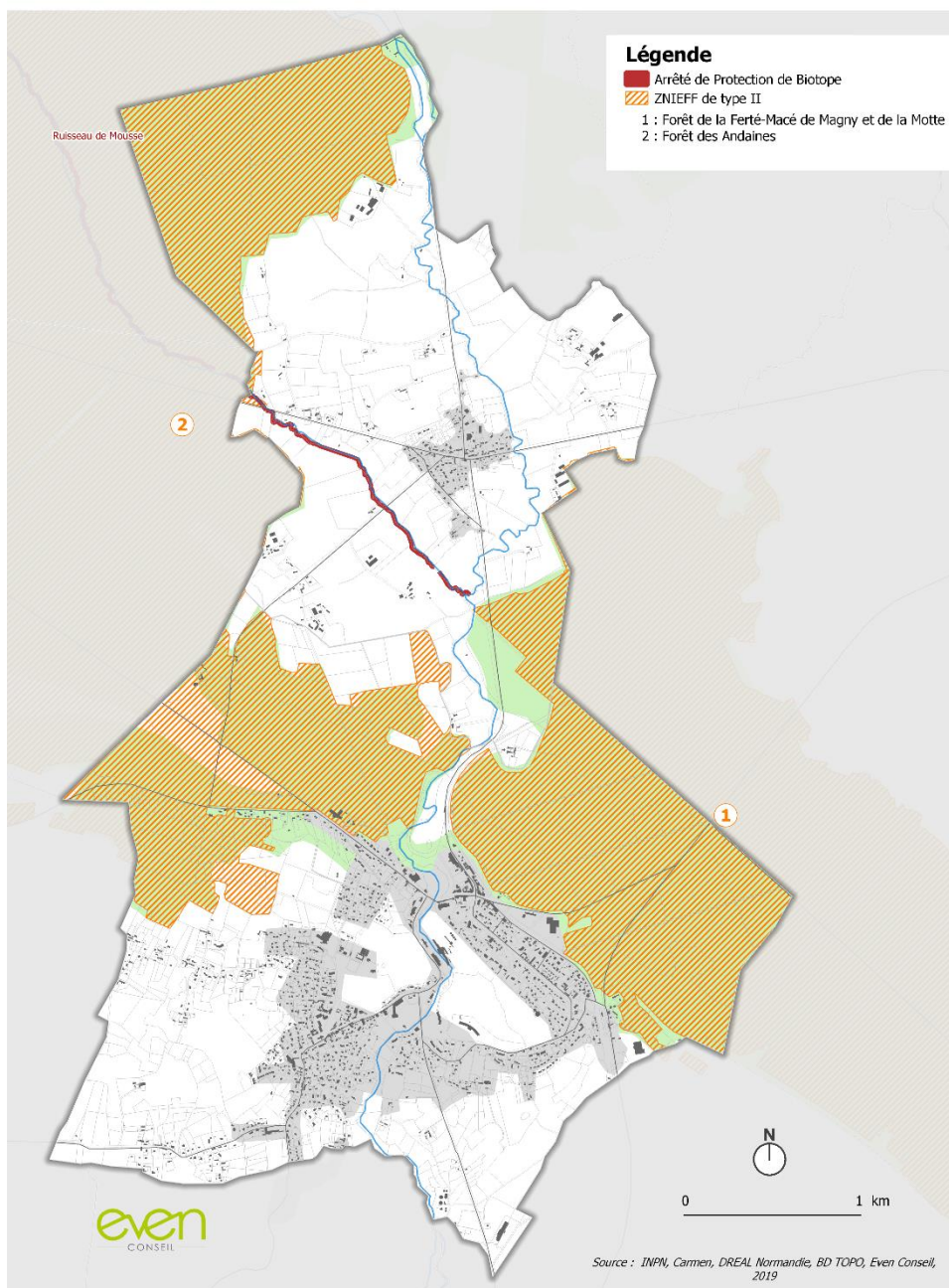
La commune de Bagnoles-de-l'Orne présente 2 ZNIEFF de type II :

- **Les forêts de la Ferté-Macé de Magny et de la Motte (2 406 ha) ;**
- **La forêt des Andaines (5 398 ha).**

N°	Nom du site	Description
1	ZNIEFF type II « Forêt de la Ferté-Macé de Magny et de la Motte » (226 ha sur la commune)	Ensemble forestier d'une vaste superficie qui repose sur une barre granitique du massif Armoricaïn, recouverte de grès et de schistes. Grande variété d'espèces végétales rares et/ou protégées au niveau national ou régional : Violette des marais, Rossolis à feuilles rondes... Plusieurs espèces appartiennent à la liste rouge. Grande riche ornithologique avec des espèces nicheuses ou des espèces inféodées à des milieux aquatiques : Bondrée apivore, Grèbe huppé... Deux espèces figurent sur l'annexe II de la Directive habitats : Lucane cerf-volant et l'Ecarille chinée. Présence la Mulette perlière, Mulette épaisse et de l'Ecrevisse à pieds blancs : menacées, appartiennent à la liste rouge. Grande diversité d'activités humaines (sylviculture, pêche, élevage, chasse, circulation routière...)
2	ZNIEFF type II « Forêt des Andaines »	Présence d'espèces animales et végétales remarquables par la spécificité du relief constitué de chainons parallèles où coulent de nombreux ruisseaux, de la nature du sol, du climat montagnard et du type d'exploitation → Grande diversité de milieux rencontrés.

	(Sur Bagnoles-de-l'Orne – commune déléguée uniquement) (336 ha sur la commune)	➔ Grand nombre d'espèces botaniques rares et/ou protégées au niveau national ou régional : Joncs des lacs, Rossolis à feuilles rondes... Plusieurs espèces de fougères sont présentes et flore mycologique intéressante. Etangs et mares renferment quelques espèces de reptiles et amphibiens : Triton marbré, Couleuvre d'Esculape... Intérêt piscicole majeur des espaces d'eau : Ecrevisse à pieds blancs, Truite fario. Nombreuses espèces de papillons dont certaines rares à l'échelle du département comme l'Eubolie âpre. Etangs forestiers accueillent de nombreux espèces d'oiseaux de milieu aquatique et d'anatidés en hiver. Présence de nombreux rapaces et richesse importante des pics et passereaux. Présence de beaucoup de critères d'intérêt patrimoniaux et fonctionnels de la zone et grande diversité d'activités humaines (tourisme, pêche, sylviculture...) Habitations très proches des limites du site
--	---	---

BAGNOLES-DE-L'ORNE NORMANDIE - ELEMENTS REMARQUABLES DE BIODIVERSITE



A noter : La délibération du Conseil Régional de Normandie concernant la création de la réserve naturelle régionale multi sites « Pierriers de Normandie ». S'agissant d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, la délibération de classement et le plan de délimitation doivent être annexés au PLU.

Éléments naturels de « nature ordinaire »

▪ **Les espaces boisés**

La surface de forêt domaniale concernée est de 372 ha.

Les deux zones boisées que forment la forêt des Andaines et le massif boisé de la forêt de la Ferté-Macé sont « coupées » au centre de la commune par des espaces agricoles et urbains. Ces espaces boisés sont en lien avec les espaces inventoriés (ZNIEFF de type II) qui les recouvrent presque totalement. Ils dominent le territoire et sont composés très majoritairement de feuillus (*cf. carte pages suivantes*). Ils occupent les surfaces où le relief est le plus marqué.

Nom du site	Superficie du site (ha)	Superficie sur le territoire (ha)		
		Bagnoles de l'Orne	Saint-Michel-des-Andaines	Bagnoles-de-l'Orne Normandie
Forêt des Andaines	5 399	192	144	336
Massif dit de la Ferté Macé, de Magny et de la Motte	2 406	204	22	226

Les espaces forestiers sont nécessaires à l'équilibre physique et biologique des milieux. Ils ont aussi une fonction sociale à remplir par les lieux de détente qu'ils offrent aux habitants. Dans le paysage, ils apportent les traits irremplaçables de leur diversité.

Il importe également de maintenir une marge d'isolement de 30 mètres entre les massifs boisés et les zones d'urbanisation, pour des raisons tenant autant à la sauvegarde des boisements qu'au bien-être des habitants. Une largeur de 1 mètre devrait être maintenue entre la clôture de propriété et la limite de la forêt, pour permettre l'entretien de la clôture. Enfin, le classement en zone N des terrains de maisons forestières et annexes et leurs terrains de service devrait permettre de construire ou d'agrandir les bâtiments actuels indispensables à la gestion durable des forêts.

La forêt des Andaines se situe au Nord-Ouest de la commune et en bordure de la commune déléguée de Bagnoles-de-l'Orne. La forêt de la Ferté-Macé longe la zone très urbanisée du bourg de l'ex commune de Bagnoles-de-l'Orne. Elle longe toute la bordure Est de la commune. **Ce sont donc deux espaces à forte biodiversité très proche de zones urbanisées.**

Au total, on recense 2 PSG et 1 CBPS en cours de validité pour une surface totale de 105 ha (*cf. carte pages suivantes*).

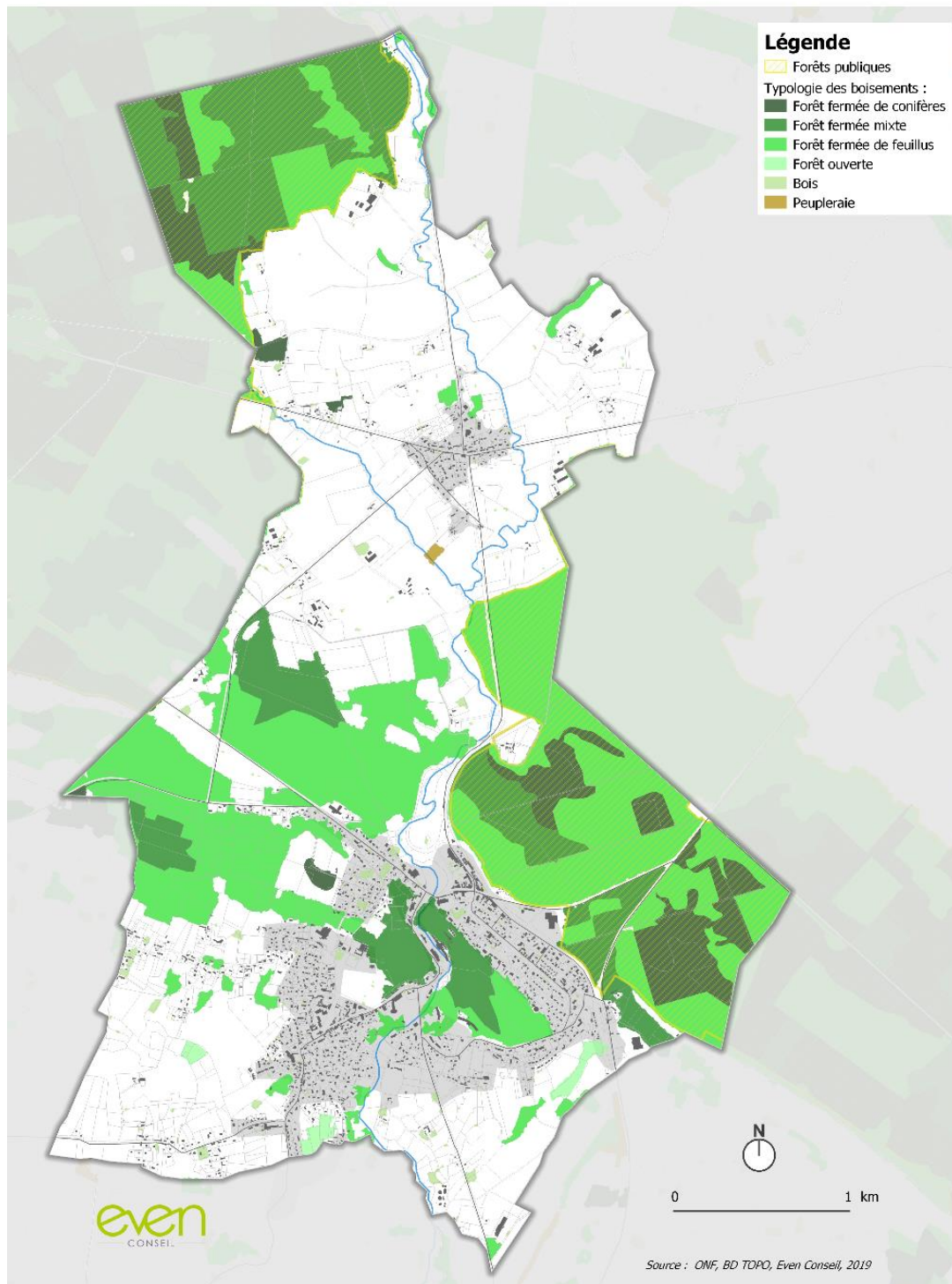


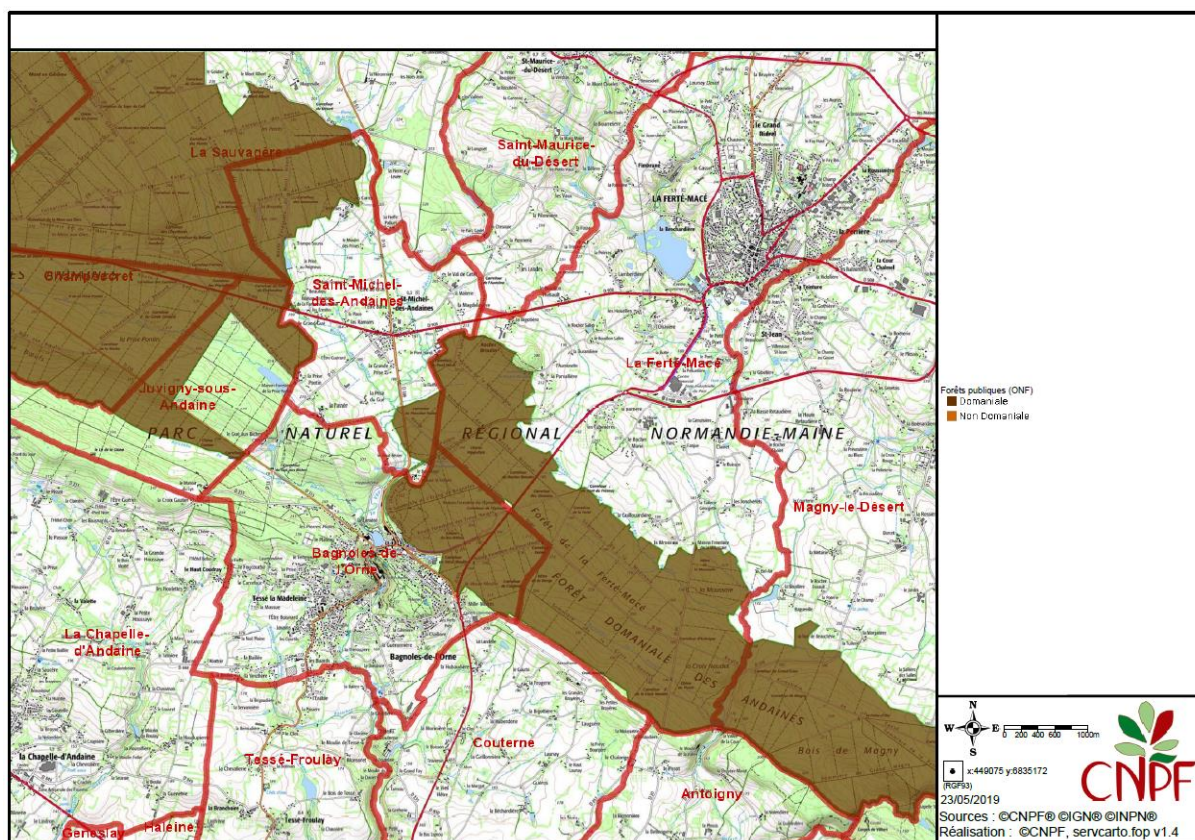
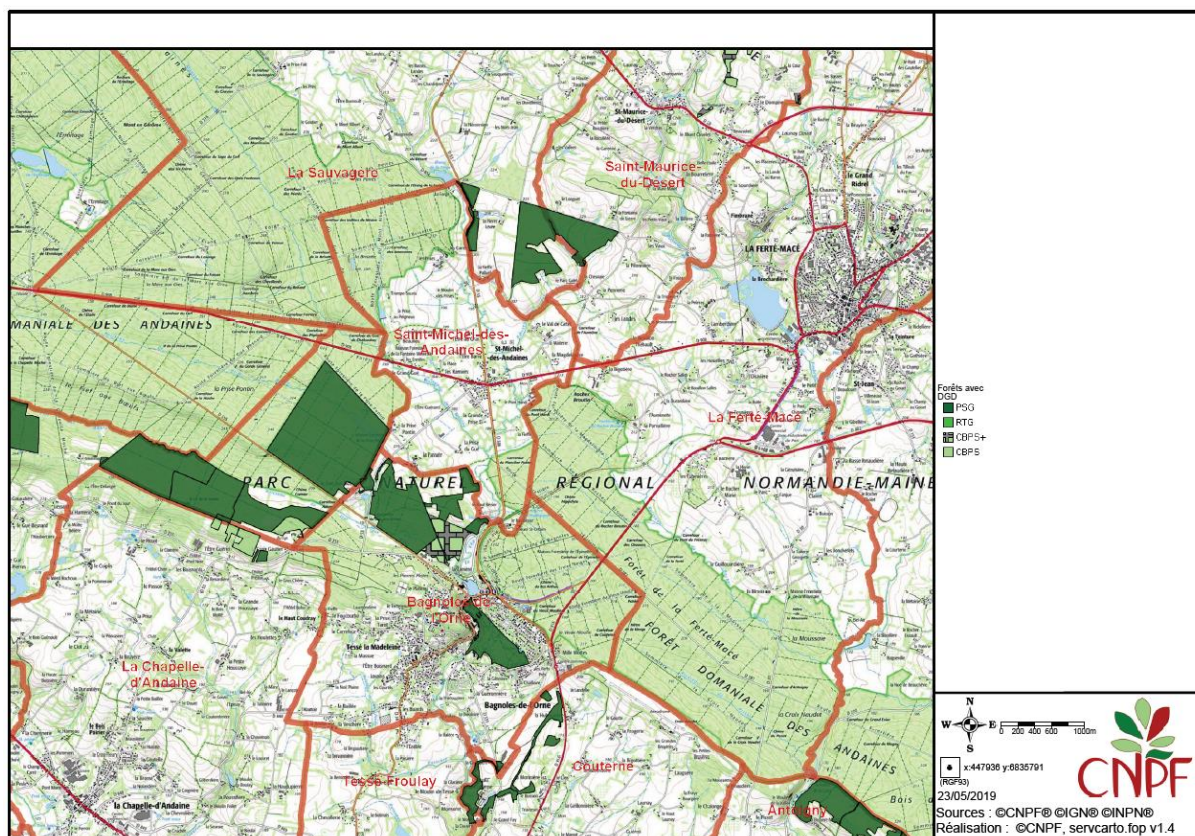
Centre-bourg de Saint Michel des Andaines – source : Géoportail

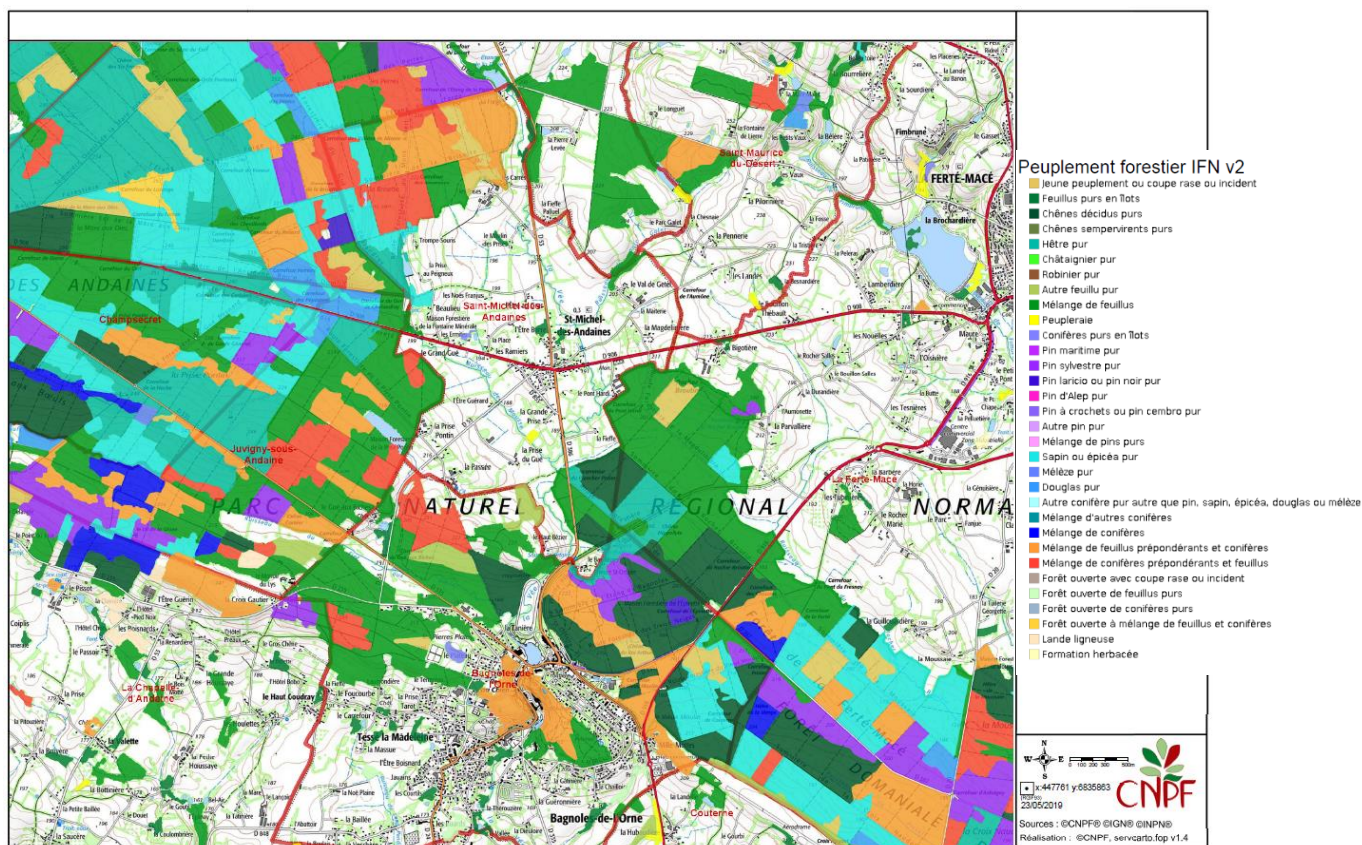


Centre-ville de Bagnoles de l'Orne (commune déléguée) enclavée entre deux massifs forestiers – Source : Géoportail

BAGNOLES-DE-L'ORNE NORMANDIE - TYPOLOGIE DES FORETS DU TERRITOIRE







Source : CRPF – mai 2019

■ Le réseau de haies bocagères

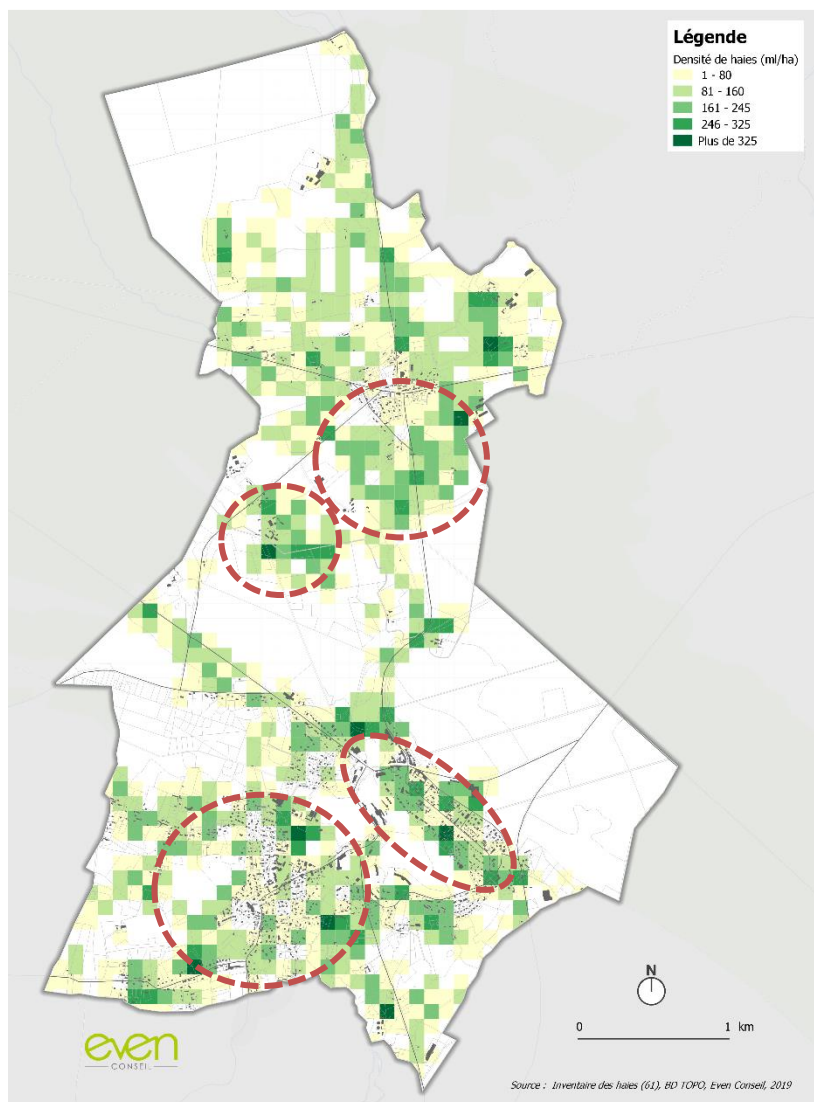
Une haie bocagère peut être définie comme étant un alignement d'arbres et/ou d'arbustes identifié par une seule typologie et séparé d'un autre tronçon de haie dans le même alignement par un espace d'au moins 10 mètres. Les haies ont des rôles multiples. En effet, elles sont bénéfiques d'un point de vue agronomique car elles jouent un rôle bioclimatique et de brise-vent, sont des refuges pour les auxiliaires des cultures, et peuvent être une source de revenu économique. De plus, elles participent à la régulation du cycle de l'eau et permettent de lutter contre l'érosion des sols. Elles forment également des habitats favorables à la biodiversité. Enfin, elles améliorent le cadre de vie et renforcent le caractère paysager du territoire.

L'analyse du réseau bocager met en évidence une forte densité de haies sur l'ensemble du territoire. En effet, la moyenne en termes de densité est de 55 ml/ha sur la totalité de la commune de Bagnolles de l'Orne Normandie. Cependant, quelques disparités sont observées :

- Des secteurs très peu bocager par la présence de boisements

- Une densité plus forte du bocage au Sud du bourg de l'ex-commune de Saint Michel des Andaines, autour du Centre-ville de Bagnoles et en particulier autour du quartier de la Belle Epoque.

BAGNOLES-DE-L'ORNE NORMANDIE - DENSITE DE HAIES PAR SECTEURS



▪ Les zones humides

Le SDAGE Loire-Bretagne ainsi que le SAGE Mayenne demandent la réalisation d'inventaires des zones humides afin de recenser ces milieux et les protéger.

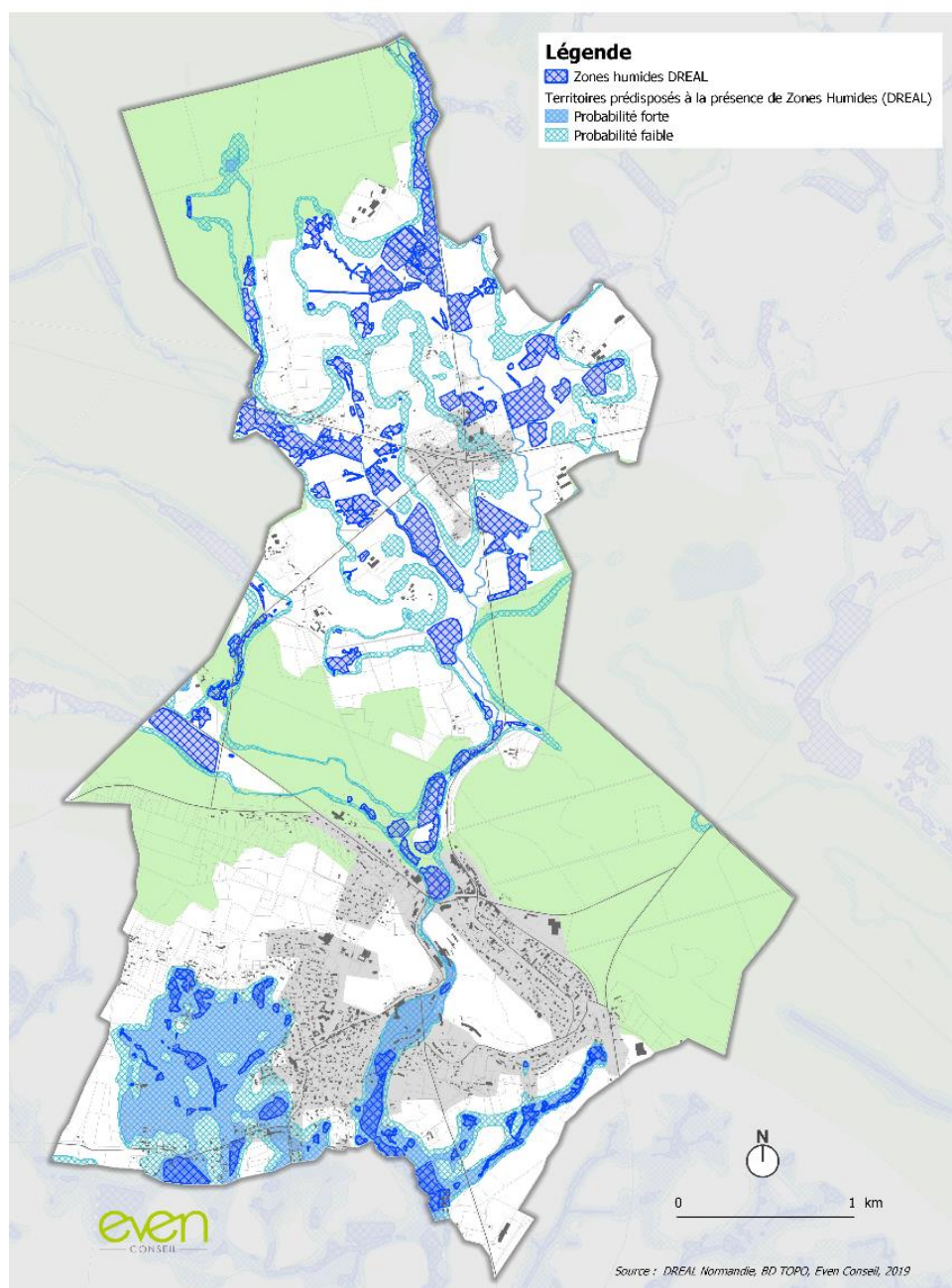
Pour aider à la mise en œuvre des différents outils en place (planification, défiscalisation, police de l'eau, etc.), la DREAL de Basse Normandie a engagé depuis 2004 avec la collaboration de multiples partenaires (Parcs naturels régionaux, ONEMA, SAGE, DDTM...), **une cartographie régionale des territoires humides**. Elle repose sur l'exploitation de la BdOrtho d'IGN (image aérienne en vraies couleurs, verticale, redressée et géoréférencée) et des autres référentiels numériques disponibles (Scan25 d'IGN, géologie, relief...).

Ce travail a permis d'identifier une grande majorité des milieux humides. Il ne peut avoir valeur réglementaire mais constitue un outil de connaissance et d'alerte opérationnel pour la préservation des milieux et l'application de la police de l'eau.

La commune nouvelle de Bagnoles-de-l'Orne Normandie est parsemée de zones humides. Au Sud du territoire, **elles sont liées aux cours d'eau de la Vée et de la Paisière. Dans l'ex commune de Saint-Michel-des-Andaines, elles semblent plus présentes et plus concentrées.**

D'après SAGE Mayenne, Bagnoles de l'Orne Normandie n'a pas encore bénéficié d'un inventaire communal de zones humides.

BAGNOLES-DE-L'ORNE NORMANDIE - PRESENCE DE ZONES HUMIDES POTENTIELLES



L'occupation du sol et espaces agricoles

Le tissu urbain des bourgs est continu et étendu. Cette morphologie émane du relief contrasté et de la géologie complexe.

Le porté à connaissance (2019) de l'état précise les enjeux agricoles sur le territoire communal :

- En 1988, Bagnoles de l'Orne Normandie dénombrait 32 exploitations agricoles, leur nombre est passé à 17 en 2008 et à 6 en 2010. La commune nouvelle a perdu plus de 80 % de ses exploitations entre 1988 et 2010.
- Bagnoles de l'Orne (commune déléguée) dénombrait 14 exploitations en 1988 contre 1 en 2010. A Saint Michel des Andaines (commune déléguée), leur nombre est passé de 18 à 5 en 2010.
- Des deux anciennes communes, Bagnoles de l'Orne (commune déléguée) est ainsi la plus impactée.
- 3 % des exploitations agricoles de la Communauté de communes du Pays d'Andaine ont leur siège à Bagnoles de l'Orne Normandie en 2010.
- La SAU moyenne, par exploitation, des exploitations ayant leur siège à Bagnoles de l'Orne Normandie a été multiplié par 4 entre 1988 et 2010.
- La SAU moyenne par exploitations est de 94 ha en 2010, contre 24 ha en 1988 et 35 ha en 2000.
- La Surface Agricole Utile du territoire de la commune représente 474 ha, soit environ 30% du territoire. Sur ces 30% de SAU, 66% sont exploitées par des exploitations dont le siège de l'exploitation est situé dans la commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie, 34% par des exploitations dont le siège social de l'exploitation est situé hors du périmètre de la commune.
- Tandis que la surface des terres labourables, augmente de 40 % entre 1988 et 2010, celle des surfaces toujours en herbe diminue de 75 % durant la même période.
- L'unique parcelle de vergers (0,97 ha) est située au sud-ouest du territoire de la commune et bénéficie de l'appellation de qualité AOC cidricole.

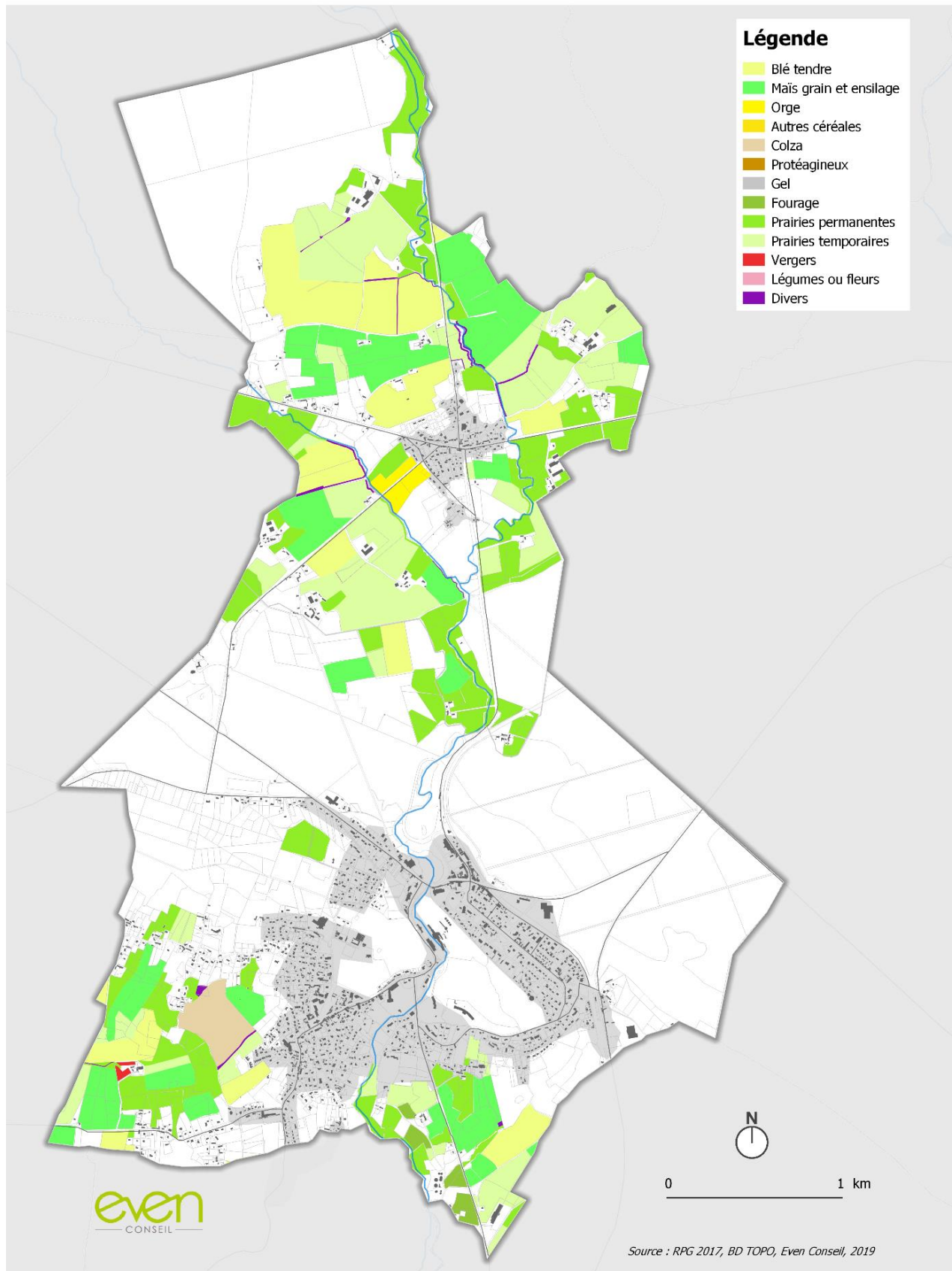
Superficie des terres labourables, des surfaces toujours en herbe des exploitations dont le siège est à Bagnoles de l'Orne Normandie en 1988-2000 et 2010

	Superficie agricole utilisée en hectare			Superficie en terres labourables en hectare			Superficie toujours en herbe en hectare			Part des superficies en terres labourables (en%)			Part des superficies toujours en herbe (en%)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010	1988	2000	2010	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Bagnoles-de-l'Orne	263	114	0	88	61	0	175	52	0	33	54		67	46	
Saint-Michel-des-Andaines	510	482	563	227	357	441	283	124	121	45	74	78	55	26	21
commune nouvelle « Bagnoles de l'Orne Normandie »	773	596	563	315	418	441	458	176	121	41	70	78	59	30	21
CdC du pays d'Andaine	10872	9613	10072	4173	5973	6775	6680	3594	3132	38	62	67	61	37	31
Dept Orne	441671	412030	396756	178306	222833	229212	262361	186180	157291	40	54	58	59	45	40

source : Agreste recensements agricoles 1988-2000 et 2010

Les espaces agricoles sont situés majoritairement au sud-ouest et au nord-est du territoire. D'après le Registre Parcellaire Graphique Agricole de 2017, les parcelles sont majoritairement cultivées avec du maïs grain et ensilage (21%), de blé tendre d'hiver (20%) et de prairies temporaires/permanentes (53%).

BAGONLES-DE-L'ORNE NORMANDIE - OCCUPATION DU SOL 2017



La Trame Verte et Bleue

Objectifs

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

La Trame verte et bleue s'articule avec l'ensemble des autres outils (stratégie de création des aires protégées, parcs nationaux, réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope, Natura 2000, parcs naturels régionaux, etc.) encadrés par la stratégie nationale de biodiversité 2011-2020.

En complément de ces autres outils essentiellement fondés sur la connaissance et la protection d'espèces et d'espaces remarquables, la Trame verte et bleue permet de franchir un nouveau pas en prenant en compte le fonctionnement écologique des espaces et des espèces dans l'aménagement du territoire et en s'appuyant sur la biodiversité ordinaire.

La Trame Verte et Bleue vise donc à des objectifs écologiques :

- Conserver et d'améliorer la qualité des différents milieux naturels et de réduire la fragmentation des habitats
- Garantir la libre circulation des espèces et de permettre le déplacement des espèces
- Accompagner les évolutions du climat
- Assurer la fourniture des services écologiques rendus par la biodiversité

... mais aussi :

- Améliorer le cadre de vie
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages
- Prendre en compte les activités économiques
- Favoriser un aménagement durable des territoires : orienter l'urbanisation et l'implantation des infrastructures et améliorer leur perméabilité

Principes

La Trame verte et bleue est constituée de continuités écologiques terrestres et aquatiques composées de :

Réservoirs de biodiversité :

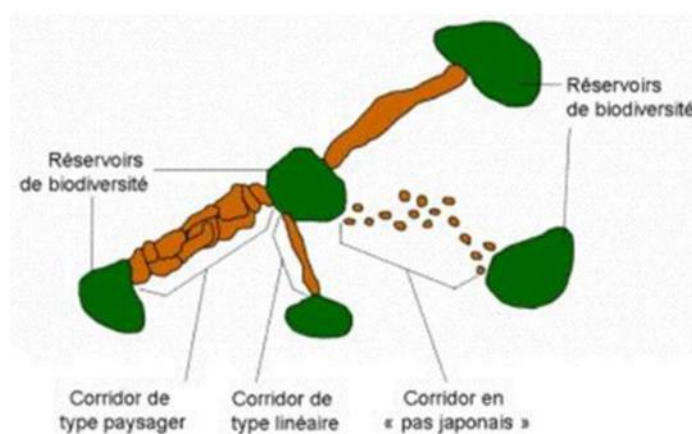
Espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante.

« Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement). »

Corridors écologiques :

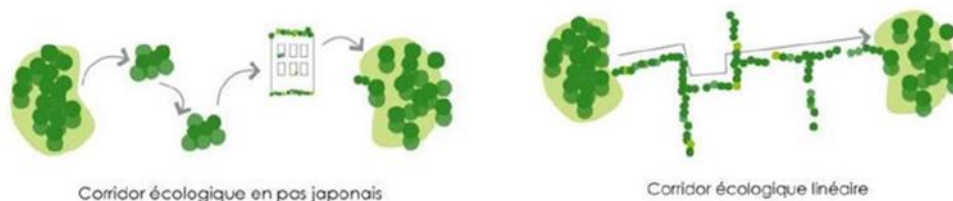
Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.

« Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du code de l'environnement). »



Les corridors ne sont pas des couloirs naturels opaques et peuvent prendre bien des formes. On peut donc citer par exemple :

- Les corridors en pas japonais formés par des îlots végétaux tels que des bosquets,
- Les corridors linéaires qui se reposent sur l'enchevêtrement des haies du bocage,
- Les corridors aquatiques et les berges du réseau hydrographique dense de l'agglomération, qui permettent le passage des amphibiens, oiseaux poissons..., et qui constitue un réseau préexistant à conforter,
- Les corridors paysagers.



Exemples de corridors (source : EVEN Conseil)

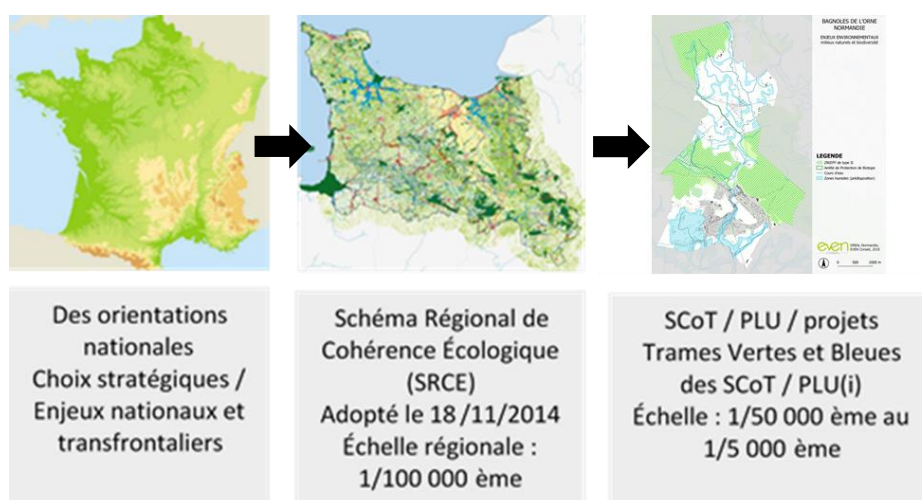
Mise en œuvre à plusieurs échelles

Des orientations nationales ont été fixées afin de préserver ou de remettre en bon état les continuités écologiques dépassant les échelons territoriaux et les découpages administratifs.

En région, un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE Basse-Normandie) - la trame verte et bleue régionale - est élaboré par l'Etat et la Région, en cohérence avec les orientations nationales. C'est un outil de mise en cohérence des politiques existantes qui constitue une référence pour la déclinaison des trames vertes et bleues locales. Ainsi au niveau local, les documents d'urbanisme ou de planification devront prévoir une trame verte et bleue, cohérente avec les deux précédentes.

Les différents enjeux du SRCE sont détaillés dans la partie 1. Documents cadres de ce chapitre.

Le SCoT n'étant pas approuvé, la Trame Verte et Bleue de Bagnoles-de-l'Orne devra être compatible avec celle du SRCE.



Méthodologie

La démarche d'élaboration de la Trame Verte et Bleue dans le cadre du PLU s'est appuyée sur une approche visant à hiérarchiser les milieux selon leur intérêt pour la biodiversité, en prenant en compte les données des documents cadres et les données locales existantes. Les 3 grandes étapes de la méthode sont les suivantes :

1 – Identification de l'occupation du sol favorable à la biodiversité

- Cartographie des milieux naturels favorables à l'accueil de la faune et de la flore
- Différenciation de l'occupation du sol par sous-trames : milieux boisés, milieux bocagers, milieux aquatiques et humides

Objectif : distinguer les milieux d'appui aux continuités écologiques

2 – Identification des réservoirs de biodiversité en hiérarchisant les espaces présentant le plus d'intérêt sur la base :

- Des périmètres environnementaux connus

- Des données de cadrage des documents d'ordre supérieur (SRCE)
- Des données locales disponibles.

Objectif : mettre en évidence les milieux les plus riches ou présentant un potentiel d'accueil fort pour la biodiversité

3 – Identification des corridors écologiques

- Hiérarchisation des espaces permettant le déplacement des espèces
- Appui sur les milieux naturels du territoire

Objectif : identifier les secteurs permettant le lien entre les réservoirs de biodiversité

Les différents éléments composant la Trame Vert et Bleue ont été identifiés de la manière suivante :

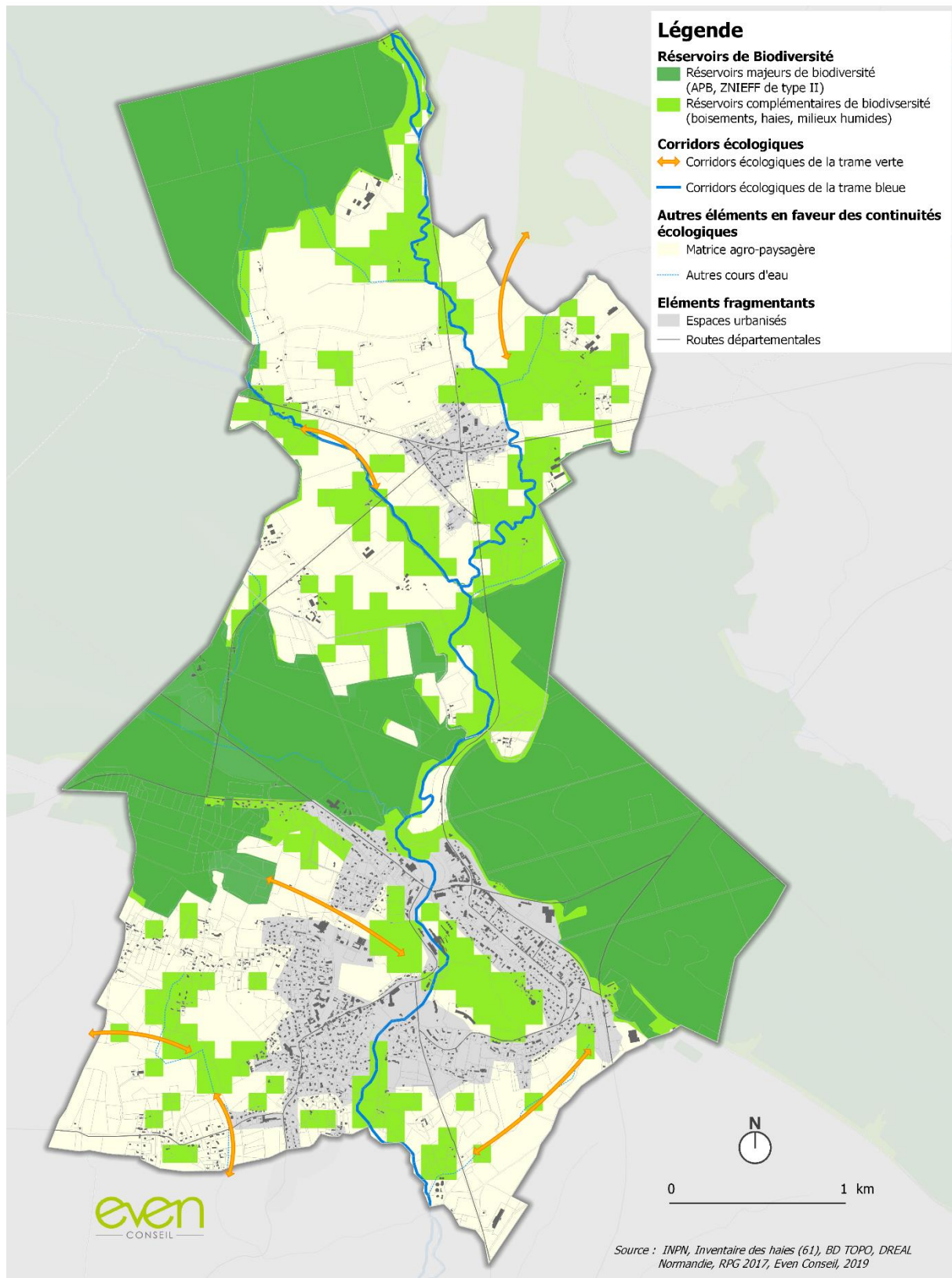
Éléments de la Trame Verte et Bleue	Critères de sélection	Données utilisées
Réservoirs majeurs de biodiversité	- APB - ZNIEFF de type II	- INPN (DREAL)
Réservoirs complémentaires de biodiversité	Densité d'éléments ordinaire forte : - Densité de bocage élevée - Présence de boisements de grande surface ou en grand nombre - Surfaces en prairies permanentes - Présence de zones humides forte probabilité - Ajout des Boisements en lien avec la Forêt des Andaines et de la Ferté Macé (hors périmètre de ZNIEFF)	- BD Topo - Inventaire des haies - DREAL (pour les ZH) - RPG 2017
Corridors écologiques	Densité d'éléments ordinaire plus faible : - Zones humides de faible potentialité - Densité de haies moindres	- Idem

Pour les réservoirs complémentaires de biodiversité, une étude spécifique liée à l'occupation du sol a été réalisée. Elle s'est basée sur le carroyage du territoire, sur une maille de 1ha, dont une valeur lui a été attribué en fonction du nombre d'éléments dit « ordinaires » se trouvant dans cette maille, ainsi que de leur quantité.

Ainsi, une maille aura un maximum de « points » si elle est composée d'une densité élevée de haies, de boisements, de zones humides et de prairies. (Densité de haies élevé = 5 points / densité de haies faibles = 1 point...). A l'inverse, elle aura moins de points si elle ne cumule pas ces 4 éléments

de la biodiversité ordinaire dans des densités élevées. Par exemple, une maille ayant 10 points peut correspondre à une maille ayant une densité de haies très élevée (5 points), une faible densité de zones humides (2 points), aucun boisement (0 point) et la présence de prairies (3 points).

BAGNOLES-DE-L'ORNE NORMANDIE - LA TRAME VERTE ET BLEUE



Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces	Chiffres-clés
▪ Large connaissance du territoire ▪ Territoire intégré dans le PNR Maine-Normandie ▪ Une candidature au label géoparc ▪ Dominance d'espaces boisés	▪ Verges et haies qui tendent à disparaître ▪ Des espaces boisés en bordure d'espaces très urbanisés	2 ZNIEFF de type 2 1 PNR Maine-Normandie 1 Arrêté de Protection de Biotope 35 % du territoire couvert par un périmètre de connaissance (ZNIEFF de type II) La SAU représente 30% du territoire
Enjeux		
▪ Maintien de la candidature au label géoparc de l'UNESCO pour mettre en valeur l'héritage géologique naturel, le préserver, sensibiliser et développer un tourisme durable ▪ Maintien et préservation des espaces forestiers présentant une diversité d'habitats naturels, refuge de biodiversité ▪ Maintien des cours d'eau et des zones humides fournisseurs de services écosystémiques ▪ Préservation du bocage, identité territoriale et de la Normandie à plus grand échelle ▪ Limitation de la fragmentation du territoire par le mitage et l'urbanisation		
Scénario « Fil de l'Eau »		
▪ Grignotage des forêts par une urbanisation grandissante, notamment autour de Bagnoles-de-l'Orne (commune déléguée)		

VULNÉRABILITÉ CLIMATIQUE

Afin d'étudier la vulnérabilité climatique du territoire, les documents et bases de données utilisés sont les données météorologiques de la station météo d'Alençon (qui est la plus proche de la commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie), les projections climatiques réalisées par le DRIAS et Géorisques.

Documents cadres

Dans le cadre de la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation dite « Directive inondations », le préfet coordonnateur de bassin a adopté le 23 novembre 2015, le **PGRI du bassin Loire-Bretagne 2016-2021**, qui vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs et à permettre le redémarrage des territoires après une inondation. Il prend en compte tous les types d'inondations, par débordement de cours d'eau ou par submersion marine, lente ou rapide..., et s'applique sur l'ensemble du bassin.

Le PGRI fixe six objectifs en matière de gestion des risques d'inondation :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines ;
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

Pour atteindre ces objectifs, quarante-six dispositions ont été arrêtées, dont certaines concernent directement l'urbanisme. Le PLU devra être compatible avec ces objectifs et ces orientations.

Le climat Bagnolais

Climat actuel

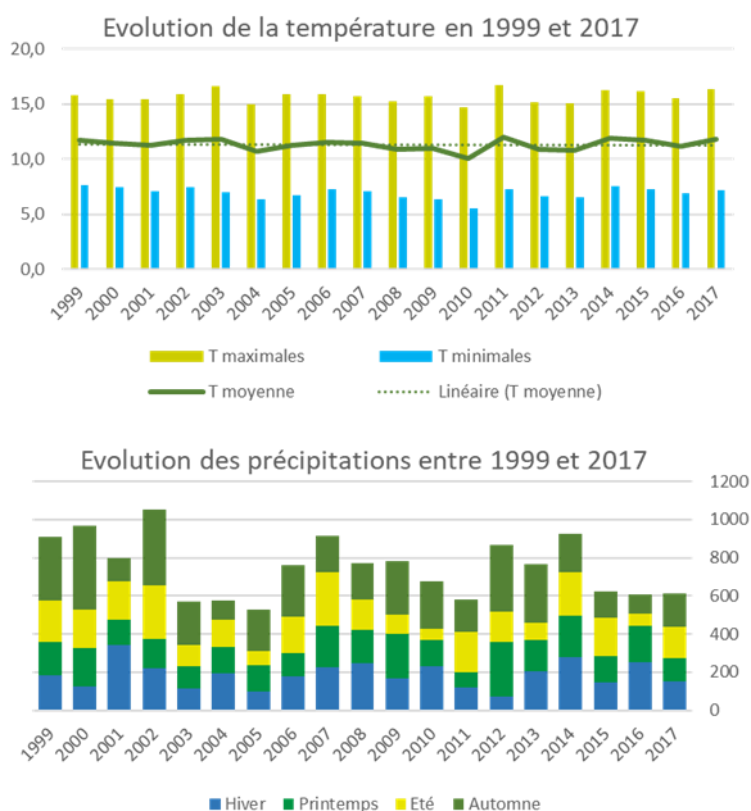
Bien que les conclusions d'une étude climatique menée uniquement sur une décennie soient à relativiser, les relevés climatiques des 15 dernières années mettent en évidence **trois périodes de sécheresse** combinant des températures élevées et des précipitations faibles. Ces tendances vont dans le sens des évolutions Météo France de 1959 à 2009 :

- **La période 2003-2005** : avec des précipitations faibles (550 mm en moyenne), cette période est caractérisée par une canicule en août 2003 (record de chaleur à Bagnoles-de-l'Orne Normandie de 38.5°C sur la période 1999 à 2017) ayant causé une surmortalité de +30 dans l'Orne sur la période du 1^{er} au 20 août 2003 par rapport aux années 2000-2002. Elle s'est accompagnée d'une période de sécheresse qui a marqué l'activité d'élevage en lien avec l'indisponibilité de fourrage en été.
- **La période 2010-2011** : avec une moyenne de 628 mm de précipitations et des étés chauds se prolongeant au printemps, cette période est caractérisée par une sécheresse qui a marquée l'activité agricole avec des rendements en baisse du fait d'un manque d'eau dès le printemps et de difficultés pour les éleveurs d'alimenter leur bétail.
- **La période 2015-2017** : avec une moyenne de 615 mm de précipitations et des étés chauds qui se prolongent. 2016 a connu le deuxième pic de chaleur après celui de 2003. Tendances qui

tend à se généraliser et à se confirmer au fil du temps puisqu'en le printemps 2018 est un des plus faibles en précipitations (146 mm contre 177 mm pour la période de référence 1981-2010)

	1999-2010	1999-2017
Précipitations moyennes	747	752 mm
Températures moyennes	10,9 °C	11,3 °C

Ces périodes de sécheresses sont des marqueurs de l'évolution du climat depuis le début du siècle dernier, évolution qui montre une hausse des températures moyennes annuelles d'environ 0,9 à 1 °C entre la période de référence (1981-2010) et les 3 années les plus chaudes, 2003, 2014 et 2017. En effet, la température moyenne sur cette période est de 10,9 °C contre respectivement 11,8 °C en 2003, 11,9 °C en 2014 et 11,8 °C en 2017.

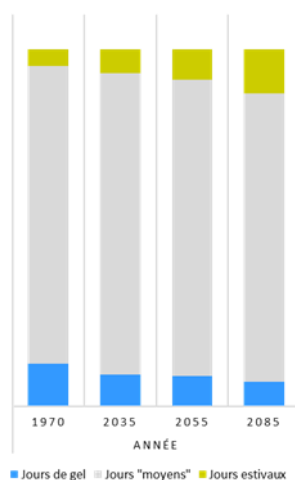


Evolution climatique attendues

Les projections climatiques issues des scénarios du Groupe d'Experts Intergouvernemental sur le Climat (GIEC) prévoient une **évolution marquée des températures et une stagnation des précipitations** à l'avenir.

L'étude de l'évolution des températures et des précipitations sur 3 périodes : horizon proche (2021-2050), moyen (2041-2070) et lointain (2071-2100), s'appuyant sur la moyenne de 3 scénarios proposés par le GIEC, met ainsi en évidence pour la commune :

- **Une augmentation des températures** de 1.2 °C d'ici 2050 et 2.1 °C d'ici la fin du siècle, avec une augmentation relativement plus importante des températures en hiver ;
- **Un cumul de précipitations qui va peu évoluer** avec une baisse de seulement 50 mm d'eau par an d'ici 2100 mais la répartition des pluies évoluera avec des étés plus secs et des hivers légèrement plus pluvieux ;
- En 2100, avec **un gain, de 27 jours estivaux** (supérieurs à 25 °C), la période estivale devrait s'étendre en automne et dans une moindre mesure au printemps. Parallèlement, la période hivernale devrait se limiter aux quelques mois d'hiver avec **une réduction de près de la moitié du nombre de jours de gel** (44 en 1976-2005 contre 25 en 2071-2100).



Evolution des températures entre 1970 et 2085 - Données : Météo France et DRIAS – Réalisation : Even Conseil

Conséquences attendues

▪ Une ressource en eau fragilisée

La modification de la période de précipitations pourrait entraîner une **augmentation de la période d'étiage** et une reprise plus tardive de la période des écoulements, entraînant **une réduction des débits des cours d'eau et du niveau des nappes phréatiques**.

Même si les impacts sur la qualité de l'eau sont moins connus, il est possible que des phénomènes de **pollutions des eaux** puissent être aggravés par les modifications climatiques. La ressource en eau serait donc fragilisée.

▪ Une trame verte et bleue aux caractéristiques nouvelles

Des effets sur la trame verte et bleue seront également observés. D'une part, **les zones humides seraient impactées** par la modification de l'étiage et des précipitations et d'autre part, le territoire sera conquis par des espèces méridionales et notamment des espèces dangereuses pour la santé publique comme la chenille processionnaire tandis que d'autres espèces en limite d'aire de répartition devraient migrer plus au Nord. De la même manière, la migration des espèces végétales devrait se poursuivre.

- **Des risques aggravés impactant la santé publique**

L'augmentation des températures devrait avoir un faible impact sur la qualité de l'air notamment dans les zones les plus urbanisées.

Par ailleurs, la modification des précipitations au cours de l'année et notamment l'augmentation des précipitations hivernales, pourrait **aggraver les risques d'inondation** déjà connus sur le territoire et la disparition du bocage.

En été, avec l'augmentation des températures, les risques liés aux aléas retrait-gonflement des argiles devront sûrement être aggravés.

- **Des attentes pouvant être bénéfiques pour les activités primaires à conditions de pratiques agricoles adaptées**

La flore sera également impactée avec une augmentation de la productivité sur certaines espèces, favorisant ainsi l'activité céréalière et forestière. Par ailleurs, la diminution du nombre de jours de gel devrait entraîner une **augmentation des rendements** notamment pour **les forêts et pour les prairies et certaines cultures** comme le blé.

Cependant, il faut tout de même noter **une possible diminution des rendements des cultures fourragères et des prairies** due à une diminution des précipitations en hiver, ce qui pourrait augmenter les **risques pour le maintien de l'élevage**.

- **Des conséquences positives pour l'activité touristique**

L'augmentation de la période estivale (climat plus doux et plus secs) devrait avoir des conséquences positives sur la fréquentation du territoire et offrir des **perspectives de développement touristique**.

- **Une demande en énergie en augmentation en période estivale**

L'augmentation des températures pourrait entraîner **une augmentation des besoins énergétiques en été**, du fait principalement de l'installation de climatiseurs dans les bâtiments, climatiseurs qui eux-mêmes participent à l'îlot de chaleur urbain dans les villes. Mais, cette augmentation de chaleur peut aussi concourir à la diminution de ces besoins en hiver.

Par ailleurs, la diminution des précipitations en été et dans les saisons intermédiaires devrait limiter la production énergétique hydraulique tandis que les événements majeurs (inondation, tempêtes, ...) pourraient **causer des dégâts plus réguliers sur les infrastructures.**

Risques et nuisances

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) consigne toutes les informations essentielles sur les risques naturels et technologique, que les connaissances actuelles permettent d'identifier dans le département de l'Orne, ainsi que les mesures de prévention et de sauvegarde prévues pour limiter leurs effets.

Le Document Communale d'Information sur les Risques Majeurs (DICRIM) est un document qui a pour objectif d'informer les habitants, sur :

- *Les risques naturels et technologiques ;*
- *Les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde mises en œuvre ;*
- *Les moyens d'alerte en cas de risque.*

L'objectif de l'information préventive est de rendre le citoyen conscient des risques majeurs auxquels il peut être exposé.

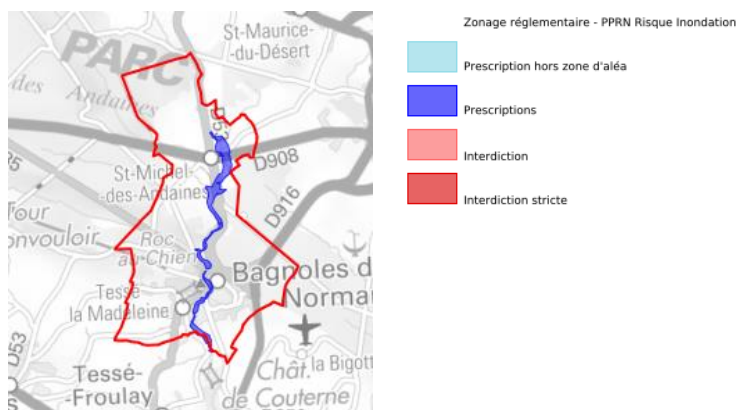
Les risques naturels

▪ **Risque inondation**

Dans le cadre de la mise en œuvre du PGRI, l'exploitation des connaissances rassemblées dans l'évaluation préliminaire des risques d'inondation du bassin Loire-Bretagne, réalisée au cours de l'année 2011, a conduit à identifier 22 Territoires à Risque Important (TRI) sur ce bassin, arrêtés par le préfet coordonnateur du bassin Loire-Bretagne le 26 novembre 2012.

La commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie n'est pas concernée par cet arrêté.

Inondation par débordement de cours d'eau :



Le relief du bassin versant de la Vée est très régulier et très doux. Il possède la particularité géologique du synclinal ainsi qu'une particularité de couvert, forêt d'Andaines en majorité.

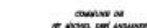
La commune est soumise à Plan de Préventions des Risques naturels : Plan de Prévention des Risques inondations de la vallée de la Vée. Il a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 janvier 2002 et modifié par arrêté le 31 janvier 2017. Il concerne 2 communes : Bagnoles-de-l'Orne Normandie et Tessé Froulay.

Il a pour but d'édicter, sur le territoire concerné, des mesures visant à :

- Préserver les champs d'inondation naturels et la capacité d'écoulement des eaux ;
- Limiter l'aggravation du risque inondation par la maîtrise de l'occupation des sols ;
- Réduire la vulnérabilité des personnes, des biens et des activités tant existants que futurs ;
- Supprimer ou atténuer les effets indirects des crues ;
- Faciliter l'organisation des secours et informer la population sur les risques encourus.

Bagnoles-de-l'Orne Normandie a été reconnue en état de catastrophe naturelle par arrêtés préfectoraux.

Communes déléguées	Type de catastrophe	Arrêté du
Bagnoles-de-l'Orne	Inondations et coulées de boue	21/02/1995
	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
Saint-Michel-des-Andaines	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999

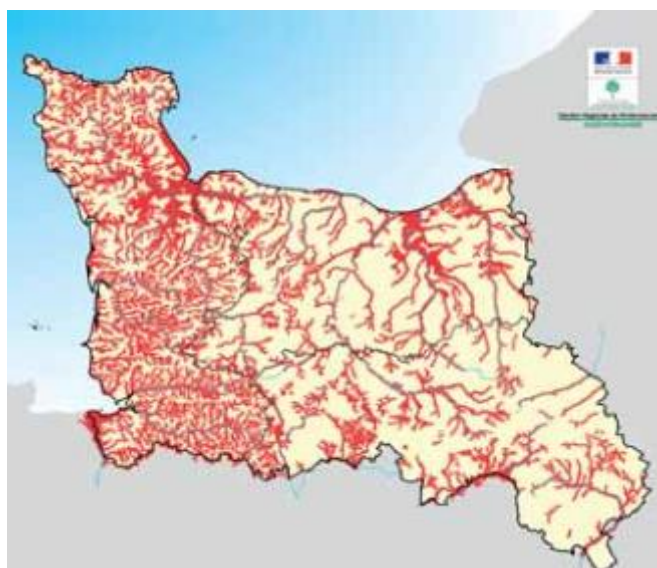


Carte du PPRI (source : Géorisques)

La **zone rouge** est une **zone de préservation des crues**, elle correspond à des **secteurs à préserver de toute urbanisation nouvelle**, comprenant les parties de la vallée inondable non urbanisées ou peu urbanisées et peu aménagées.

La **zone bleue** est une **zone qui correspond à des secteurs inondables, construits**, où le caractère urbain prédomine et où il convient de tenir compte des crues.

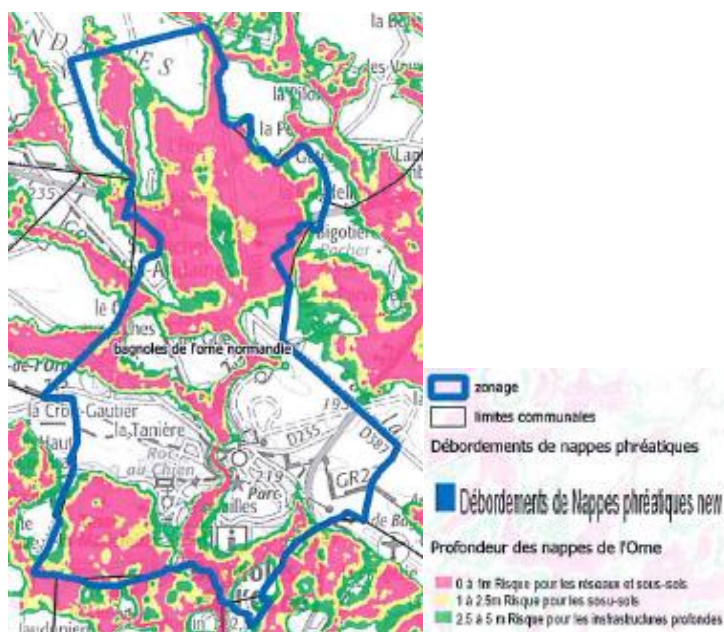
De plus, d'après GéoRisques, la commune est concernée par un Atlas des Zones Inondables. En effet, 32 évènements historiques d'inondations sont identifiés dans le département d'Orne.



L'Atlas des Zones Inondables en Basse-Normandie, 2006 (source : DREAL Normandie)

▪ **Inondation par remontée de nappes**

La commune se situe dans une zone prédisposée au risque inondation par remontée de nappes phréatiques. **Elle présente des zones potentiellement sujettes aux remontées de nappe et d'inondations de caves, majoritairement sur Saint-Michel-des-Andaines (commune déléguée).**

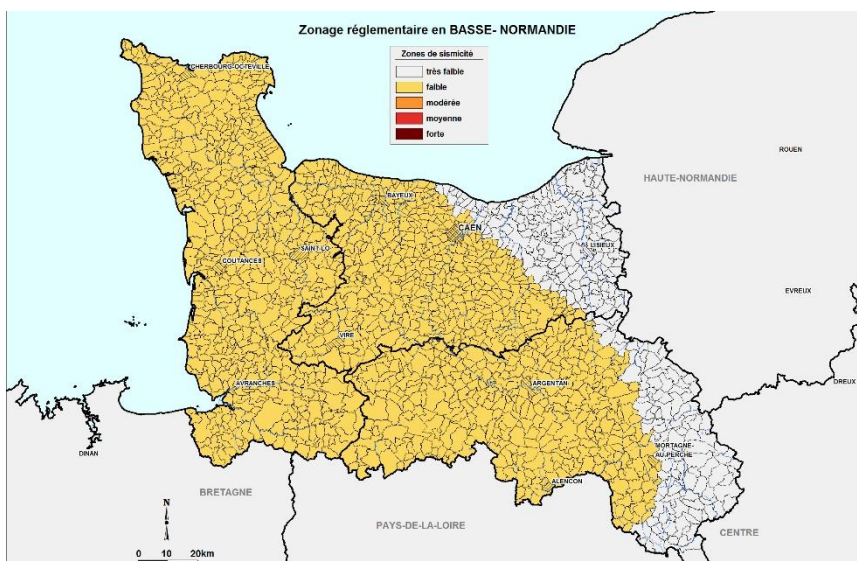


Zones inondables par remontée de nappe (source : PAC – DDT de l'Orne)

▪ **Risque séisme**

La commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie se situe en zone de sismicité 2, soit d'aléa faible, comme une grande partie de la région. Ce risque est peu important mais la

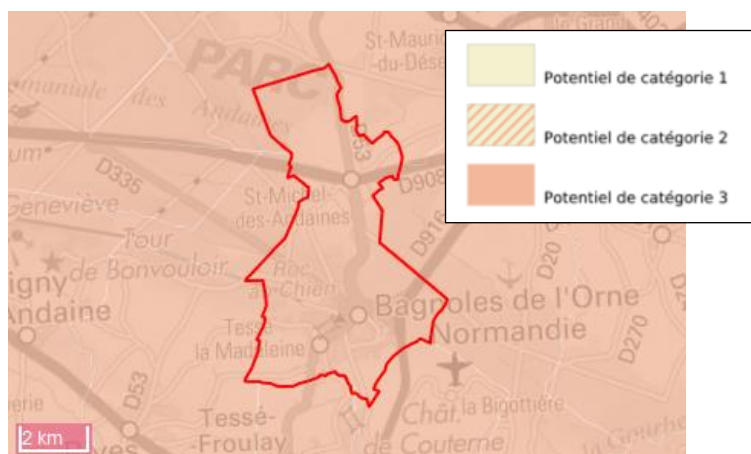
réglementation impose toutefois des normes parasismiques dans la construction située dans cette zone.



Carte des risques sismiques sur la région (source : Géorisques)

▪ Risque radon

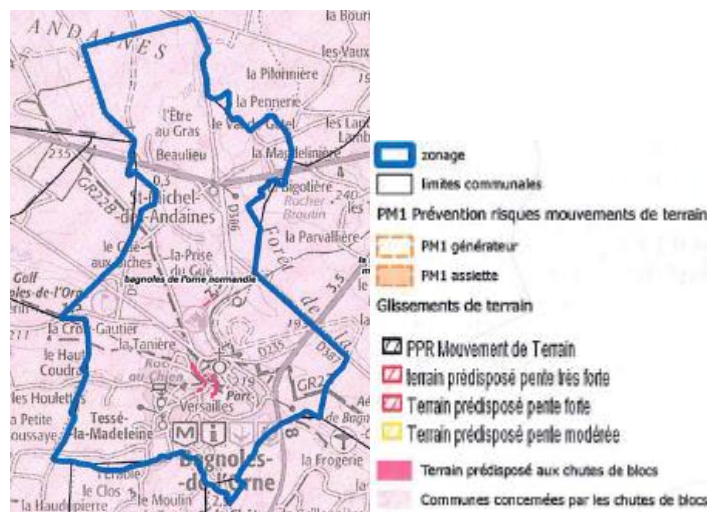
La commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie est une commune à potentiel radon de catégorie 3. Ce sont les communes qui sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.



Potentiel radon de la commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie (source : Géorisques)

▪ Risque de mouvements de terrain

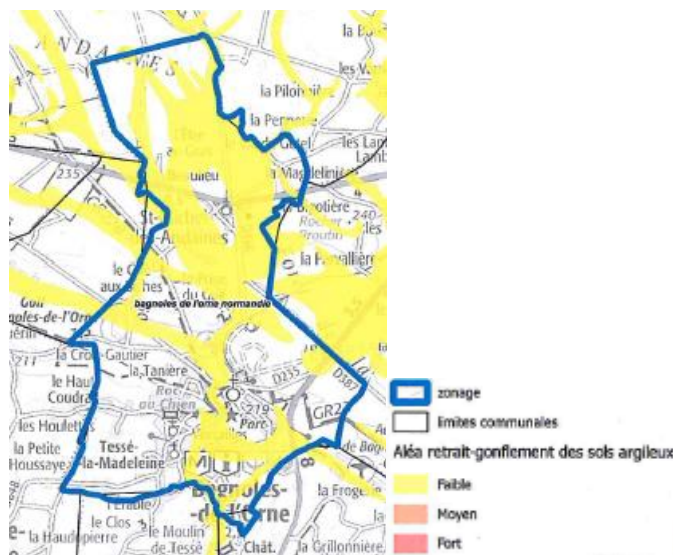
La commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie présente risque mouvement de terrain – éboulement, chutes de pierres et de blocs. En effet, **des prédispositions aux chutes de blocs** sont répertoriées sur plusieurs zones de Bagnoles-de-l'Orne Normandie.



Risque mouvements de terrain (source : PAC – DDT de l'Orne)

▪ **Risque de retrait-gonflement des sols argileux**

La commune de Bagnoles-de-l'Orne présente un aléa faible du risque retrait/gonflement des argiles, localisée notamment au niveau des cours d'eau et des zones humides donc majoritairement sur le territoire de l'ex commune Saint-Michel-des-Andaines.



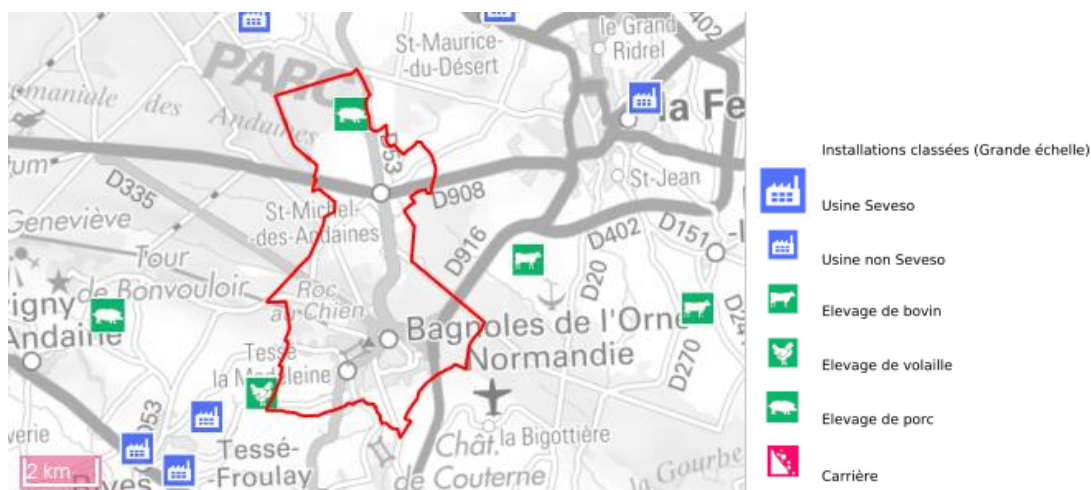
Risque retrait-gonflement des sols argileux (source : PAC – DDT de l'Orne)

Risques technologiques

▪ **Risque industriel :**

La commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie comporte 1 Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en enregistrement.

Nom de l'établissement	Type	Commune	Régime	Statut Seveso
GAEC Radigue	Elevage	Bagnoles-de-l'Orne Normandie	Enregistrement	Non Seveso



Localisation des ICPE par type (source : Géorisques)

La commune n'est pas concernée par un risque lié au transport de matières dangereuses.

Les autres nuisances et pollutions

▪ Risque de pollution des sols

Un site pollué est un site qui présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes ou d'installations industrielles.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

- BASIAS : sites industriels et de services en activités ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols ;
- BASOL : est une base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Il y a 5 sites BASIAS sur le territoire de la commune.

Commune déléguée	Raison sociale/Nom usuel	Activité	Etat d'occupation du site
------------------	--------------------------	----------	---------------------------

Saint-Michel-des-Andaines	Brodier Leboucher	Sciage et rabotage du bois, hors imprégnation	Activité terminée
	Affinerie de fer	Fabrication d'autres produits de première transformation de l'acier	Activité terminée
Bagnoles-de-l'Orne	Richard de Corbechet	Sciage et rabotage du bois, hors imprégnation	Ne sait pas
	Château M.	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	Ne sait pas
	Union des combustibles normands	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	Ne sait pas

Il n'y a pas de site BASOL sur le site de la commune.

▪ Transport terrestre générant des nuisances sonores

Un axe routier traversant la commune est classé comme infrastructures sonores de transports terrestres :

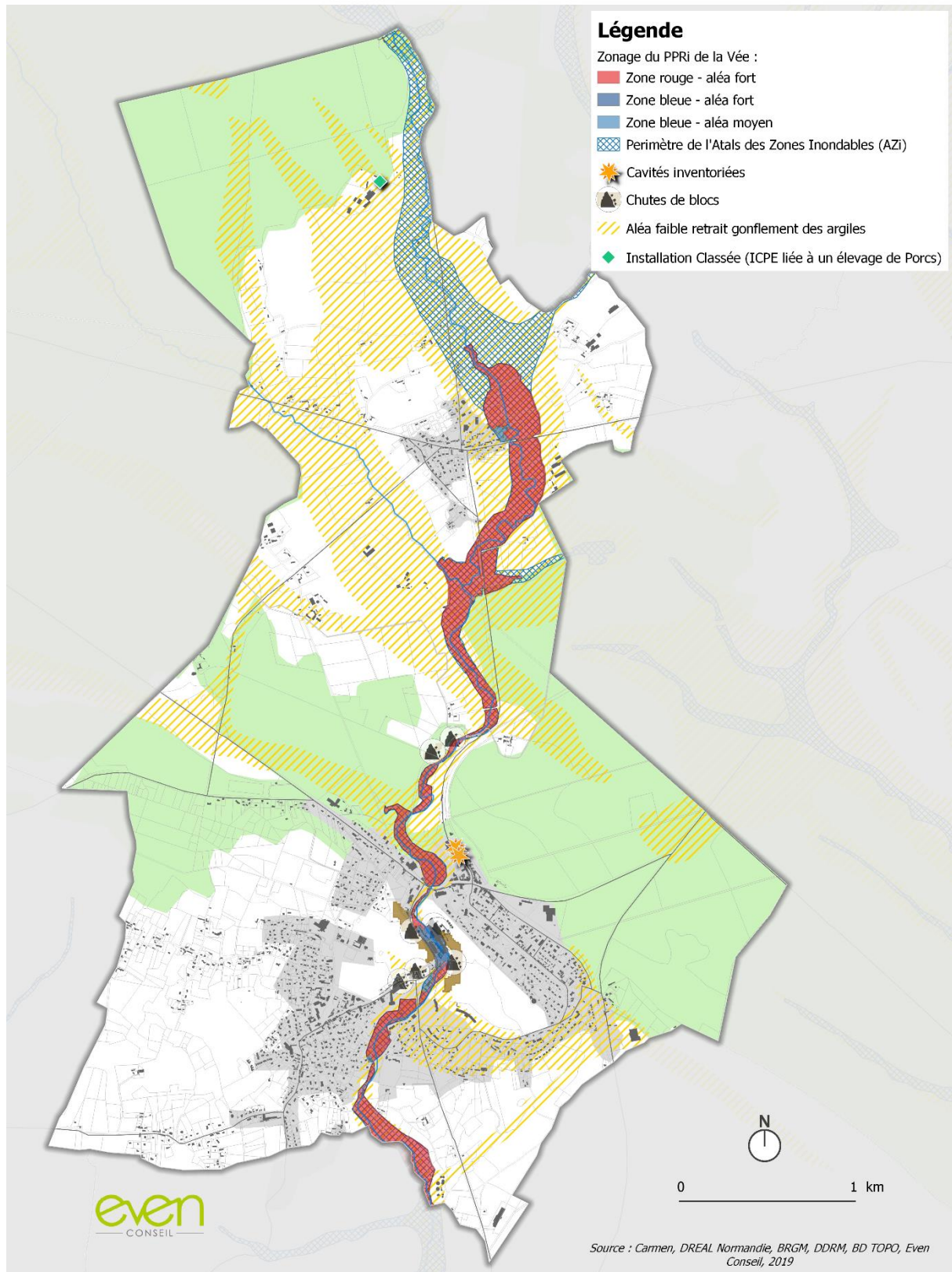
	La D916 classé en catégorie 3 et qui passe à l'Est de la commune déléguée de Bagnoles-de-l'Orne et traverse la forêt de la Ferté-Macé. Elle rejoint la commune de la Ferté-Macé.
---	---



Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (source : les services de l'Etat dans l'Orne)

Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces	Chiffres-clés
Existence d'un PPRI pour une meilleure gestion du risque inondation fortement présent sur le territoire	Forte urbanisation dans les zones inondables	1 ICPE 1 route départementale classée en tant qu'infrastructures bruyantes 5 sites BASIAS
Enjeux		
- Poursuite des connaissances sur les risques naturels et technologiques en allant au-delà des prescriptions réglementaires en lien avec le changement climatique - Maitrise de l'aléa faible du risque retrait/gonflement des argiles au vu du changement climatique - Maitrise du risque inondation et débordement de la Vée, fort enjeu au vu de l'activité touristique du territoire - Prise en compte du risque de l'aléa retrait/gonflement des argiles au regard du changement climatique - Maintien des cours d'eau et zones humides comme zone tampon au regard du changement climatique		
Scénario « Fil de l'Eau »		
- Augmentation des risques naturels - Aggravation du risque chute de blocs au niveau de la cluse de la Vée, en plein cœur de ville de Bagnoles-de-l'Orne (commune déléguée)		

BAGNOLES-DE-L'ORNE NORMANDIE - ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX RISQUES ET SANTE PUBLIQUE



Sobriété territoriale

Plusieurs documents cadres s'applique sur le territoire de la commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie. Ils permettent d'être une source de donnée pour le territoire, mais aussi de donner des orientations à suivre dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme. Il s'agit du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Mayenne. Cette partie traite de la sobriété en termes de ressource (eau, déchets...), mais aussi de la sobriété du territoire en termes d'énergie.

Documents cadres

Le schéma régional des carrières

Créé par la loi ALUR du 24 mars 2014, le Schéma Régional des Carrières (SRC) définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région.

Le schéma départemental des carrières de l'Orne continue à s'appliquer tant que le SRC de Normandie n'est pas adopté, adoption qui devra intervenir dans un délai de 5 ans à compter du 1er janvier 2015 (article L.515-3 du code de l'environnement).

L'ex-région Basse-Normandie est une région riche en matériaux puisqu'elle se situe à cheval entre l'Armorique et le Bassin parisien. A l'Ouest et notamment dans l'Orne, les matériaux acides de type granulats de roches dure (grès, cornéennes, granites...) affluent sur une grande partie de sa surface. Cependant, le territoire de la commune ne possède pas de carrière en activité.

Le SDAGE Loire-Bretagne

Elaboré puis adopté par le Comité de Bassin **Loire Bretagne**, le premier SDAGE est entré en application fin 1996. Il a fait l'objet d'une première révision en 2009 afin de mettre en œuvre la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) ainsi que les orientations du Grenelle de l'Environnement pour un bon état des eaux. Une nouvelle révision a été réalisée en 2015 et a permis d'aboutir au SDAGE 2016-2021 actuellement en vigueur.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) a été institué par la loi sur l'eau de janvier 1992. Il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et définit les objectifs quantitatifs et qualitatifs et de gestion des milieux aquatiques, dans le bassin Loire Bretagne, pour les 10 ou 15 prochaines années :

- Repenser les aménagements des cours d'eau,
- Réduire la pollution par les nitrates,
- Réduire la pollution organique,
- Maîtriser la pollution par les pesticides,
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau,
- Maîtriser les prélèvements en eau,
- Préserver les zones humides,
- Préserver la biodiversité aquatique,

- Préserver le littoral,
- Préserver les têtes de bassin versant,
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- Mettre en place des outils règlementaires et financiers,
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

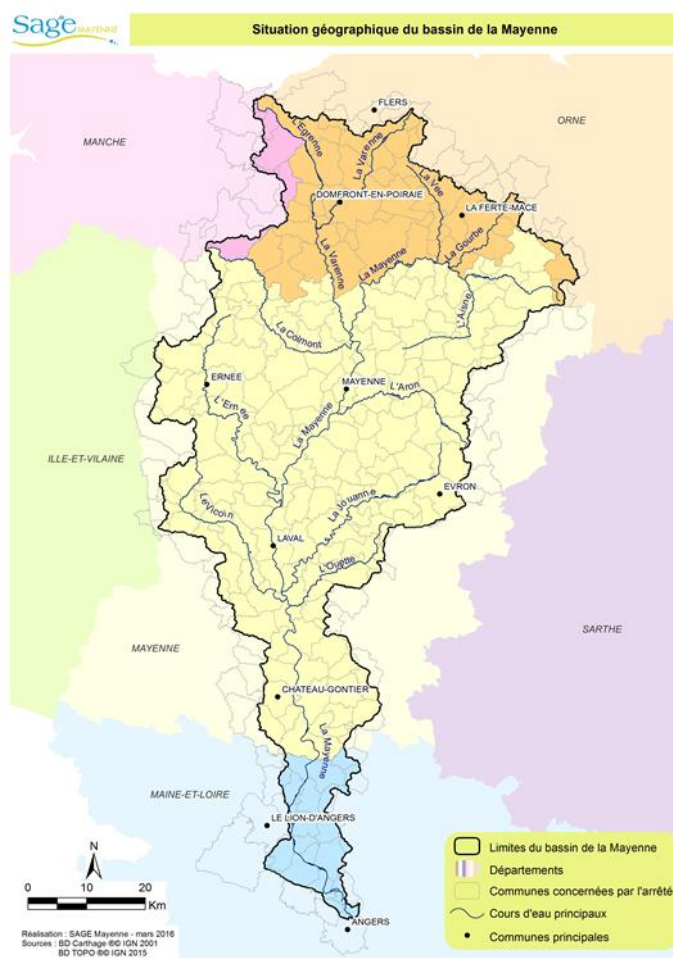
Le SDAGE traite également de la préservation du littoral au travers de son orientation 10 et notamment la disposition 10D visant à restaurer et/ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones conchyliques et de pêche à pied professionnelle.

Le SAGE Mayenne

Le premier SAGE Mayenne a été adopté en juin 2007. Le SAGE actuellement en place a été approuvé fin 2014.

L'orientation stratégique de ce SAGE s'articule autour de trois enjeux : la restauration de l'équilibre écologique des cours d'eau et des milieux aquatiques, l'optimisation de la gestion quantitative de la ressource et l'amélioration de la qualité des ressources superficielles et souterraines. La Commission Locale de l'Eau du SAGE Mayenne a défini 9 objectifs généraux déclinés ensuite en 68 dispositions :

- Améliorer la qualité des cours d'eau,
- Préserver et restaurer les zones humides,
- Limiter l'impact négatif des plans d'eau,
- Economiser l'eau,
- Maîtriser et diversifier les prélèvements en eau,
- Réduire le risque inondation,
- Limiter les pollutions ponctuelles liées à l'assainissement et les eaux de pluie,
- Maîtriser les rejets diffus et les transferts de polluants vers les cours d'eau,
- Réduire l'utilisation des pesticides.



Périmètre du SAGE Mayenne (source : SAGE Mayenne)

SRCAE Basse-Normandie

Le **SRCAE Basse-Normandie** a été arrêté par le Préfet de région le 30 décembre 2013. Prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, le SRCAE est un document stratégique et prospectif dont la finalité est de définir les objectifs et orientations aux horizons 2020 à 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la démarche énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux changements climatiques.

Ce schéma définit de grandes orientations dont les actions relèveront, entre autres, des collectivités territoriales au travers des Plans Climat Energie Territoriaux (PCAET), qui seront à leur tour pris en compte dans les documents de planification et d'urbanisme (SCoT, PLU).

Il doit permettre de renforcer la cohérence et l'articulation des actions territoriales : la qualité de l'air est à prendre en compte dans les documents de planification, à la fois sur la qualité de l'air intérieur (performance énergétique des logements/bâtiments et le bon usage des énergies renouvelables comme le bois, ainsi que des équipements de chauffage adaptés) et la qualité de

l'air extérieur dans les projets d'aménagement (choix des espaces, modes de transport, déplacements doux, usage des pesticides...).

Ressources en eau

Etat des masses d'eau

▪ Etat écologique 2013 des cours d'eau (mis à jour en 2015)

D'après l'Agence de l'eau Loire-Bretagne, la masse d'eau **FRGR0508 « LA VEE ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LA MAYENNE »** présente les caractéristiques suivantes :

Masse d'eau	Etat écologique validé en 2013	Etat écologique calculé	Etat biologique	Etat physico-chimique général
FRGR0508	Moyen <i>avec un niveau de confiance élevé</i>	Moyen	Moyen	Moyen

L'objectif du SDAGE est le bon état écologique d'ici 2027 et le bon état chimique. *A noter, à l'échelle du bassin versant Loire-Bretagne, les masses d'eau en bon ou très bon état représentent 26,3%.*

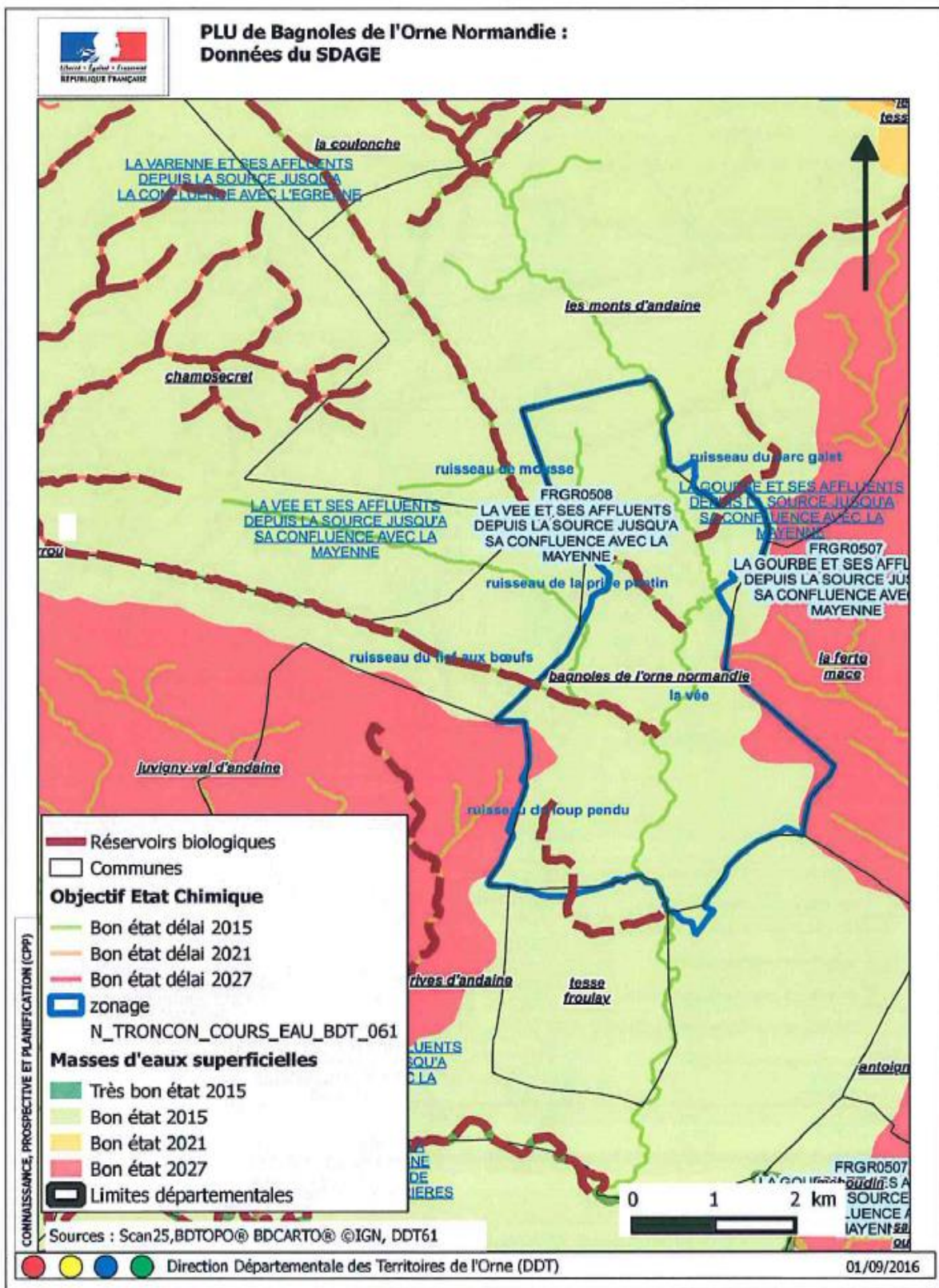
▪ Etat des eaux souterraines 2013 (mis à jour en 2015)

D'après l'Agence de l'eau Loire-Bretagne, la masse d'eau souterraine **FRGG018 « MAYENNE »** présente les caractéristiques suivantes :

Masse d'eau	Etat chimique	Paramètre nitrate	Paramètre pesticides	Etat quantitatif
FRGG018	Médiocre <i>avec un niveau de confiance élevé</i>	Médiocre	Médiocre	Bon

L'objectif du SDAGE est le bon état chimique en 2027 sauf le paramètre nitrate qui bénéficie d'un report d'objectif chimique.

Le secteur de Bagnoles-de-l'Orne Normandie est situé **en zone vulnérable à la pollution par les nitrates** d'origine agricole.



Source : Porté à Connaissance - 2019

Eau potable

Compétences

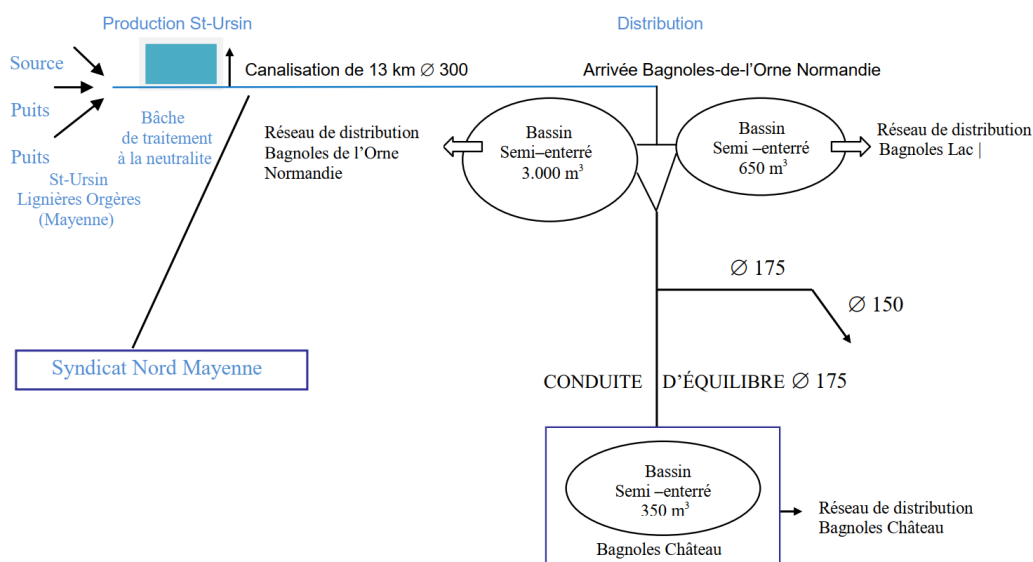
Bagnoles-de-l'Orne Normandie a la compétence AEP. La production, le transfert et la distribution sont assurés en régie. La gestion du transfert d'eau potable est gérée par le Syndicat Mixte d'achat d'eau à la Mayenne.

La compétence eau potable de Bagnoles-de-l'Orne Normandie représente :

- 56,5 km de réseau de distribution,
- 1 727 abonnés.

Stations de production

L'alimentation en eau potable de la commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie est fournie par le captage des sources de Saint-Ursin situées sur le territoire de la commune de Lignéres-Orgères en Mayenne. L'exploitation est possible depuis l'arrêté préfectoral en date du 30 juin 2004.



Ressource	Volume produit durant l'exercice 2018 en m³	Volume produit durant l'exercice 2019 en m³	Variation des volumes produits en %	Indice de protection de la ressource exercice 2019
Source "Saint-Ursin" P2	50 165	49 467	-1,4%	80
Source "Saint-Ursin" S1	75 247	74 200	-1,4%	80
Source "Saint-Ursin" P1	125 412	123 667	-1,4%	80
Total du volume produit (V1)	250 824	247 334	-1,4%	80

En plus du captage de Saint-Ursin, la régie peut s'approvisionner en eau auprès du Syndicat Mixte d'achat d'eau à la Mayenne via une interconnexion de réseaux assurant une sécurisation du réseau et de répondre aux besoins particulier relatif à l'accueil touristique.

▪ **Bilan du fonctionnement actuel**

	2013	2014	2015	2016	2017
Volumes produits (Saint-Ursin)	255 479	240 704	255 048	248 824	251 388
Volumes importés (Syndicat Nord-Mayenne)	1 900	2	0	544	2 8880
Volumes exportés (village de Saint-Ursin)	1 174	1 117	1 093	1 306	1 500
Volumes disponibles (Bagnoles-de-l'Orne Normandie)	254 927	239 326	254 271	248 548	251 962
Volumes facturés (Bagnoles-de-l'Orne Normandie)	230 470	225 721	238 817	243 936	235 713
Rendement global	89,14 %	93,31 %	93,21 %	98,15 %	93,55 %

En 2017, il apparait ainsi une production de 251 962 m³/an. La consommation facturée sur la commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie est de 235 713 m³/an, ce qui correspond à une consommation moyenne :

- De 136 m³/an/abonné soit 136 000 L/an/abonné donc 372 L/j/abonné ;
- C'est-à-dire, de 87 m³/an/habitant soit 87 000L/an/habitant donc 238 L/j/habitant.

La consommation d'eau par habitant sur la commune est donc fortement élevée. En moyenne selon l'INSEE, un français moyen utilise 130 L d'eau par jour. Ce chiffre diffère sensiblement selon de nombreux critères : l'âge des habitants (forte proportion de personnes âgées : 48 % des habitants ont plus 60 ans dans la commune), **ville touristique** (un français en vacances consomme beaucoup plus d'eau, beaucoup de curistes), **beaucoup de structures de services bien-être (thermes)**, la géographie (forte présence d'habitats individuels, jardins/pelouses etc.).

Malgré le bon état quantitatif de la masse d'eau présente sous le territoire de la commune, la gestion de l'eau potable peut être un enjeu au vu des changements climatiques.

Eaux usées et eaux pluviales

L'**assainissement collectif** est géré en régie par Bagnoles-de-l'Orne Normandie qui assure la collecte, le transport et la dépollution.

Bagnoles-de-l'Orne Normandie compte 1 STEP qui représente une capacité totale de traitement de 9 000 EH. Ce sont des boues activées. Ainsi, celle la commune déléguée de Bagnoles de l'Orne est concernée par de l'assainissement collectif. L'ex-commune de Saint Michel des Andaines est raccordée à la station d'épuration de l'ex-commune de Bagnoles de l'Orne.

Nom de l'ouvrage	Bagnoles-de-l'Orne Normandie
Communes desservies	Bagnoles-de-l'Orne Normandie – Tessé Froulay
Mise en service	1996
Capacité nominale (EH)	9 000

Charge maximale en entrée (EH)	8 125
Débit de référence (m³/j)	3 800
Débit entrant moyen (m³/j)	1 386
Traitement filière eau	Boue activée
Destination	Epandage
Conformité équipement	Oui
Conformité performance	Oui

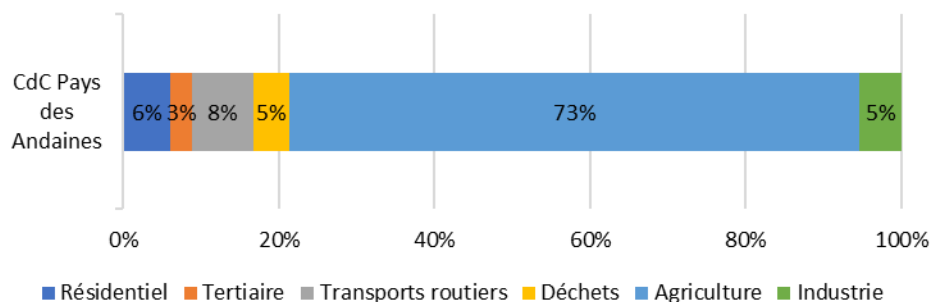
Le réseau est à 60% séparatif et comporte 6 déversoirs d'orage. La charge hydraulique collectée par le réseau est très affectée par **les eaux claires parasites de nappe qui représentent près de 75% du volume global entrant à la station**. De plus, par temps de pluie, la charge hydraulique est augmentée par des eaux pluviales.

La communauté de communes du Pays d'Andaines est compétente pour la mise en place du service public d'**assainissement non collectif**. Le contexte de la commune déléguée de Bagnoles-de-l'Orne dont l'habitat est essentiellement regroupé dans l'agglomération est particulier. Seules quelques habitations situées en périphérie de la commune ne sont pas raccordées au réseau de collecte de la ville. **En 2015, 125 habitants sont desservis.**

Efficacité énergétique et climatique du territoire

Les données énergétiques proviennent de l'Observatoire Régional Energie Climat Air de Normandie qui réalise des études de consommations et d'émissions par EPCI. Les plus récentes sont de 2014 à 2017.

Emissions GES, l'agriculture premier secteur



Émissions de GES par postes d'émissions en 2014 (source : Chiffres clés sur la transition énergétique, 2014, CdC Pays d'Andaines – ORECAN)

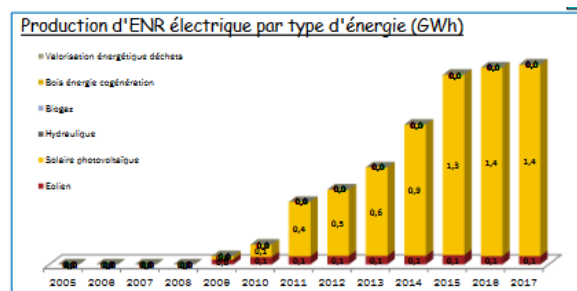
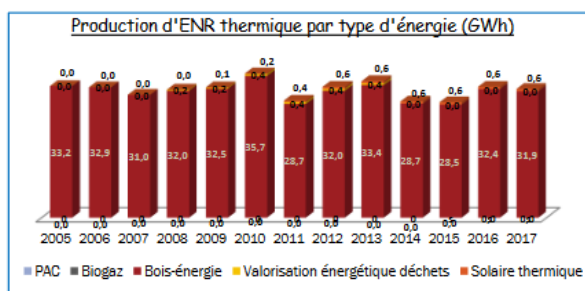
A l'échelle de la communauté de communes du Pays des Andaines, **les émissions de Gaz à Effet de Serre en tonnes équivalent CO₂ sont pour 73% dues à l'agriculture**. Il constitue le premier poste d'émission de gaz à effet de serre. En effet, le territoire est globalement rural et terre d'élevage.

Le secteur résidentiel/tertiaire (14%) ainsi que le secteur du transport routier (8%) sont plus faiblement émetteurs en GES. A l'échelle de la région, le secteur résidentiel/tertiaire est responsable de 23% des émissions de GES. Ceci s'explique par la forte présence de résidences secondaires qui ne sont utilisées qu'une partie de l'année, ou seulement temporairement par des touristes.

Le secteur de l'industrie représente un plus faible taux d'émissions GES (5%) contre 25,5% pour la Normandie.

Consommation énergétique

La communauté de communes d'Andaine-Passais présente une consommation totale d'énergie de 356 GWh. Sa production totale d'énergie renouvelables est de 36,3 GWh. **Les énergies renouvelables représentent 10% de la consommation d'énergie final** sur la communauté de communes de Andaine-Passais.



Production d'ENR thermique et électrique par type d'énergie (source : Chiffres clés sur la transition énergétique, 2014, CdC Pays d'Andaines – ORECAN)

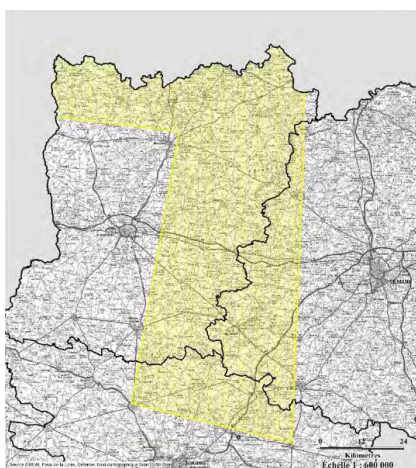
Le premier pôle de consommation énergétique est le secteur énergétique à 37,5%, le deuxième est le transport routier à 26,5%. Ils contribuent à eux seul à près de 70% de la consommation énergétique et fournissent une grande marge d'action au document d'urbanisme sur la sobriété énergétique. Au contraire, ces secteurs sont fortement consommateurs mais faiblement émetteurs de GES. Cette différence s'explique en particulier par l'utilisation importante de l'énergie électrique dans les foyers, énergie qui en France est principalement issue des secteurs nucléaires et hydrauliques.

Le secteur agricole représente également une faible part des consommations énergétiques (10,5%). Le territoire est caractérisé par une forte proportion de l'élevage bovin et des cultures, à l'origine d'émissions de GES non énergétiques.

Potentiels de développement des énergies renouvelables

Le Schéma Régional de l'Eolien de Basse-Normandie a été annulé par le tribunal administratif de Caen en juillet 2015 ; il n'en demeure pas moins être un document d'orientation pour les opérateurs. Il n'y a actuellement pas de projet éolien.

La commune est située dans le Parc Naturel Régional Normandie-Maine qui a développé en 2010 son schéma éolien. Il a notamment renforcé dans sa nouvelle charte, son engagement dans la lutte contre le changement climatique. Il porte sur la maîtrise des consommations énergétiques et l'utilisation durable des ressources de son territoire. Le Parc possède des paysages identitaires du par le chevauchement géologique des bassins armoricain et parisien et l'impact des éoliennes sur ces espaces n'est pas neutre. Ainsi, il a émis des recommandations préalables afin de faire de ces nouveaux aménagements un atout du territoire.



La commune se situe également dans un Secteur d'Entrainement Très Basse Altitude à Vue « SETBA ». C'est une zone d'entraînement militaire au profit des appareils de l'aéronavale qui s'étend du sol à 150 mètres de hauteur dans le but de réaliser des exercices de pénétration par la mer pour les opérations à terre. Dans cet espace sous contrainte, l'implantation d'éoliennes pourrait être envisagée en nombre limité en privilégiant notamment la périphérie très proche de parcs autorisés.

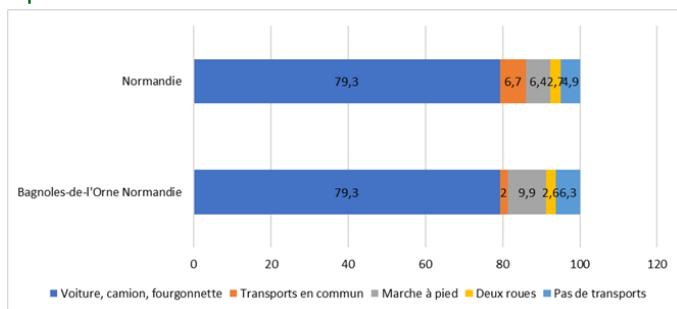
Le potentiel éolien est fortement limité sur le périmètre de la commune.

Il n'y a pas d'unité de méthanisation sur la commune mais le territoire présente néanmoins de fortes prédispositions au développement de la méthanisation collective, à base d'effluents agricoles, avec injection de biogaz dans le réseau de gaz existant.

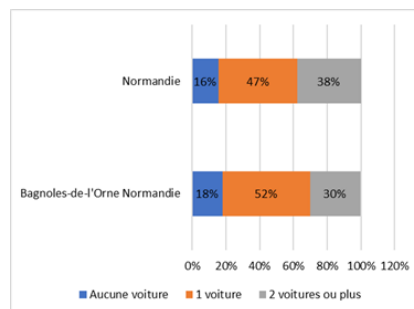
Une chaufferie collective avec un réseau de chaleur, d'une puissance de 70 kW, est installée à Saint-Michel-des-Andaines ; le bois énergie représente une ressource potentiellement intéressante sur le secteur. De par la présence de ce réseau, une opération de type écoquartier a été réalisée lors de la création d'un lotissement.

Il n'y a ni installation, ni projet sur le territoire de centrale solaire au sol. Il y a une installation géothermique en service à Bagnoles-de-l'Orne qui fonctionne avec les thermes.

Déplacements domicile/travail



Mode de transport pour se rendre au travail en 2015
(source : INSEE)



Équipement automobile par ménage en 2015 (source : INSEE)

Sur la commune de Bagnoles-de-l'Orne, **79,3% des déplacements domicile/travail sont réalisés avec un véhicule individuel** (voiture, camion, fourgonnette). Ce taux est élevé mais est aussi important que celui de la région.

Les déplacements en transport en commun sont très faibles, ils ne représentent que 2% des modes de transport pour se rendre au travail, contrairement au 6,7% pour la région Normandie.

Malgré la présence de service de transport urbain desservant les principaux équipements une connexion aux autres réseaux, la commune reste éloignée des grands axes et est peu accessible.

Deux lignes de Bus du réseau Cap Orne traversent la commune :

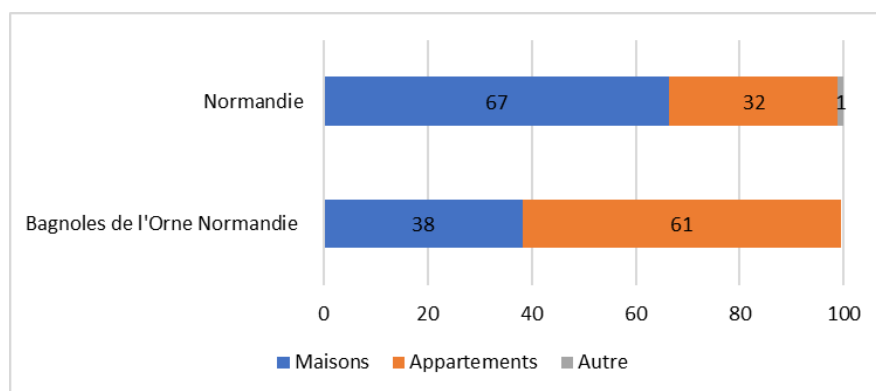
- La ligne 20 qui relie Flers à Alençon ;
- La ligne 31 qui relie Bagnoles-de-l'Orne Normandie à Argentan.

Sur la commune, 18% des ménages ne possèdent pas voiture. Elle reste tout de même largement présente et pourrait participer à la précarité énergétique des ménages du fait d'une augmentation du coût des carburants.

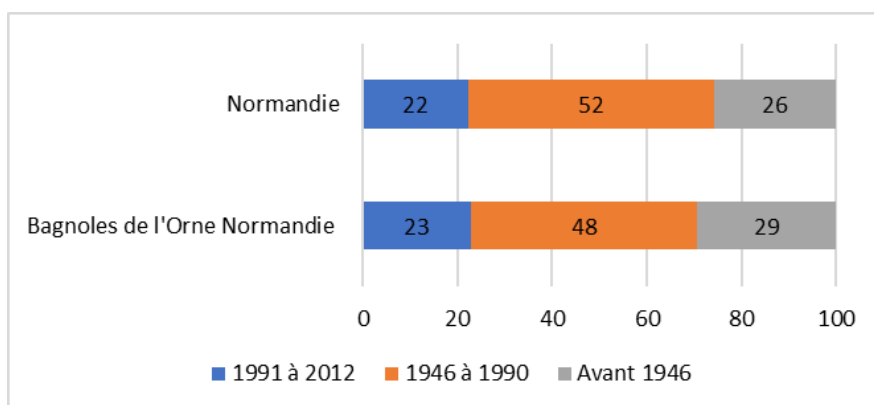
Parc bâti

Le parc bâti de logement de la commune est composé principalement de logements anciens. De nombreux logements ont été construits avant 1946. Ainsi, ce sont presque 50% des logements qui ont été construits entre 1946 et 1990, une période de transition où a lieu la première réglementation thermique (RT 1974), révélateur d'un parc de logement énergivore. Les logements sont donc globalement anciens et potentiellement énergivores s'ils ne sont pas isolés avec des matériaux répondant aux normes actuelles.

De plus, **le parc de logements est constitué à 61% d'appartements** contre 32% en Normandie et 20% dans l'Orne. La forte prédominance des appartements est due à la forte demande d'accueil de curistes de la station thermale.



Répartition des types de logements en 2015 (source : INSEE)



Répartition des types de logements suivant leur période d'achèvement en 2015 (source : INSEE)

De plus, en 2015, la commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie présente sur l'ensemble de **son parc de logement seulement 43% qui sont en résidences principales et 52,1% en résidences secondaires** et logements occasionnels. En comparant avec la région Normandie, 82,3% du parc de logements constituent des résidences principales. Cette forte présence de résidences secondaires est à nouveau à mettre en lien avec la haute activité touristique de la commune.

La gestion des ressources

La gestion des déchets

La communauté de communes du Pays d'Andaine prend en charge la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés, ainsi que la création, la gestion et l'entretien des déchetteries communautaires. Les déchets de Bagnoles-de-l'Orne et de Couterne sont gérés par le SIRTOM d'Andaine.

2 déchetteries sont implantées sur le territoire de la communauté de communes dont Bagnoles de l'Orne Normandie fait partie. Il s'agit de celle de Couterne et de Juvigny sous Andaine. Il n'y a pas d'installation de Stockage des Déchets Inertes (SDI) sur la commune. Un site de tri/recyclage pourrait être envisagé pour les déchets de la collectivité.

La qualité de l'air

La pollution de l'air constitue un enjeu de santé publique en raison de ses effets sanitaires à court terme (survenant quelques heures à quelques jours après une exposition à la pollution) et/ou à long terme (liés à une exposition chronique), et de l'exposition à l'ensemble de la population. Par ailleurs, les effets de la pollution de l'air peuvent apparaître à des niveaux de pollution plus faibles chez les personnes sensibles et vulnérables.

Il convient tout d'abord d'évaluer la qualité de l'air sur le territoire, d'identifier et de hiérarchiser les sources de pollution existantes et les secteurs et populations exposés, qui seront autant d'enjeux à prendre en compte.

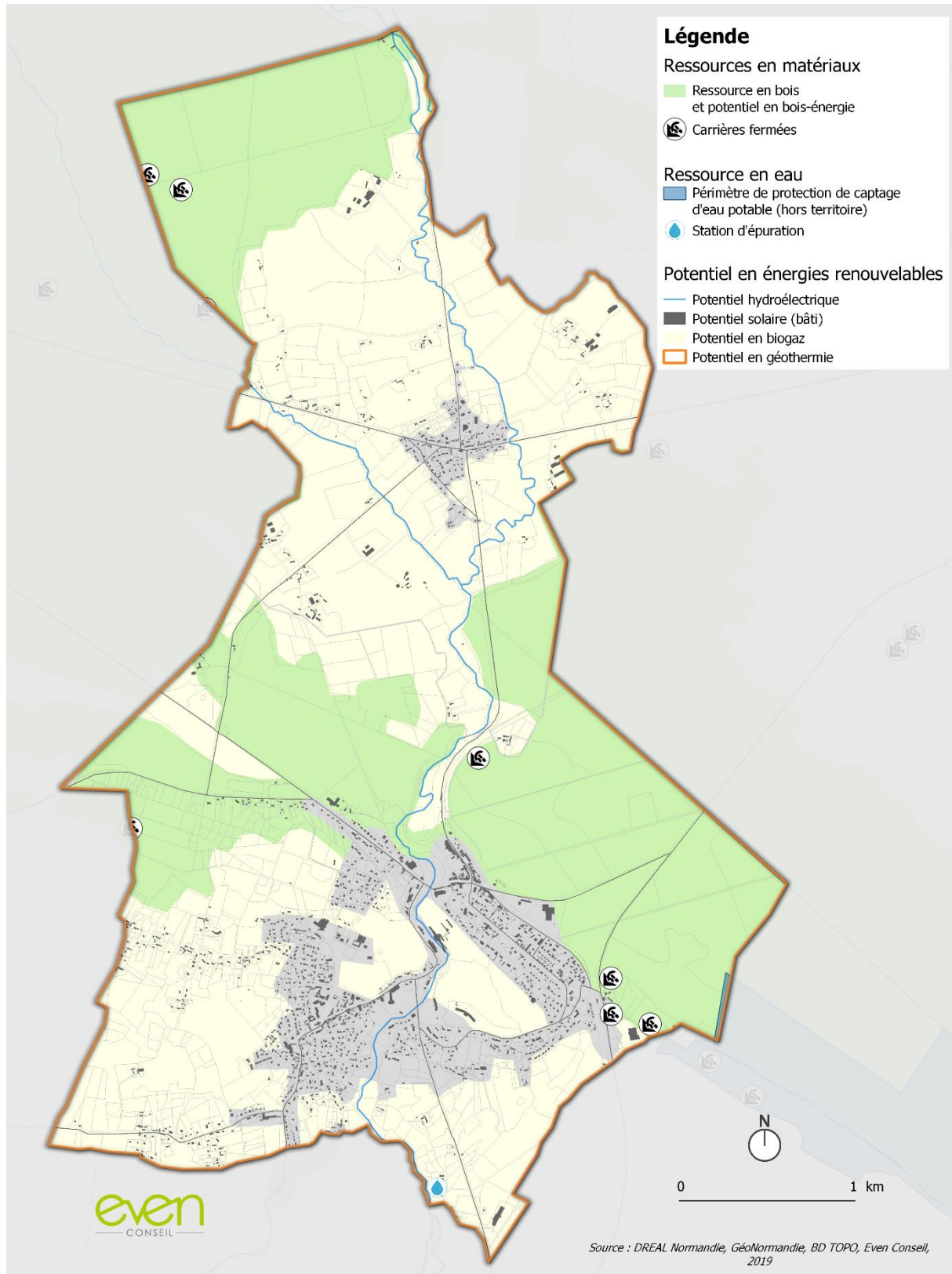
Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de Basse-Normandie a été arrêté par le Préfet de région le 30 décembre 2013. Il définit les grandes orientations dont les actions relèveront, entre autres, des collectivités territoriales au travers des PCAET, qui seront à leur tour pris en compte dans les documents de planification et d'urbanisme.

Le règlement du PLU devra :

- Limiter l'exposition de la population à la pollution atmosphérique : limitation de l'installation d'activités polluantes dans des zones habitées par exemple*
- Définir des espaces permettant d'éviter l'exposition directe des riverains à une pollution occasionnelle*
- Limiter la densification à proximité des axes routiers au regard de l'impact sanitaire.*

Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces	Chiffres-clés
▪ Une station d'épuration conforme et bien dimensionnée ▪ Présence d'une chaufferie collective	▪ Potentiel éolien difficile ▪ Territoire fortement dépendant à la voiture ▪ Forte consommation en eau potable due aux spécificités des activités économiques du territoire (tourisme thermal) ▪ Parc bâti ancien et énergivore	Parc bâti constitué à 61% d'appartements 43% de résidences principales 79,3% des déplacements logement/travail en véhicule individuel
Enjeux		
▪ Développement des énergies renouvelables dans le mix énergétique : bois-énergie, méthanisation par la forte ruralité du territoire ▪ Renforcement de la filière bois dans le développement des énergies renouvelables ▪ Développement des mobilités douces en lien avec les secteurs touristiques du territoire. ▪ Développement des alternatives aux énergies fossiles afin d'améliorer la résilience du territoire face au changement climatique ▪ Sensibilisation des populations touristiques et locales aux conséquences du changement climatique		
Scénario « Fil de l'Eau »		
▪ Augmentation de la précarité énergétique ▪ Augmentation/maintien de l'utilisation de la voiture individuelle, entraînant pollution atmosphérique et émissions de GES ▪ Poursuite de la dégradation de la qualité des eaux superficielles et souterraines ▪ Intensification de l'activité touristique du territoire et augmentation de la demande en eau potable et augmentation des déchets		

BAGNOLES-DE-L'ORNE NORMANDIE - ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
RESSOURCES & SOBRIETE TERRITORIALE



PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX

Introduction

Ce rapport expose les justifications :

- Du respect des lois encadrant le contenu du PLU ;
- Des choix retenus pour établir le PADD ;
- De la cohérence du contenu des OAP avec les orientations et objectifs du PADD ;
- Des motifs retenus pour établir le zonage et le règlement (il est ici rappelé que l'ensemble des dispositions réglementaires sont jugées nécessaires afin de mettre en œuvre le PADD).

Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et qui peuvent être résumés ainsi : équilibre, diversité, préservation.

EQUILIBRE

Le projet définit un développement territorial qui intègre le renouvellement urbain, promeut un développement urbain maîtrisé, tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains, en favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, notamment des entrées de ville.

DIVERSITE

Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications numériques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

PRESERVATION

Le projet participe à la sécurité et à la salubrité publiques, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La révision générale du PLU a été guidée à la fois par :

- Les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

- Des dispositions réglementaires (lois-cadres) et spatiales (documents de planification supra-communales) de normes supérieures.

Les enjeux des principales « lois-cadres » pour le PLU

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006.

Les lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite loi Grenelle I) et du 10 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle II ou loi ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014 réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité.

De plus, la loi « ALUR » encadre également la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

La loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des possibilités de plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

Enfin, la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement. De plus, la loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

Enfin, la loi « ELAN » portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique adoptée le 23 novembre 2018 introduit plusieurs dispositions concernant l'élaboration des documents d'urbanisme permettant de lever certaines contraintes à la constructibilité en zone non urbaine notamment pour

la réalisation de bâtiments et installations liés à l'activité agricole, ainsi que des ajustements de la Loi Littoral.

L'articulation du PLU avec les documents d'ordre supérieur

Le territoire de la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie est concerné par :

- Le SRADDET Région Normandie ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Loire Bretagne) ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Mayenne ;
- Le PGRI du Bassin Loire-Bretagne ;
- Le PNR Normandie-Maine ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Choix retenus pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) définit les orientations stratégiques et les choix en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement décidés par la municipalité de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie.

Il constitue l'expression du projet de territoire à horizon 2031, soit sur 10 ans à compter de l'arrêt du présent PLU. Il s'inscrit dans un cadre juridique strict, fixé par le Code de l'Urbanisme.

Le PADD est issu d'un travail d'analyse des besoins et des enjeux d'aménagement et de développement du territoire émanant du diagnostic, de l'état initial de l'environnement, de la compatibilité avec les documents urbains locaux et supra-communaux. Le PADD est également le fruit de la concertation menée avec les habitants et les agriculteurs du territoire.

Synthèse des enjeux du diagnostic

- La commune de Bagnoles-de-l'Orne a connu un vieillissement progressif de sa population et un solde naturel négatif depuis de nombreuses années. Toutefois, la dynamique à l'œuvre sur le territoire émanant d'une attractivité touristique met en lumière le rôle de polarité de la ville de Bagnoles à l'échelle de son bassin de vie. Inciter et faciliter la venue de jeunes ménages avec enfants (projet quartier de la gare : un enjeu de mixité générationnelle et de revitalisation en centre-bourg)
- Disposer d'une réflexion durable sur la mutabilité du foncier en cœur de bourg
- Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins des habitants (famille monoparentale, relocalisation en centre-bourg...) : une taille intermédiaire type T3 constitue aujourd'hui un manque
- Améliorer et requalifier les logements anciens afin de maintenir leur fonction dans le marché de l'habitat
- Renforcer l'accessibilité des publics à l'offre locale en réorganisant les deux pôles commerciaux

La localisation du territoire ainsi que ces évolutions structurelles induisent l'émergence de plusieurs dynamiques territoriales synthétisées à travers les enjeux suivants :

- Le maintien de l'attractivité résidentielle de la commune tout en favorisant l'équilibre spatial de la croissance démographique,
- La poursuite de l'accueil de familles et de jeunes ménages sur le territoire pour contrebalancer le phénomène de vieillissement,
- La diversification des produits proposés afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés (jeunes ménages, familles monoparentales, seniors, etc.),
- La poursuite du développement de l'offre sociale et la réponse aux besoins exprimés en matière de petites typologies,
- L'accompagnement des propriétaires dans la rénovation de leur logement,

- La réponse aux besoins des ménages les plus fragiles, notamment les seniors ou les primo-accédants, pouvant rencontrer des difficultés particulières dans leur parcours résidentiel,

La valorisation et le dynamisme du territoire s'inscrivent également dans une ambition partagée de la requalification du cadre de vie. Pour cela, la collectivité s'est saisie des objectifs suivants :

- La mise en valeur du patrimoine en incitant la reconquête du bâti ancien et en favorisant les réhabilitations
- Le développement des connexions entre le bourg de Saint-Michel-des-Andaines et le centre-ville de Bagnoles-de-l'Orne
- Le maintien d'une vitalité dans le cœur du centre-ville de Bagnoles : protection des commerces, extension des équipements, diversification des typologies d'habitat et développement du réseau de voies douces
- La préservation du caractère rural du bourg de Saint-Michel-des-Andaines

La trame naturelle, écologique et paysagère est au cœur de l'armature du territoire. Cette dernière est soumise à des pressions et fait partie intégrante des enjeux de développement :

- La requalification et la préservation des entrées de ville,
- La préservation des espaces naturels en lien au développement urbain et aux activités touristiques
- La prise en compte des connaissances locales sur les espaces naturels (zones humides, haies bocagères...),
- La prise en compte du patrimoine archéologique, géologique et patrimonial de la commune,
- La volonté de s'inscrire dans une politique de résilience en prenant en compte dès le début du projet les différents risques (inondation, radon, pollution atmosphérique...)

La Commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie dispose d'un cadre de vie exceptionnel, porté par une qualité patrimoniale, paysagère et un maillage de voies douces bien structuré. La commune se situe à proximité du pôle de la Ferté-Macé, mais elle détient une dynamique propre et un rayonnement local qui la catégorise au sens l'INSEE comme une commune hors influence des pôles. Elle reste toutefois en interconnexion avec les communes de la Chapelle-d'Andaine, de Domfront-en-Poiraie et de Flers. Par ailleurs, son attractivité résidentielle est avérée : le taux de vacance dans le parc de logements (moins de 2% en 2017) est le plus faible du département, et ce taux continue de baisser. La commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie devra s'appuyer sur son identité spécifique et touristique de station thermale et de bien-être, qui participe grandement à son rayonnement. Riche d'un patrimoine bâti remarquable, d'espaces paysagers attractifs (lac, forêts...) et d'un tissu d'équipements et de commerces particulièrement étoffé, la commune se distingue des territoires voisins par son cadre de vie. Elle est une véritable « ville à la campagne ». La prise en compte de l'ensemble des enjeux cités ci-dessus est primordiale pour un développement équilibré du territoire et une mise en valeur de ses atouts. C'est dans cette optique que les choix de développement de la Commune se sont opérés.

Les perspectives d'évolution du territoire

La définition du projet de territoire s'est appuyée sur une réflexion prospective autour des futurs envisageables pour la commune. Ces questionnements pour l'avenir ont eu pour but de construire les

fondements du PADD. À titre d'exemples, les sujets suivants ont été abordés, questionnés et leurs impacts évalués en vue de positionner idéalement le curseur dans les choix de développement :

- Démographie : quelles perspectives d'ici à 2031 ? Comment répondre aux besoins ?
- Attractivité résidentielle et forme urbaine : quelles évolutions anticiper ?
- Impacts sur la mobilité : comment les anticiper ?
- Potentiel de développement économique : comment le révéler ?
- Les capacités de développement : comment se développer de manière responsable, en respectant un équilibre fragile entre activités humaines et préservation des ressources naturelles (espace, eau, air ...) ?
- Quelle place pour la nature et la biodiversité dans le projet ? Comment intégrer les réflexions liées aux trames vertes et bleues et en faire des éléments du projet plutôt que des contraintes ?
- Quels impacts environnementaux du projet ?
- Quelles échelles et quelles temporalités ?

Le scénario de développement du territoire repose sur le croisement de deux paramètres clés : le résultat du croisement des données issues du diagnostic et la volonté politique de la commune de renouveler l'attractivité de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie tant du point de vue résidentielle que touristique.

Le calcul du point mort

Le point mort correspond au nombre de logements à bâtir pour assurer le maintien de la population. Plusieurs phénomènes illustrent la nécessité de réaliser des logements neufs :

- La baisse de la taille des ménages (décohabitations des jeunes, séparations, vieillissement de la population, etc.)
- L'évolution du parc de logement et particulièrement : le nombre de résidences secondaires, le nombre de logements vacants et le phénomène de renouvellement du parc.

Les principales variables utilisées dans le calcul sont les suivantes :

- Les logements produits pour assurer le renouvellement du parc existant ;
- L'évolution du parc de résidences secondaires (différence entre le nombre de résidences secondaires entre les périodes de référence) ;
- L'évolution du parc de logements vacants (différence entre le nombre de logements vacants entre les périodes de référence) ;
- L'évolution du nombre de logements nécessaires au desserrement de la population tient compte de la taille des ménages aux deux dates de référence.

- Les données nécessaires à ce calcul sont issues des bases de données de l'INSEE ainsi que celle de SITADEL.

Un travail en deux temps est fait : le calcul du point mort rétrospectif et l'estimation du point mort prospectif pour les années futures (vocation de projet).

Ces scénarios sont des outils d'aide à la réflexion et ne peuvent en aucun être considérés comme des prédictions.

Le Point Mort rétrospectif

Le point mort correspond au nombre de logements produits, sur une période donnée, n'ayant servi qu'à répondre aux besoins de la population actuelle et non d'en accueillir de nouvelles. Les données chiffrées correspondent à la base de données INSEE 2017 (dernière donnée disponible lors de la construction du projet de territoire) et SITADEL.

Cette estimation chiffrée résulte d'une analyse croisée de multiples variables relatives à l'habitat : évolution du nombre de logements, du rythme de construction, de la vacance, de l'ancienneté du parc, etc. Cette production de logement devrait permettre ainsi :

- D'accueillir de nouveaux habitants,
- De maintenir la population en place en accompagnant leur parcours résidentiel et leur parcours de vie (appelé point mort). Le point mort ou point d'équilibre correspond à la part de logements nécessaires au maintien de la population (en raison des parcours de vie : décohabitation, divorce, etc.).

Plusieurs phénomènes « consomment » des logements neufs :

- La baisse de la taille des ménages (décohabitations des jeunes, séparations, vieillissement de la population, etc.)
- L'évolution du parc de logement et particulièrement : le nombre de résidences secondaires et le nombre de logements vacants.

Les principales variables utilisées dans le calcul sont les suivantes :

- Les logements produits pour assurer le renouvellement du parc existant ;
- L'évolution du parc de résidences secondaires (différence entre le nombre de résidences secondaires entre les périodes de référence) ;
- L'évolution du parc de logements vacants (différence entre le nombre de logements vacants entre les périodes de référence) ;
- L'évolution du nombre de logements nécessaires au desserrement de la population tient compte de la taille des ménages aux deux dates de référence.

Entre 2007 et 2017, 25 logements neufs ont été construits par an en moyenne, dont la moitié (12 logements par an) ont permis de répondre aux besoins de la population communale :

- 18 logements par an ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages;
- Les besoins liés au renouvellement du parc (démolitions notamment) ont été compensés par 20 logements par an via des créations dans le parc existant (divisions de logements, transformations de commerces en logements) ;
- La vacance a fortement diminué : 10 logements vacants par an résorbés entre 2007 et 2017, pour un total de 40 logements vacants aujourd'hui (1,2% du parc), soit un taux bien en dessous de la moyenne nationale (7%) ;
- Le parc de résidences secondaires a évolué de 1.3% par an entre 2007 et 2017. Il représente aujourd'hui 55% pour une augmentation de 239 du nombre de résidences secondaires soit 24 logements par an.

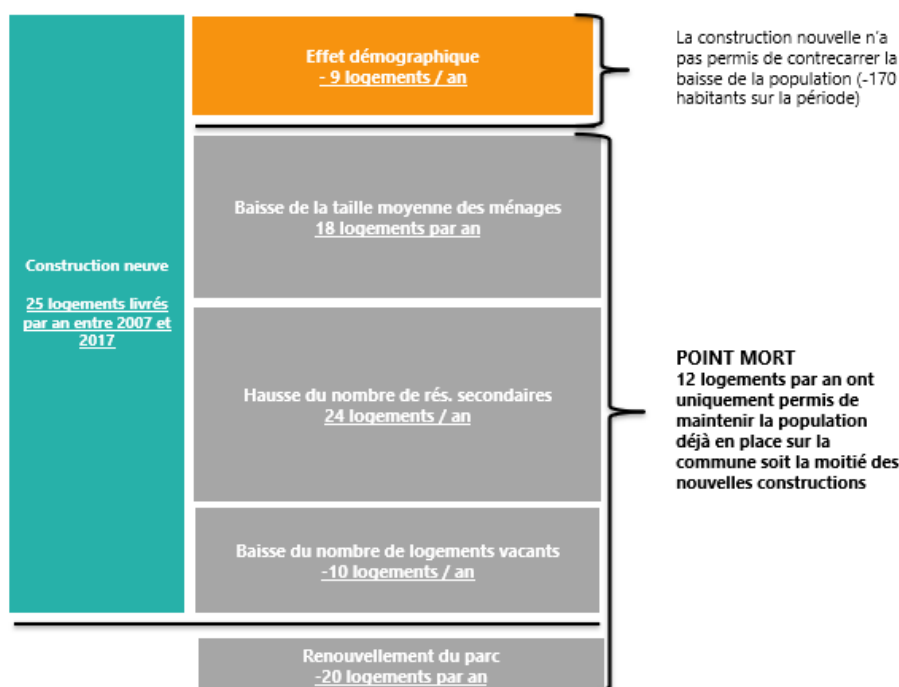


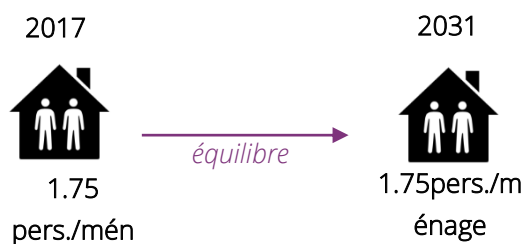
Illustration du Point Mort rétrospectif

Paramètre important issu du diagnostic et devant être pris en compte dans le cadre de l'objectif de la production de logements : sur la période 2007-2017, le point mort (c'est à dire le nombre minimal de logements pour maintenir la population) était de 12 logements par an.

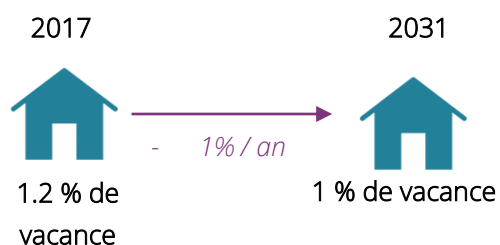
Le Point Mort prospectif

Les tendances projetées par la collectivité pour estimer le point mort prospectif de la construction et les besoins en logements sont les suivantes :

- En matière de taille des ménages : en lien avec la volonté d'accueillir des familles et le tissent progressif du phénomène de décohabitation sur la commune, la collectivité mise un maintien du nombre de personnes par ménage :



- En matière de logements vacants : la collectivité constate une augmentation de logements vacants ces dernières années (de 68 logements vacants en 1999 à 111 logements vacants en 2015 soit 3.1% par an en moyenne sur la période), même si la dynamique résidentielle demeure très attractive. La projection est estimée à une évolution de 1% par an soit 1 logements par an, qui exprime une réduction du phénomène par rapport à la période de référence ;



- En matière de résidences secondaires : l'assise résidentielle de la commune doit se confirmer au vu de la période passée qui a vu la commune connaître une forte croissance du nombre de résidence secondaire. La projection est au fil de l'eau soit 1,3% par an ;



- En matière de renouvellement du parc (logements issus de réhabilitation ou changement de destination), la collectivité souhaite projeter un rythme nul sur la période, les projections sur ce paramètre du point mort étant plus complexe à réaliser.

Ces tendances sont le résultat du débat politique et des réflexions menées à l'occasion des scénarios de développement du territoire. Elles conduisent à un point mort projeté de 9 logements par an.

Le scénario de développement

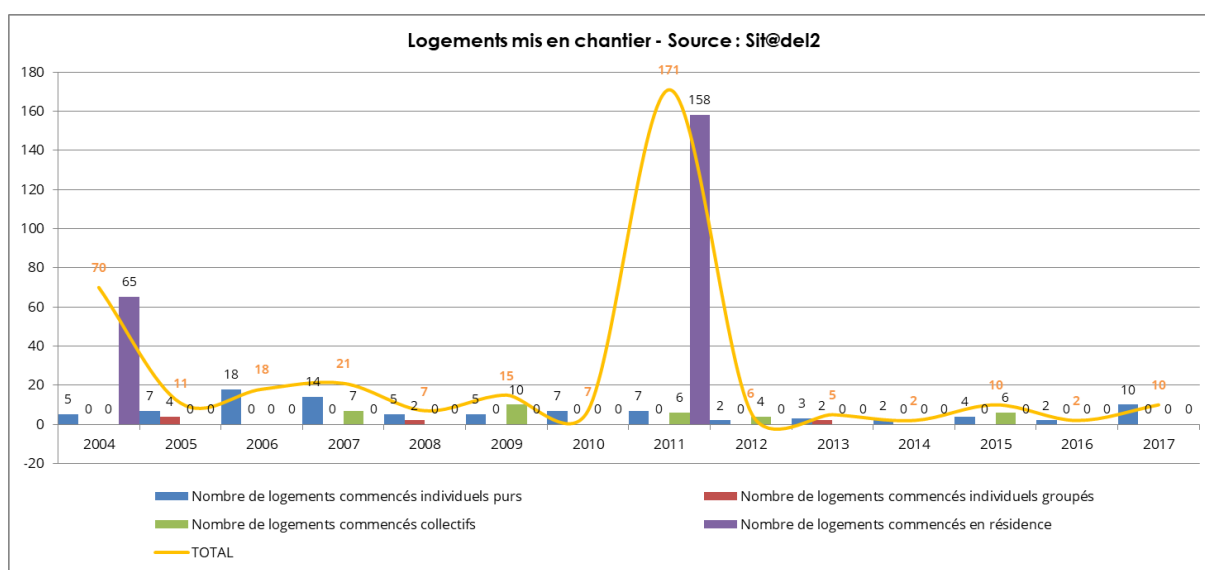
Le scénario démographique du territoire est basé sur plusieurs éléments clés :

- Une analyse rétrospective des dynamiques territoriales observées ;
- Une vision prospective sur l'évolution des modes de vie et les aspirations sociales ;
- Une volonté politique qui porte un objectif de développement conjuguant stratégie intercommunale et positionnement local.

Analyse rétrospective des dynamiques observées

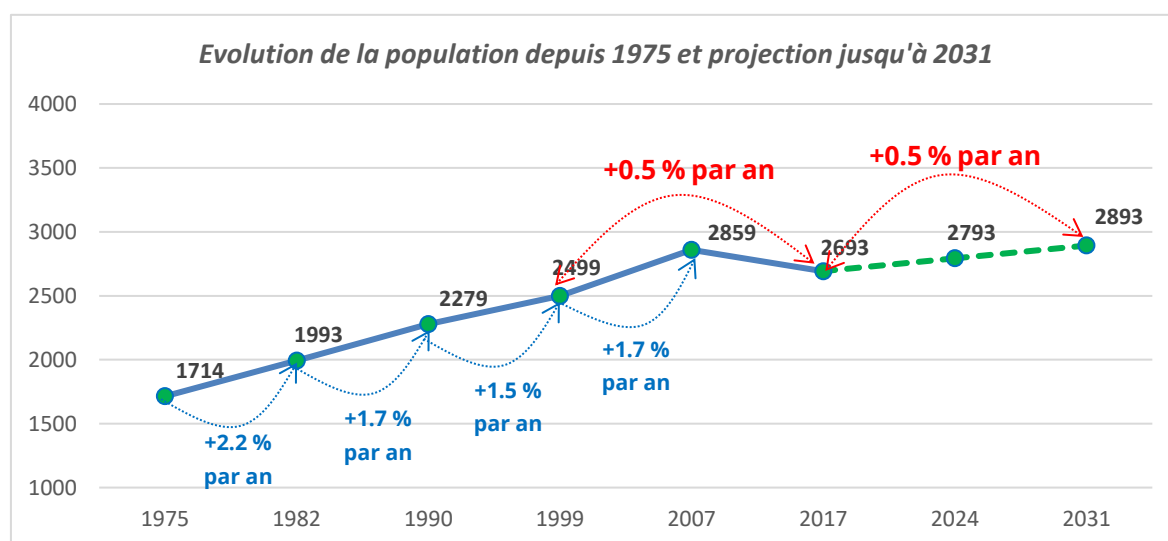
La dynamique de construction passée est également un élément fondateur du projet de territoire. L'analyse de la dynamique passée, montre qu'environ 25 logements par an ont été construits entre 2007 et 2017.

Le rythme de construction est en baisse à partir de 2008. La commune a certes subi la crise conjoncturelle de 2008, toutefois la construction a repris avec la construction des logements en résidence en 2011 et des opérations groupées en 2015.



Logement mis en chantier _ source Sitadel2

Vision prospective et projet politique

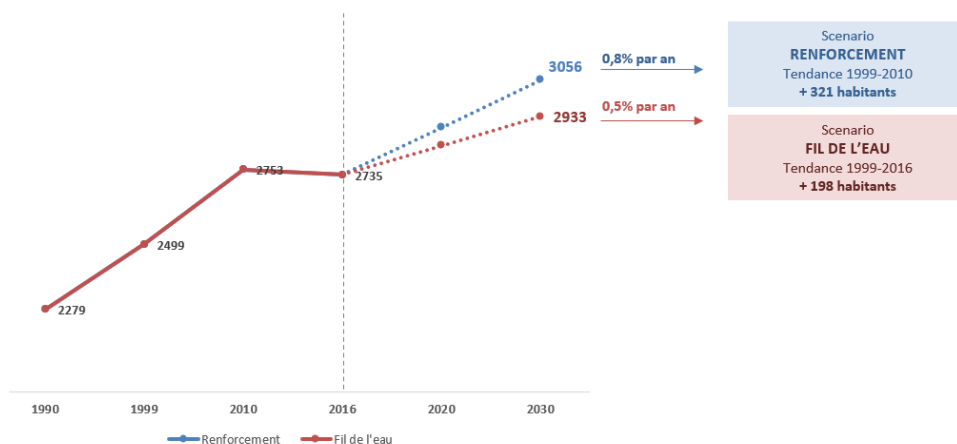


Comme le démontre le diagnostic territorial, la commune de Bagnoles-de-l'Orne connaît entre 1975 et 2007 une croissance démographique importante dont le rythme annuel varie entre 1.5%/an et 2.2%/an. La baisse observée depuis 2007 est la traduction de la perte de la population ornaise sur cette période. Toutefois, l'attractivité de la commune de Bagnoles qui se concrétisent par des projets actuels structurants (opération de revitalisation autour du quartier de la Gare, plan de mobilités douces, renforcement des équipements publics...) favorisent le rayonnement de la commune à l'échelle de son bassin de vie et confirment le rôle de polarité de proximité joué par la commune.

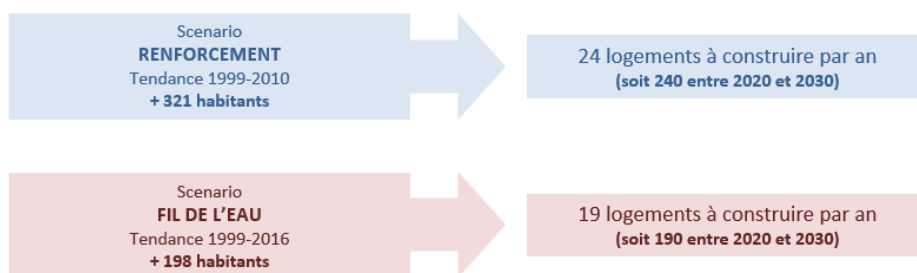
La volonté des élus est de renouer avec la croissance démographique qui répond à la dynamique communale engendrée depuis plusieurs années en intégrant les principes incontournables du développement durable afin de garantir un développement territorial cohérent, pérenne et maîtrisé, en axant la production de logements 2021-2031 pour la résidence principale. **Le projet d'aménagement du territoire entend mettre ainsi en œuvre une politique volontariste en direction des résidents à l'année**, en particulier des actifs et des familles avec enfants. L'augmentation de la part des résidences principales s'appuiera notamment sur une **diversification du parc de logements** (taille, type, statut) et **le développement de l'offre sociale**. La commune s'appuie notamment sur le programme Petite Ville de Demain pour **redynamiser son cœur de ville** et se donner les conditions d'une attractivité résidentielle durable. Par ailleurs, la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie est engagée dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale, à l'échelle des Communautés de Communes de Domfront-Tinchebray Interco et Andaine-Passais, et mise sur une **requalification de son parc bâti** pour valoriser son cœur de bourg. Enfin, la collectivité a lancé une étude de revitalisation du quartier de la Gare, aujourd'hui défini par un plan d'aménagement urbain et architectural qualitatif, proposant à la fois une mixité fonctionnelle et sociale en offrant des logements à vocation intergénérationnelle, et une **requalification globale des espaces publics en cœur de ville**, proche des équipements, commerces, services de la commune.

A travers ces actions, la collectivité s'inscrit dans une **stratégie de régénération de son cœur de territoire**, et mise sur un développement urbain raisonné : ce développement doit permettre d'accueillir une diversité d'habitants vivants à l'année sur la commune.

La projection démographique a fait l'objet d'une réflexion au travers de plusieurs scénarii travaillé en phase diagnostic et en atelier ouverts à la population lors du PADD.



Les conséquences sur le rythme de construction ont également été étudiées et ont participé à la prise de décision politique.

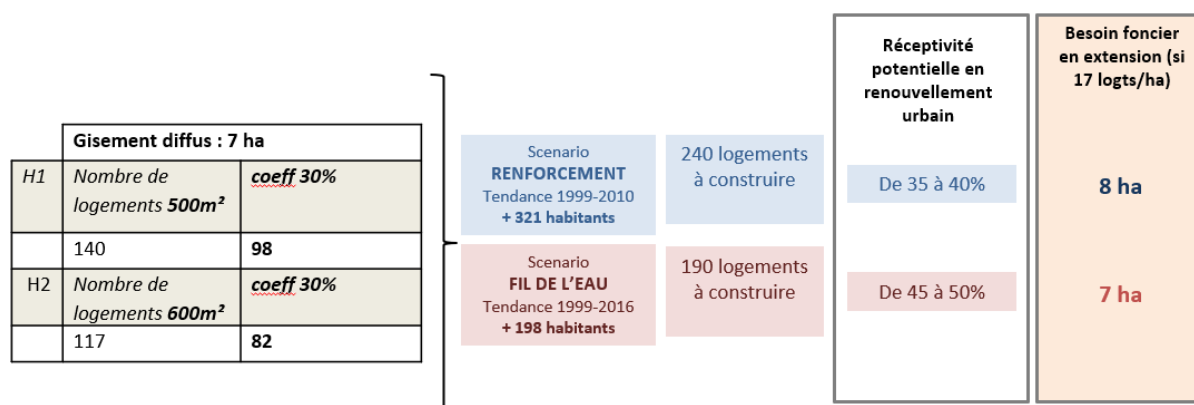


Les capacités d'accueil ont été prises en compte tant sur le volet foncier, que technique : réseaux, assainissement collectif, etc.



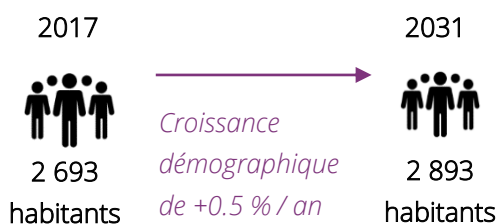
7 ha en renouvellement + 5,3ha (Bagnoles) + 2ha (St-Michel) en « secteur en extension potentiel »

14,3 ha



En matière d'évolution démographique la commune a retenu le scénario de prolongement du fil de l'eau avec comme objectif principal de maintenir l'arrivée de jeunes ménages afin de garantir le dynamisme communal et contrebalancer le phénomène de vieillissement de la population intercommunale, qui tend à s'accroître ces dernières années.

Ainsi, la municipalité vise à l'horizon 2031 une projection démographique de 0.5% par an, ce qui correspond à un accueil de la population de 20 habitants supplémentaires par an, soit une dynamique lissée « au fil de l'eau » similaire à la période récente 1999-2017.



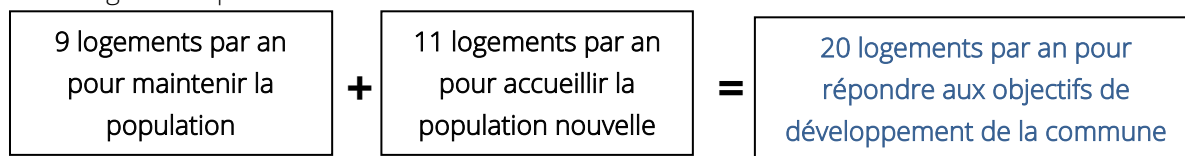
Le nombre de logements à construire

Ce scénario prospectif permet d'estimer un objectif de développement (démographique et résidentiel) annuel moyen. Pour atteindre 2 893 habitants en 2031, la Commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie doit se donner les moyens d'accueillir les nouveaux habitants.

Les éléments suivants ont permis de projeter le nombre de logements nécessaires à la tenue des objectifs :

- Le scénario prospectif démographique induit l'accueil de 20 nouveaux habitants par an ;
- Le nombre de personnes par ménages estimé en 2031 est de 1,75.

Le nombre de logements à produire pour accueillir annuellement la nouvelle population est de l'ordre de 11 logements par an.



En prenant en compte le nombre de logements nécessaires pour compenser le Point Mort, la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie doit produire 20 logements par an en moyenne à horizon 2031 afin d'accueillir 20 habitants supplémentaires par an. Il s'agira donc de produire 200 logements à horizon 2031, afin de répondre aux besoins des populations en place et de l'accueil de population, dans le cadre de la stratégie territoriale et le projet politique présenté ci-avant.

Les choix en matière de modération de la consommation d'espace

Analyse de la consommation d'espace : méthodologie et résultats

« Le rapport de présentation [...] présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. »

Ainsi, le PLU vise à déterminer les surfaces consommées dans les années passées et s'inscrire en cohérence avec le souci de modération de la consommation d'espaces. Cette étude se déroule dans la temporalité suivante :

- 2006-2016 : Analyse par ortho-photo et fichiers fonciers de la consommation d'espaces à vocation habitat, équipements et économie.
- 2017-2021 : Analyse des permis de construire déposés sur la période et décompte des parcelles artificialisées.
- Vérification à partir du flux d'artificialisation des sols sur la dernière période intercensitaire issue des données CEREMA.

Objectif de l'étude :

- Déterminer les espaces agricoles et naturels qui ont été consommés par le développement urbain (détails sur la localisation, l'enveloppe globale, etc.)
- Obtenir un rythme de la consommation d'espace en fonction des vocations en particulier pour l'habitat et l'activité.

Les résultats de cette étude permettront de déterminer les objectifs de limitation de la consommation d'espace inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) + analyse croisée avec d'autres études du diagnostic.

Méthodologie appliquée :

- Mobilisation de l'analyse de l'orthophotographie entre deux dates données et analyse des éléments ayant été construits sur la période grâce aux fichiers fonciers.
- Utilisation de la base de données « MAJICS » : fichiers fonciers (services du cadastre) renseignant la date de première construction d'une parcelle (seules les constructions à destination d'habitat sont renseignées au sein de cette base de données, servant pour le calcul de la Taxe d'Habitation notamment).

- Vérification que la construction concernée a bien consommé l'intégralité de la parcelle (exemple d'une annexe sur une parcelle de 3 000 m²)
- Comparaison des orthophotographies afin d'évaluer le foncier consommé par le développement économique, les équipements, les infrastructures...

Pour chaque espace consommé, deux critères ont été renseignés à chaque fois :

- La destination de la construction / installation générant la consommation d'espace : habitat, activités, équipements, activités agricoles, infrastructures.
- Le mode de développement associé à chaque espace « consommé » : dans les enveloppes urbaines des bourgs, en extension des bourgs ou en urbanisation diffuse.



Extrait du résultat de l'analyse de la consommation d'espace 2011 – 2021 sur le bourg de la commune déléguée de Saint-Michel-des-Andaines

Résultats de la consommation d'espace passée (2011-2021) en extension de l'urbanisation :

La commune a consommé au total en extension de l'enveloppe urbaine **11.7 hectares** entre 2011 et 2021 répartis de la manière suivante :

- 8.5 ha dédiés à l'habitat
- 3.2 ha dédié au développement des équipements (résidence B'O Cottage)

La part de développement en renouvellement urbain reste faible sur la période avec 1.5 ha de développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine soit 12% de la destination habitat.

Cette observation de la consommation d'espace a été croisée avec les indicateurs statistiques présentés dans le diagnostic et notamment les indicateurs INSEE sur le développement résidentiel. Les périodes de comparaison sont différentes, l'analyse tire donc des conclusions sur des tendances globales.

Ainsi, les données ci-dessus ont été croisées avec :

- La comparaison entre l'évolution de la surface artificialisée à destination résidentielle et mixte et l'évolution de la population ainsi que celle des ménages
- Le nombre de logements commencés sur la période
- Le type de logements construits
- L'évolution de la vacance de logements
- Le Point Mort moyen
- L'évolution du nombre d'emplois

Cela permet d'apprécier l'efficacité du modèle de développement, en comparant le bénéfice (gain de population, etc.) à sa conséquence (consommation d'espaces) voire de mettre en évidence les dysfonctionnements majeurs.

Les points saillants qui ressortent de l'analyse de la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) sont les suivants :

- Un modèle de développement urbain de type globalement pavillonnaire pour les résidences principales et fortement consommateur d'espaces, tourné vers l'usage de la voiture individuelle. Ce modèle peut être banalisé et engendre une consommation significative des espaces agricoles et naturels et notamment sur des secteurs éloignés des aménités urbaines.
- Une construction à vocation touristique consommatrice d'espace : les résidences liées à la cure thermale ont artificialisés plus de 3ha d'espace naturel, toutefois les formes urbaines proposées (immeubles d'appartements) s'inscrivent dans une densité de logements/ha importante.
- Le développement urbain passé a privilégié la création de nouveaux espaces urbains parfois de forme linéaire, cette politique d'aménagement du territoire a engendré une consommation d'espaces qui aurait pu être évitée en priorisant le développement en renouvellement urbain
- Le développement de l'habitat a été le principal poste de consommation d'espace, alors que l'accueil de nouveaux ménages a été limité, phénomène dû notamment à une typologie de logements peu adaptées à l'accueil de jeunes ménages.

Choix de développement urbain en matière d'habitat

Afin de permettre la construction d'un nombre de logements de l'ordre de 20 logements annuels, tout en réduisant la consommation d'espaces et en répondant de ce fait aux objectifs fixés par la loi ALUR, et en prenant en compte le projet de loi Climat et Résilience, le PLU de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie définit des objectifs de production qualitative de logements mais également des objectifs de renouvellement urbain.

La Commune s'engage à diversifier le parc de logements en offrant davantage de logements de petite taille et en locatifs, en cohérence avec les besoins de la population à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale.

Il s'agira également de promouvoir au travers des opérations **de nouvelles formes urbaines plus sobres** (économies d'énergies, économie de foncier, etc.), **la construction de maison individuelle de type pavillonnaire a été consommateur d'espace**. La diversité des formes urbaines et leur compacité doivent être des principes fondateurs du développement urbain futur. Cela correspond à un enjeu majeur pour le territoire de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie, ce qui permettrait de faciliter le parcours résidentiel des ménages. La projet du PLU soutient l'émergence de projets qualitatifs qui visent un renforcement de la vitalité du centre-bourg, tel que le projet de la Gare à Bagnoles-de-l'Orne.

Le projet de la commune vise une attractivité nouvelle : la dynamique d'urbanisation induite ne doit pas compromettre les qualités agricoles, paysagères et écologiques de la commune.

Ainsi, le projet vise à :

- Lutter contre la banalisation du paysage en favorisant notamment des opérations d'aménagement d'ensemble qualitatives ;
- Garantir la préservation du cadre de vie de la commune en luttant contre l'étalement urbain ;
- Optimiser l'utilisation du foncier, que ce foncier soit déjà artificialisé (comblement, renouvellement, etc.) ou agricole et naturel. Les règles d'urbanisme ne doivent pas freiner les phénomènes de comblement et de densification. Le développement urbain devra privilégier l'optimisation du foncier déjà urbanisé puis dans un second temps recourir à des extensions urbaines sur des espaces agricoles et naturels.

Pour répondre à ce projet, la collectivité inscrit un objectif de densité moyenne de 16 logements à l'hectare.

La densité devra toutefois être adaptée au cas par cas. L'objectif de densité affiché correspond à une densité brute, calculée en prenant en compte l'ensemble de la surface d'opération (une opération comprend les voiries, cheminements, liaisons, espaces naturels, espaces verts, végétalisés, arborés, bassins de rétention, noues de filtration, espaces de tri sélectif, jardins familiaux).

Cela correspond à une densité renforcée par rapport aux opérations de logements réalisées ces dernières années (pour exemple, le Hameau des Jacotins sur Saint-Michel-des-Andaines présentait une densité de 10 logements/hectare).

Objectif de modération de la consommation d'espace

L'ambition politique de renouvellement urbain corrélée à celle d'une densité devra conduire au respect de l'objectif fixé par **le PLU en matière de modération de la consommation d'espace en extension pour le développement de l'habitat, estimé à 6 ha maximum.**

Pour rappel, entre 2011 et 2021, 8,5 ha d'espaces naturels ou agricoles ont été artificialisés pour le développement résidentiel sur le territoire en périphérie du bourg et 3,2 ha par le développement des équipements (résidence Bo'Cottage), soit 11,7 ha d'espace consommé sur les dix dernières années sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers. L'objectif inscrit dans le projet correspond donc à un objectif de réduction de la consommation d'espace de 50% par rapport à la période passée.

Bilan des disponibilités foncières en renouvellement urbain

Méthodologie

Le Code de l'Urbanisme, par l'article L.151-4 indique que « *Le rapport de présentation [...] analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* ».

Le développement urbain de la commune a engendré quelques espaces délaissés, vides de toute construction en cœur de bourg. Ces dents creuses, cœurs d'îlots, larges parcelles se situent à proximité des commerces, services et principaux équipements. Elles présentent un potentiel pour la dynamique du territoire. Elles permettent également de proposer des espaces constructibles sans pour autant consommer de terres agricoles. Aujourd'hui, l'enjeu autour de ces espaces est renforcé par l'introduction dans la loi ALUR d'une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

Les résultats de cette étude permettent de déterminer la part du développement de l'habitat qui se réalisera en renouvellement urbain.

Afin d'estimer au plus près le nombre de constructions réalisables au sein de l'enveloppe urbaine existante, la Commune s'est prêtée à l'exercice du référentiel foncier. Cet exercice a pour vocation d'identifier les surfaces potentiellement disponibles en renouvellement urbain dans le temps du PLU. Dans l'objectif d'utiliser de manière économe les ressources foncières présentes, un inventaire exhaustif du potentiel de densification en zone urbaine a été réalisé.

Les intérêts sont multiples :

- Identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis ;
- Apporter un éclairage sur la capacité de la collectivité à mobiliser son foncier pour répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain inscrits dans les documents stratégiques ;

- Réguler les marchés foncier et immobilier via la gestion du foncier maîtrisé en renouvellement urbain ;
- Limiter les risques liés au développement de l'habitat diffus (cadre de vie, atteinte des objectifs, etc...) ;
- Valoriser le centre-bourg en lui redonnant de la dynamique et de l'attractivité ;
- Favoriser la diversification du parc de logements, en proposant une offre de logements de bourg (maisons de ville, appartements) de taille adaptée aux besoins locaux.

Le repérage des dents creuses s'appuie sur la méthodologie de définition des enveloppes urbaines.

Une dent creuse doit respecter les critères suivants :

- Être desservie par les réseaux et en capacité d'accueillir une nouvelle construction ;
- Être vierge de toute urbanisation ;
- Être localisée entre deux constructions localisées à moins de 50 mètres de part et d'autre ;
- Être accessible sans aménagement de voie publique ;
- Ne pas faire l'objet de contraintes topographiques, environnementales ou risques spécifiques.

Le travail de repérage du référentiel foncier se fait sur SIG (Système d'Information Géographique), il consiste en plusieurs étapes :

- La sélection des zones inéligibles (zones naturelles, parcs urbains, zones d'activités, zones humides, etc...) ;
- Le découpage de l'enveloppe urbaine
- Le repérage des gisements fonciers via le lancement d'une requête ;
- La qualification des gisements fonciers (dents creuses, gisements fonciers parcelles densifiables, cœurs d'îlots) ;
- L'amendement de l'étude par les élus (allers-retours entre le bureau d'études et la commune).

Ce travail réalisé est en lien direct avec la stratégie de développement économe en foncier proposée dans le cadre du PADD du PLU. Le PLU vise à mobiliser en premier lieu les dents creuses stratégiques identifiées comme secteurs de projets avant de projeter de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

La difficulté en matière de mobilisation de ces espaces réside dans le caractère contraint de ces espaces. Le parcellaire multiple, rend l'acquisition des terrains difficile et parfois coûteuse, les stratégies individuelles ne facilitent pas l'émergence de projet d'ensemble et la proximité du voisinage nécessite une réflexion approfondie en matière d'aménagement du site. Toutefois, dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et au regard des enjeux environnementaux soulevés dans un document tel que le PLU, ces espaces de dents creuses s'avèrent grandement stratégiques.

Ainsi, la mise en place d'une méthodologie spécifique, appuyée sur les critères d'élaboration de l'enveloppe urbaine a permis de faire émerger des espaces au sein du tissu urbain amenés à accueillir des projets d'aménagement d'ensemble. Ces surfaces, une fois identifiées, ont été soumises à un arbitrage au cas par cas, en fonction des contraintes du sites (topographie, zones humides, boisements, dureté foncière ...). Par ailleurs, un travail de terrain sur chacun des sites retenus a été

réalisé afin de prendre en compte l'ensemble des éléments propre au contexte (contraintes d'accès, caractéristiques paysagères, proximité des équipements...). Ce travail de fond a permis de sélectionner le foncier stratégique localisé au sein de l'enveloppe urbaine sur lequel des orientations d'aménagement et de programmation ont été proposées.

Il est à noter également que dans le cadre de cette étude des friches urbaines à requalifier ont été retenues pour permettre la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble sur ces espaces.

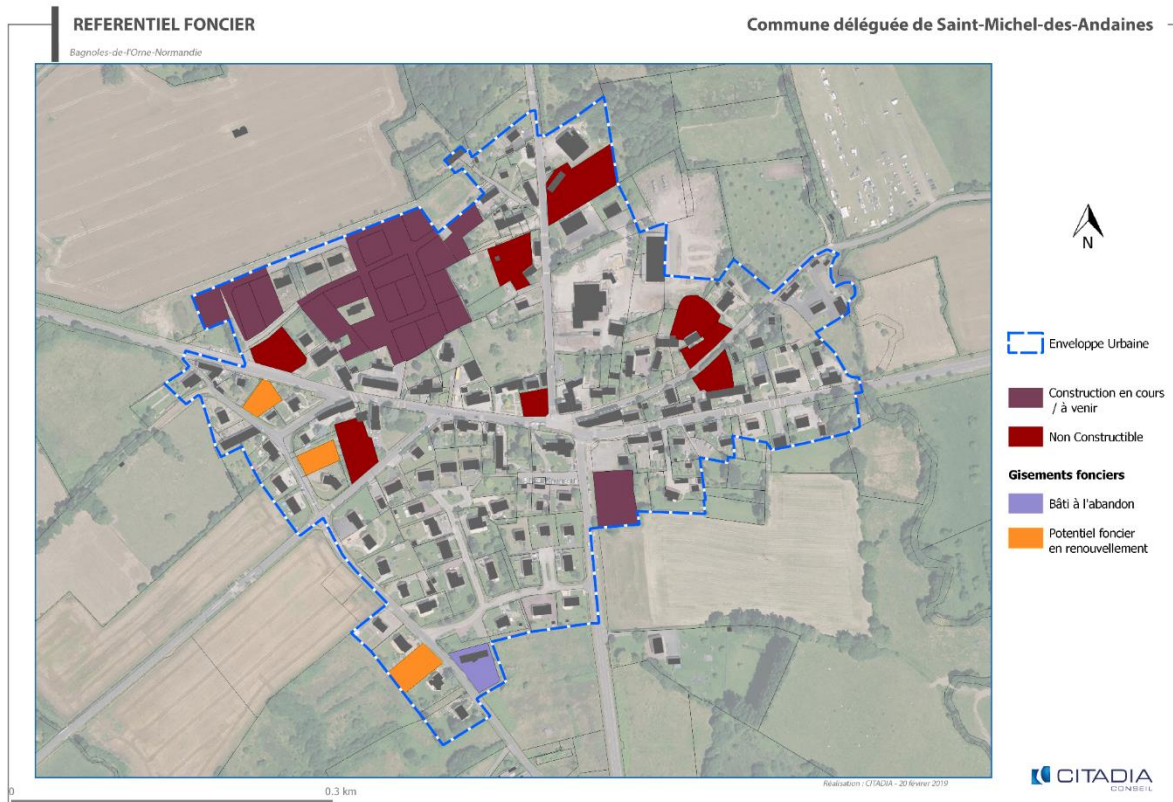
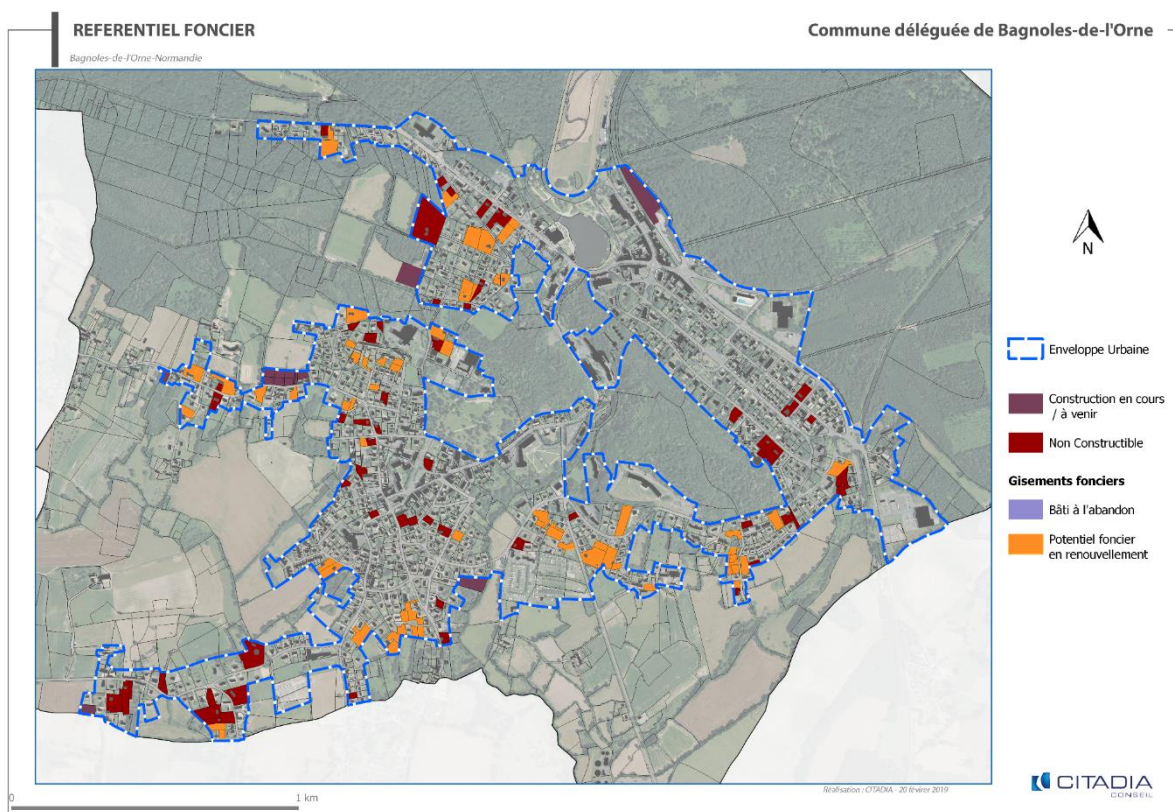
Résultats

Ces surfaces, une fois identifiées, ont été soumises à une validation au cas par cas par la Commune, en fonction des contraintes du site (topographie, zones humides, boisements...). Sur l'ensemble des éléments repérés via la méthodologie SIG, les gisements exclus ont fait l'objet de motivations précises ou d'un relai réglementaire.

Les surfaces identifiées ont, soit été préservées en dents creuses, soit fait l'objet de prescriptions graphiques visant à les préserver de l'urbanisation. Ces surfaces estimées en dents creuses ou parcelles densifiables revêtent certes, un caractère stratégique dans le cadre de l'urbanisation des Communes, mais disposent toutefois de facteurs limitants. La maîtrise foncière privée largement majoritaire de ces espaces pose la question de leur mobilisation dans le temps du PLU. Ces secteurs, soumis à des logiques de rétention foncière, de choix individuels, de situations personnelles complexes peuvent difficilement être estimés comme totalement disponibles dans le cadre de l'accueil de nouveaux logements d'ici à 2031.

Après un travail fin d'analyse en complémentarité avec la commune le référentiel foncier fait ressortir un potentiel d'environ 7 ha :

- 6.5 hectares de potentiel en diffus, en prenant en considération le tissu urbain dans lequel s'insère ces potentiels ainsi que leur possibilité d'accès, desserte et leur configuration parcellaire, **le potentiel en matière de logement est estimé à 55 logements**
- 0.5 hectares de potentiels stratégiques à encadrer par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (secteur du Château de Couterne). En prenant en compte la densité de 16 log/ha, **le potentiel en matière de logements est estimé à 5 logements.**
- Le projet de la Gare, en cours de réalisation (dépôt du permis d'aménager prévu en 2021) prévoit **d'accueillir 40 logements en renouvellement urbain** sur le site en friche de l'ancienne gare de la commune, et encadré par une OAP.



Stratégie de développement des activités économiques

La commune de Bagnoles-de-l'Orne dispose d'une zone artisanale située sur la commune déléguée de Saint-Michel-des-Andaines, et la collectivité souhaite consolider l'existant en priorisant l'accueil de l'artisanat en zone urbaine. En lien avec l'ambition de revitalisation urbaine exprimée dans le PADD, et afin de maintenir l'activité en cœur de bourg qui constitue l'attractivité du territoire, il n'est pas prévu de zone à ouvrir à l'urbanisation pour le développement économique. Pour rappel, le PLU en vigueur inscrivait une zone 1AUe d'une surface de 4ha, qui n'est pas reconduite dans le cadre du projet actuel compte tenu d'une absence d'étude de faisabilité économique.

La collectivité oriente sa stratégie économique autour de la structuration commerciale (préservation des linéaires commerciaux, renforcement du secteur Mille-Mottes) et du développement touristique (extension du camping municipal et du Golf).

Stratégie retenue pour le développement des zones existantes

En lien avec l'armature territoriale et des zones d'activités économiques du territoire, le secteur qui accueille le supermarché du Casino en entrée de ville de Bagnoles-de-l'Orne a vocation à se renouveler sans ouvrir de nouveaux espaces en extensions afin de ne pas concurrencer le développement commercial du cœur de bourg.



Extrait du plan de zonage

Zone à vocation commerciale / Secteur des Mille-Mottes / Bagnoles-de-l'Orne

Sur la commune déléguée de Saint-Michel des Andaines, l'actuelle zone artisanale accueille notamment une scierie et des artisans locaux implantés depuis de nombreuses années (carreleur, menuisier...) qu'il convient de maintenir sur le territoire.

Le zonage inscrit donc cette zone comme secteur à vocation artisanale, ou le commerce sans lien avec l'activité principale de la zone est interdit dans le but de préserver le tissu commercial du cœur de bourg de Bagnoles tout en maintenant le développement économique artisanal du Nord du territoire.



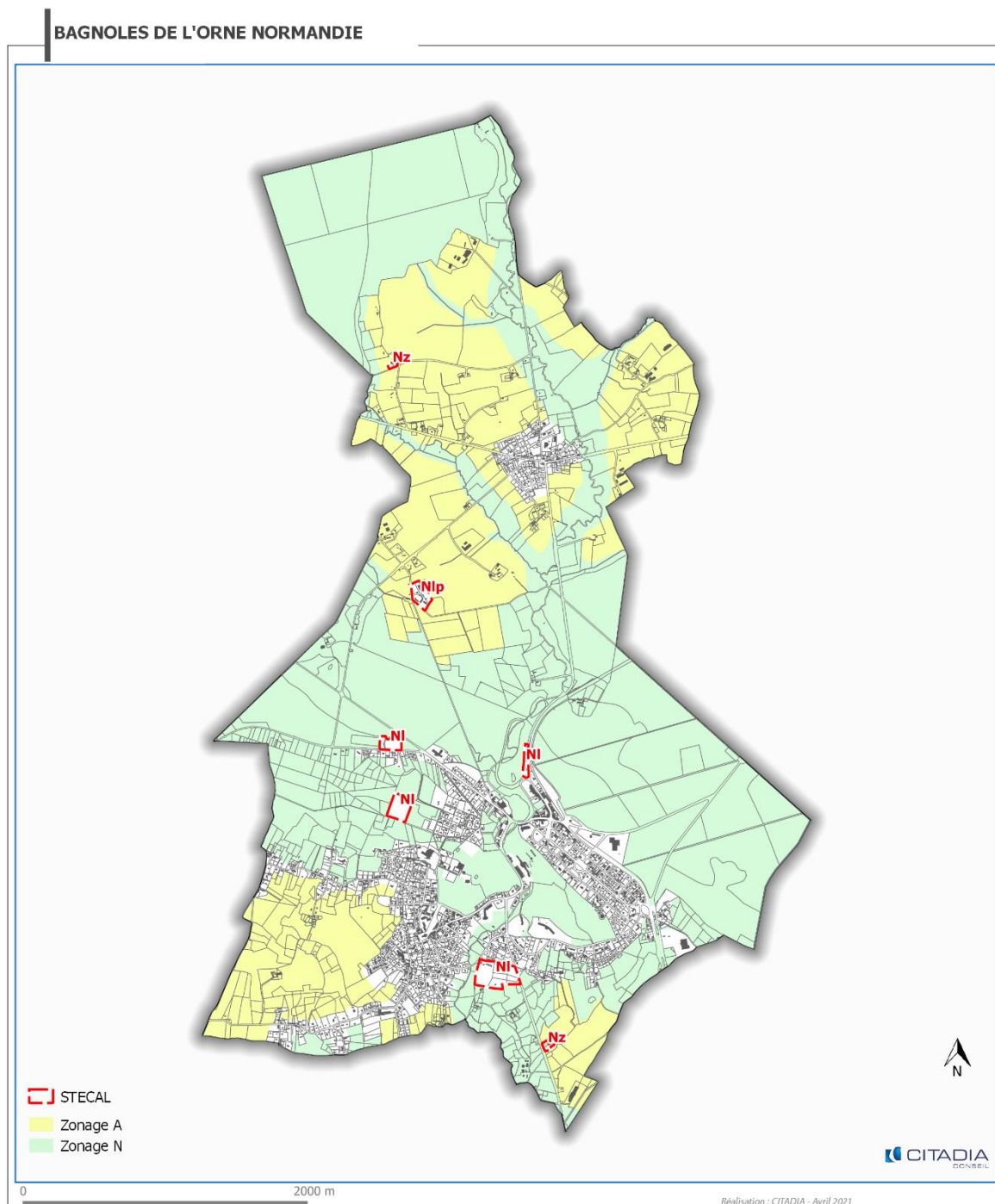
Extrait du plan de zonage
Zone à vocation artisanale / Zone Artisanale / Saint-Michel-des-Andaines

Stratégie retenue pour les activités économiques isolées en campagne

Toutefois, la question des activités isolées situées en espace rural mérite également d'être traitée. Le code de l'urbanisme, permet en zones A et N d'admettre des possibilités d'évolution pour les bâtiments existants à vocation habitat mais cette possibilité n'est pas transposable aux activités économiques. La mise en place de STECAL à vocation économique, loisirs ou touristique vise à répondre à cette problématique en admettant l'évolution des bâtiments nécessaires aux activités existantes. Ainsi et en conformité avec les documents de rang supérieur, le PLU de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie admet les éléments suivants : les extensions des constructions existantes, les nouvelles constructions et

annexes sont admises sous réserve des dispositions propres à chaque secteur délimité au plan de zonage.

Cette orientation va dans le sens du maintien des activités déjà implantées sur le territoire et du développement de nouvelles activités, notamment touristiques, principe affirmé dans le PADD. La volonté est ici de donner des opportunités d'évolution tout en définissant des règles permettant d'encadrer leur développement dans le respect des dispositions édictées par le Code de l'Urbanisme.



Localisation des STECAL

STECAL NI – Camping municipal de la Vée



Superfície : 4,8 ha

Potentiel d'extension : Aucun, le périmètre du STECAL se limite au camping existant

Justification : Le STECAL Nla est maintenu par rapport au PLU en vigueur en resserrant le périmètre (l'ancienne emprise incluait une partie des parcelles B213 et B214 en frange Ouest, aujourd'hui classées en zone Naturelle). Le périmètre du STECAL est complété par une emprise de 0,4 ha en emplacement réservé pour aménager un espace de stationnement pour les camping-cars.

Cohérence avec les orientations du PADD : AXE 2 / Objectif 1 : Conforter le dynamisme du centre-bourg en maintenant des activités économiques diversifiés

Synthèse des règles s'appliquant au STECAL NI :

	Règlement de la zone NI
Destination et sous destination	Seuls, sont admis les travaux, installations, équipements et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de la zone et liés à l'activité du camping
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+1 soit 7 m à l'égout des toitures.
Implantation des constructions	Les constructions nouvelles doivent être implantée à l'alignement des constructions si l'alignement existe ou avec un recul minimal de 3 m par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
Emprise au sol	L'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du Stecal.

Projet (à titre indicatif) :

Description sommaire du projet :

Le développement de la fréquentation du camping municipal de la Vée génère de nouveaux besoins qui trouveront réalisation au cours des prochains exercices.

Dans un 1^{er} temps :

- aménagement d'une aire de camping (30 places)
- viabilisation d'une zone pour installation de mobil hommes



Dans un second temps :

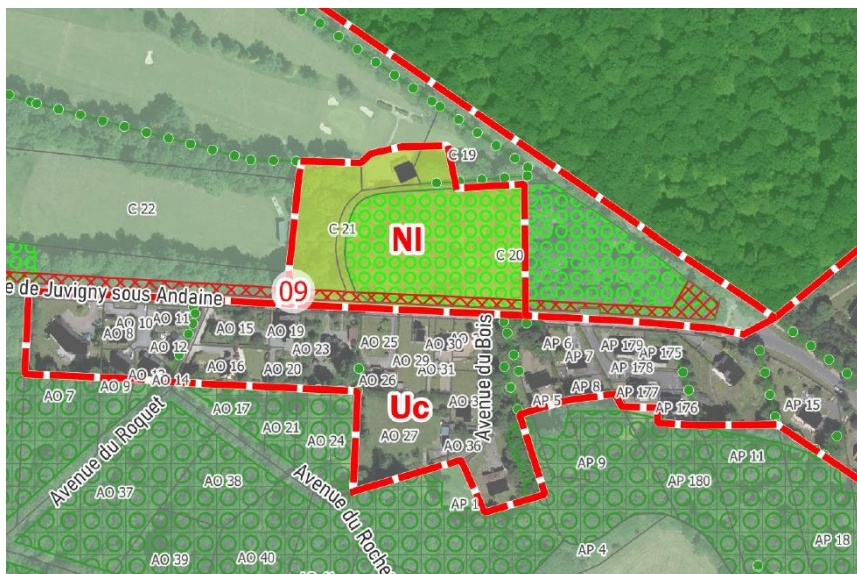
- construction de locaux techniques/logistique directement liés à l'activité du camping pour en assurer son fonctionnement, sa maintenance ; avec construction de locaux de rangement au bénéfice des services et du public (vélos)
- aménagement de structures d'accueil du public en complément du snack actuel (abris pour restauration et animation)

Plan sommaire :

Aménagement aire de camping cars et viabilisation d'un secteur pour mise en place de mobil hommes



STECAL NI – Golf existant de Bagnoles-de-l'Orne



Superficie : 1,4 ha

Potentiel d'extension : 1.4 ha

Justification : Le STECAL NI a été délimité pour permettre un développement mesuré du Golf et l'installation de bâtiments techniques. Dans le zonage du PLU en vigueur, la totalité de la frange Nord de la commune de Bagnoles (184 ha) est classée en zone NL.

Cohérence avec les orientations du PADD : AXE 2 / Objectif 1 : Conforter le dynamisme du centre-bourg en maintenant des activités économiques diversifiés

Synthèse des règles s'appliquant au STECAL NI :

	Règlement de la zone NI
Destination et sous destination	Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation du golf et des équipements sportifs légers complémentaires. Les équipements et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de la zone.
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+1 soit 7 m à l'égout des toitures.
Implantation des constructions	Les constructions nouvelles doivent être implantée à l'alignement des constructions si l'alignement existe ou avec un recul minimal de 3 m par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
Emprise au sol	L'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du Stecal.

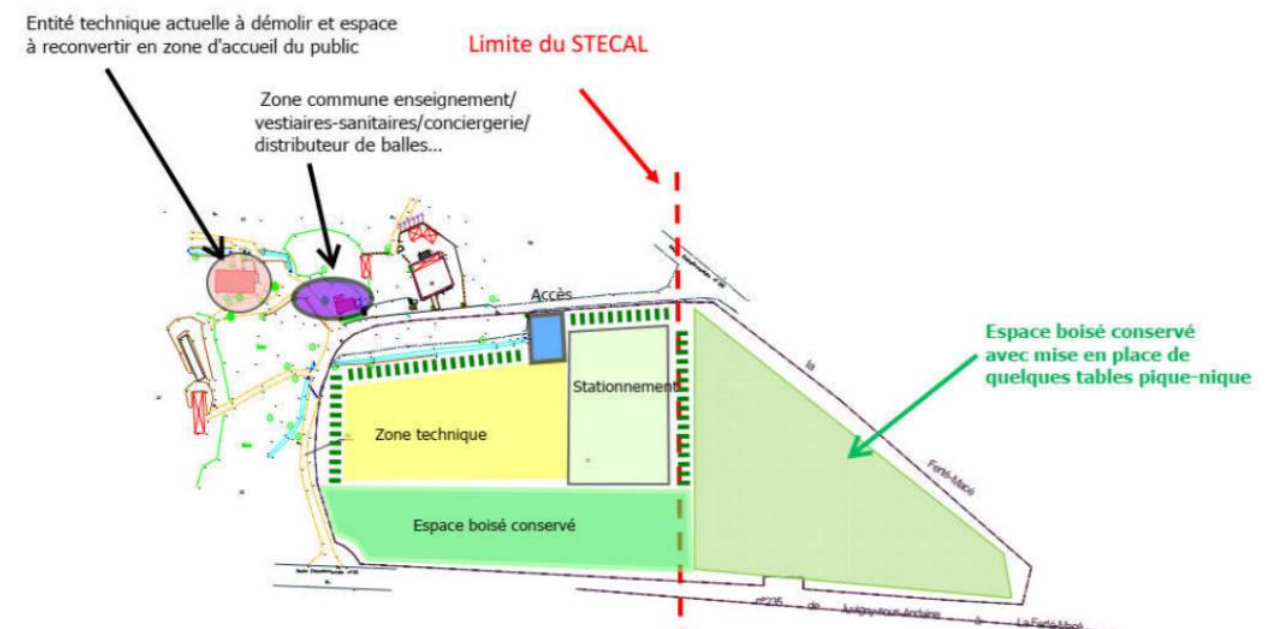
Projet (à titre indicatif)

Description sommaire du projet :

Besoin de construire et d'aménager les équipements suivants :

- Bâtiment et annexes pour toute la logistique technique liée à l'entretien du golf (matériel, matériaux ..), en remplacement du bâtiment actuel vétuste et mal positionné ; volonté de reconstruire dans une zone en recul de celle réservée au public, eu égard aux règles de sécurité et dans un souci environnemental ; la zone libérée par l'actuel équipement pourrait être transformée en zone de plein air d'accueil du public (tables, bancs, zone de repos et de convivialité)
- Bâtiment pour accueillir les fonctions/activités suivantes :
 - enseignement du golf (adultes, enfants et scolaire) : local professeur, salle d'enseignement
 - vestiaires
 - sanitaires
 - conciergerie pour le matériel de golf des pratiquants
 - distributeur automatique de balles
- Optimisation de la zone de stationnement pour les manifestations d'envergure
- Aménagements spécifiques d'entraînement et d'enseignement à proximité du practice actuel

L'objectif est d'insérer ces équipements dans l'espace boisé en conservant des franges d'arbres périmétriques dans un souci environnemental et d'isolement visuel de certains volumes tels que les équipements techniques.



STECAL NI – Hippodrome existant de Bagnoles-de-l'Orne



Superficie : 0,7 ha

Potentiel d'extension : Aucun, le périmètre du STECAL se limite à l'équipement existant

Justification : Le STECAL NI a été délimité afin d'installer des bâtiments techniques en lien avec l'activité de l'hippodrome.

Cohérence avec les orientations du PADD : AXE 2 / Objectif 1 : Conforter le dynamisme du centre-bourg en maintenant des activités économiques diversifiés

Synthèse des règles s'appliquant au STECAL NI :

	Règlement de la zone NI
Destination et sous destination	Seuls, sont admis les travaux et installations nécessaires à l'activité de l'hippodrome
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+1 soit 7 m à l'égout des toitures.
Implantation des constructions	Les constructions nouvelles doivent être implantée à l'alignement des constructions si l'alignement existe ou avec un recul minimal de 3 m par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
Emprise au sol	L'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du Stecal.

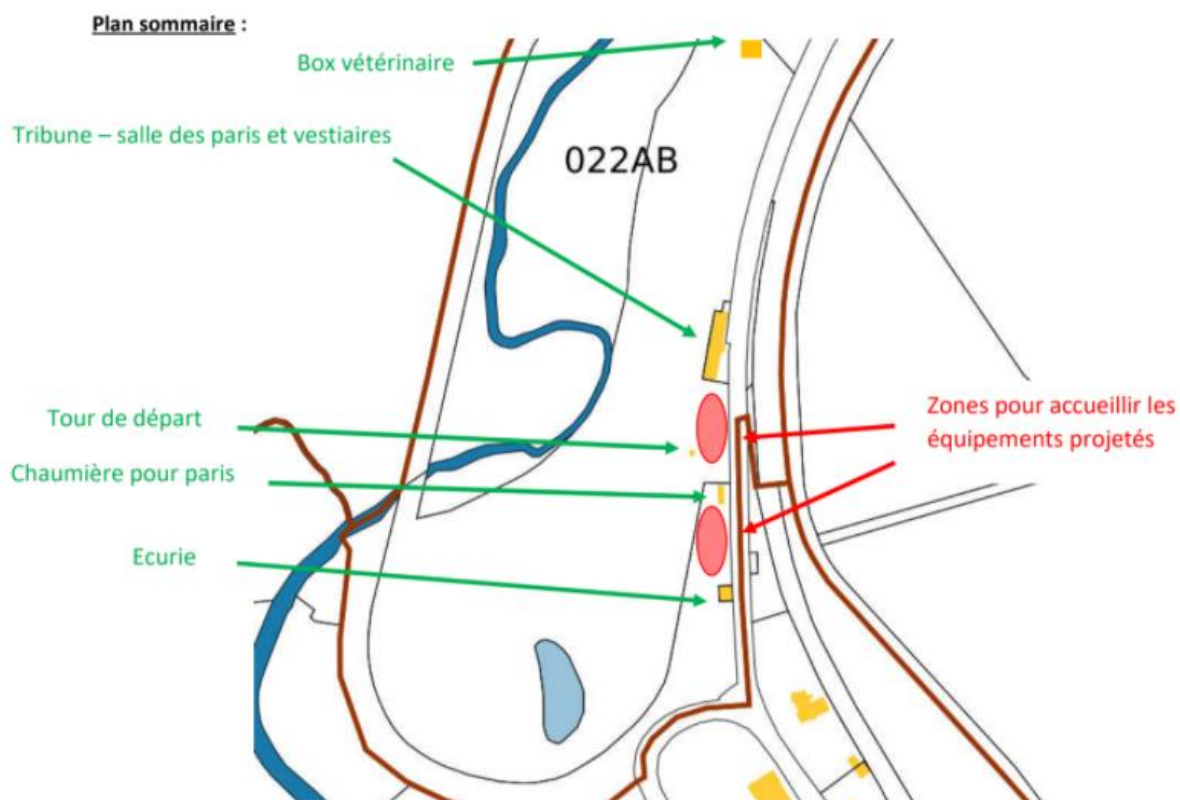
Projet (à titre indicatif)

Description sommaire du projet :

En complément des structures déjà en place (tribunes, salle des paris, vestiaires, écurie, chaumière pour paris, box vétérinaire, tour de départ) construction d'équipements, en lien avec les activités hippiques, sportives et de loisirs, tels que :

- Bloc sanitaires (nombre actuel insuffisant)
- Locaux de rangement
- Equipement d'accueil pour manifestations

Les divers réseaux sont déjà en place au niveau des zones concernées.



STECAL NI – Aménagements sur terrain de sport existant



Superficie : 2.3 ha

Potentiel d'extension : Aucun, le périmètre du STECAL se limite à l'équipement existant

Justification : Ce STECAL NI a été délimité pour permettre l'installation d'équipements nécessaires à la gestion du terrain de sport

Cohérence avec les orientations du PADD : AXE 2 / Objectif 1 : Conforter le dynamisme du centre-bourg en maintenant des activités économiques diversifiés

Synthèse des règles s'appliquant au STECAL NI :

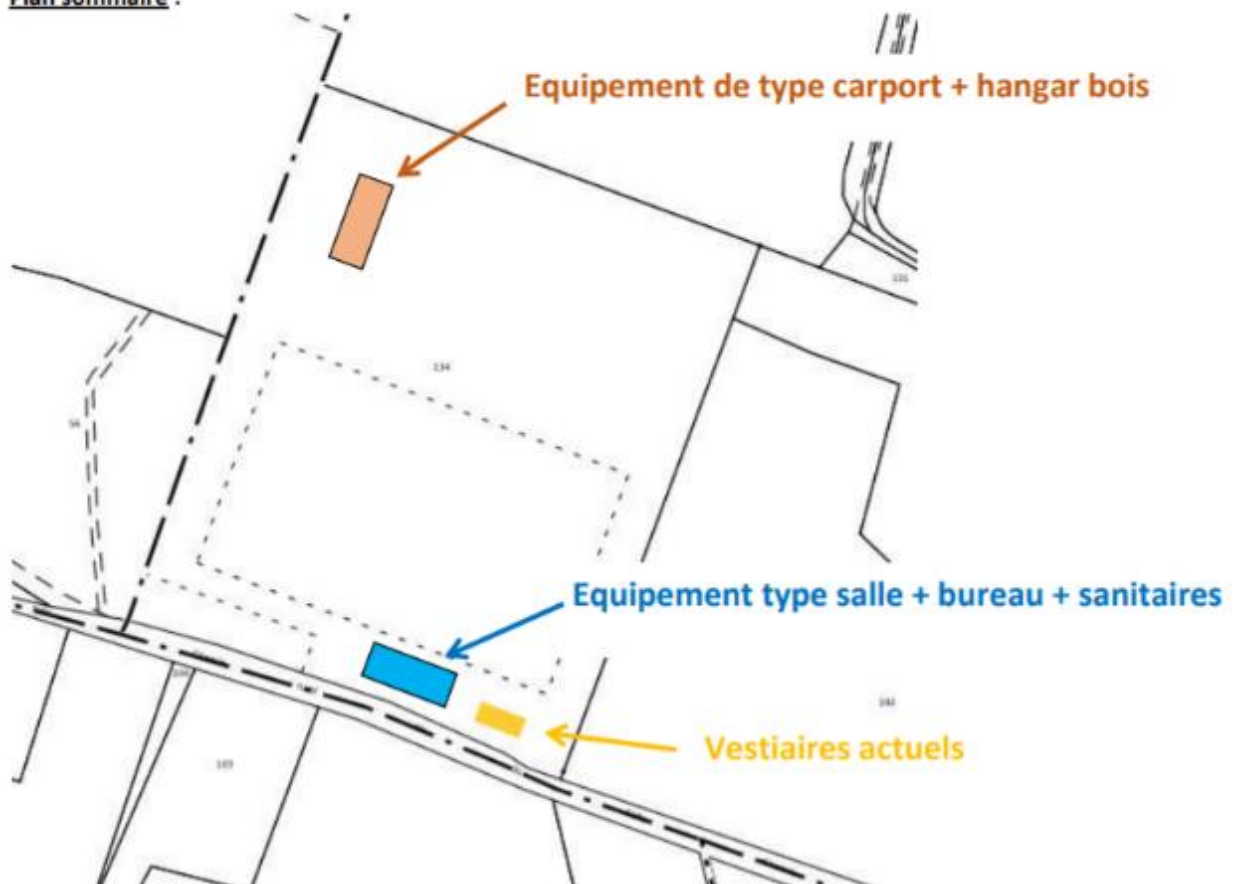
	Règlement de la zone NI
Destination et sous destination	Seuls, sont admis les travaux et installations nécessaires à l'activité de l'hippodrome
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+1 soit 7 m à l'égout des toitures.
Implantation des constructions	Les constructions nouvelles doivent être implantée à l'alignement des constructions si l'alignement existe ou avec un recul minimal de 3 m par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
Emprise au sol	L'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du Stecal.

Projet (à titre indicatif)

Dans le cadre du développement des activités sportives (tir à l'arc et autres) et de loisirs sur la commune, perspective d'équipements dans l'enceinte du stade actuel :

- pour l'activité proprement dite (carport, locaux de rangement)
- pour l'accueil du public : salle(s) associative(s)
- sanitaires

Plan sommaire :



STECAL Nlp – Site du gîte de La Passée



Superficie : 2 ha

Potentiel d'extension : Aucun, le périmètre du STECAL se limite à l'emprise des bâtis existants

Justification : Ce STECAL Nlp a été délimité pour mettre en valeur le site, autour de l'activité équestre et touristique et afin de diversifier l'offre d'hébergement, d'animation et de loisirs.

Cohérence avec les orientations du PADD : AXE 2 / Objectif 1 : Conforter le dynamisme du centre-bourg en maintenant des activités économiques diversifiés

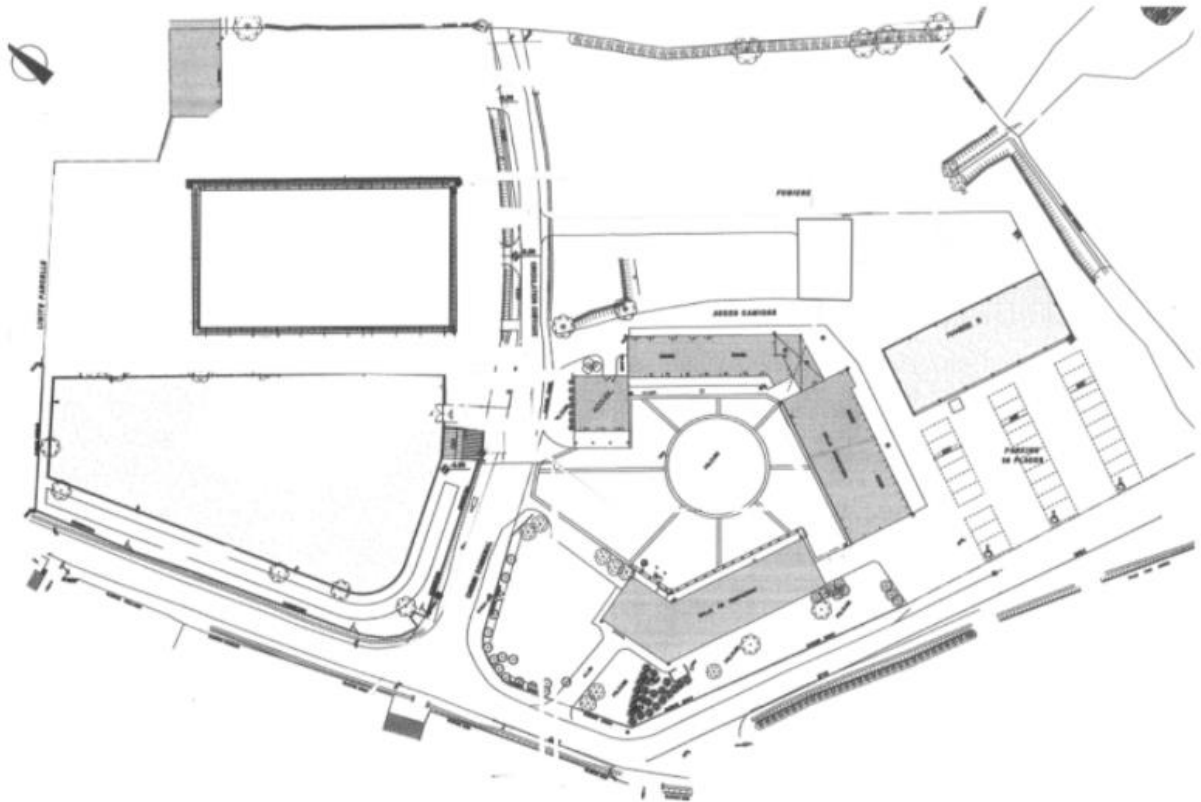
Synthèse des règles s'appliquant au STECAL Nlp :

	Règlement de la zone NI
Destination et sous destination	Seuls, sont admis les travaux, installations et constructions liés à une activité de loisirs, d'hébergement et de valorisation du site en lien avec la vocation équestre.
Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+1 soit 7 m à l'égout des toitures.
Implantation des constructions	Les constructions nouvelles doivent être implantée à l'alignement des constructions si l'alignement existe ou avec un recul minimal de 3 m par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
Emprise au sol	L'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du Stecal.

Projet (à titre indicatif)

Le projet vise à requalifier le site de La Passée par l'extension des bâtis existants dans le périmètre du STECAL, visant à permettre des activités touristiques (hébergement, activités de loisir), en lien avec l'activité équestre du site.

Plan sommaire :



STECAL Nz – La Prise au Peigneux - Entreprise de maçonnerie existante



Superficie : 0.25 ha

Potentiel d'extension : 1200 m²

Justification : Ce STECAL Nz a été délimité pour permettre l'extension mesurée de l'activité artisanale présente sur la parcelle ZB13 (entreprise de maçonnerie)

Cohérence avec les orientations du PADD : AXE 2 / Objectif 1 : Conforter le dynamisme du centre-bourg en maintenant des activités économiques diversifiés

Synthèse des règles s'appliquant au STECAL Nz :

	Règlement de la zone Nz
Destination et sous destination	Seuls sont admis, les constructions, les changements de destination et aménagements en relation avec l'activité présente à l'intérieur du STECAL, à la date d'approbation du PLU. Les extensions des bâtiments existants Les annexes doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximale de 30 m par rapport au bâtiment principal.
Hauteur des constructions	La hauteur des constructions nouvelles, des extensions et des annexes ne pourra excéder le point le plus haut existant à l'échelle du STECAL
Implantation des constructions	Les constructions nouvelles doivent être implantée à l'alignement des constructions si l'alignement existe ou avec un recul minimal de 3 m par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Emprise au sol	L'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du Stecal.
Projet (à titre indicatif)	

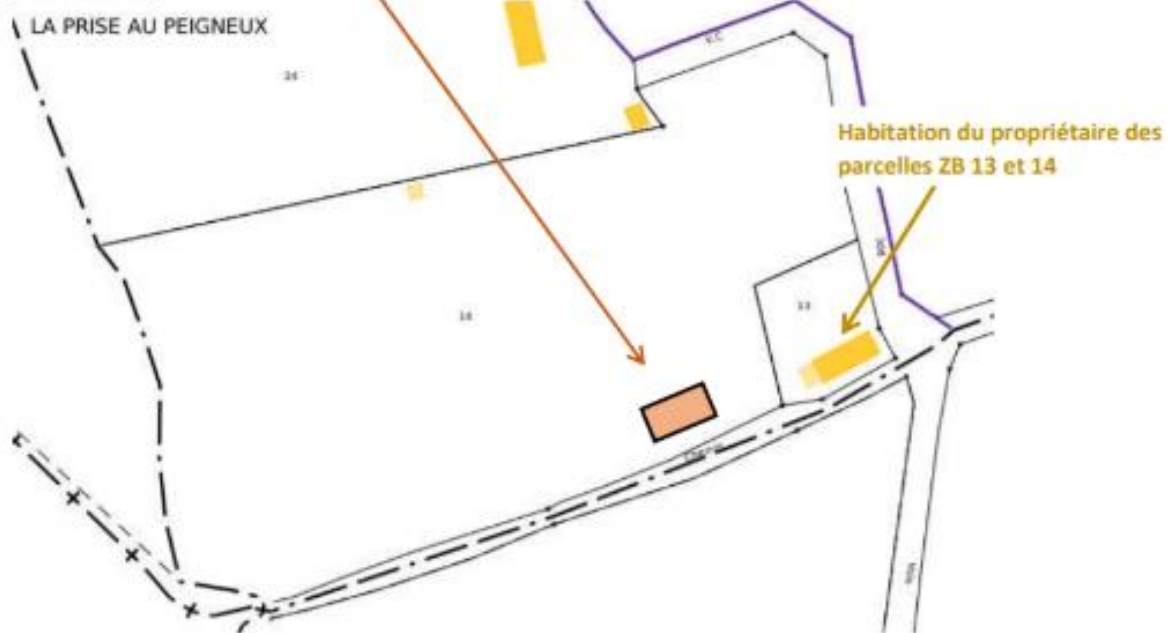
Le STECAL est ainsi délimité pour permettre le développement mesuré de l'entreprise de menuiserie.

L'activité en place est en expansion et nécessite une extension du bâtiment principal pour un local de stockage.

Description sommaire du projet :

Construction d'un bâtiment avec pour fonction le rangement du matériel et des véhicules liés à l'activité artisanale (électricité générale) du propriétaire de la parcelle, résidant sur site.

Plan sommaire :



STECAL Nz – Ateliers techniques



Superficie : 0.25 ha

Potentiel d'extension : 4100 m²

Justification : Ce STECAL Nz a été délimité pour permettre l'extension de l'atelier de stockage existant et afin de disposer d'un espace de stockage de matériaux pour la commune, en vue de remplacer l'espace dédié au stockage derrière la gare, d'une surface équivalente, concerné par le projet de requalification autour de la gare.

Cohérence avec les orientations du PADD : AXE 2 / Objectif 1 : Conforter le dynamisme du centre-bourg en maintenant des activités économiques diversifiés

Synthèse des règles s'appliquant au STECAL Nz :

	Règlement de la zone Nz
Destination et sous destination	Seuls sont admis, les constructions, les changements de destination et aménagements en relation avec l'activité présente à l'intérieur du STECAL, à la date d'approbation du PLU. Les extensions des bâtiments existants Les annexes doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximale de 30 m par rapport au bâtiment principal.
Hauteur des constructions	La hauteur des constructions nouvelles, des extensions et des annexes ne pourra excéder le point le plus haut existant à l'échelle du STECAL
Implantation des constructions	Les constructions nouvelles doivent être implantée à l'alignement des constructions si l'alignement existe ou avec un recul minimal de 3 m par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
Emprise au sol	L'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du Stecal.

Projet (à titre indicatif)

Le STECAL est ainsi délimité pour permettre le de libérer une surface équivalente au secteur qui sera a terme aménagé dans le cadre du projet de la gare. La vocation est essentiellement liée à du stockage de matériaux.

Déclinaison du PADD dans les choix réglementaires

Article R151-2 du code de l'urbanisme :

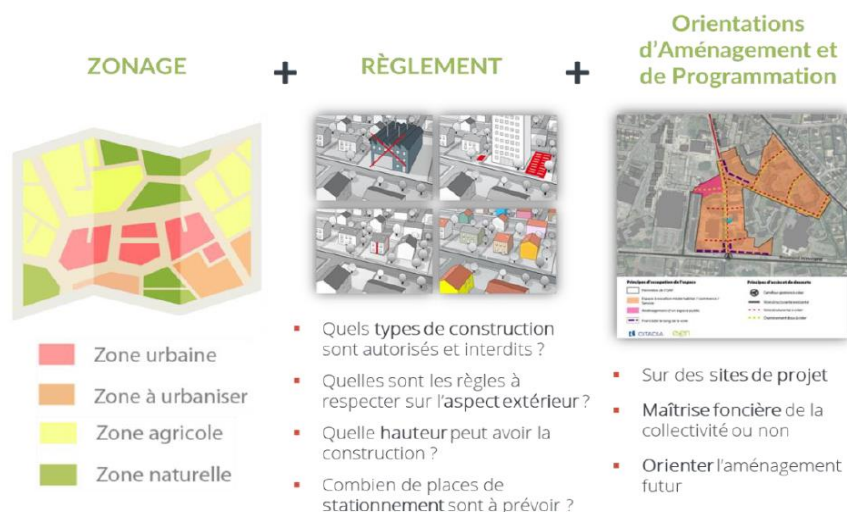
« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ; [...] »

Au-delà de la réponse aux questions listées ci-dessus, le PADD comprend les orientations générales concernant l'habitat, le développement économique et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PADD aborde de nombreux autres sujets, à savoir : les orientations générales concernant les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial et les loisirs ; les 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.

Le parti pris du projet de territoire est de mettre en avant l'armature naturelle, paysagère et patrimoniale du territoire comme support du développement. Cette volonté est déclinée de manière transversale à travers les 3 axes du projet. Les orientations du PADD sont traduites au travers des pièces réglementaires du PLU : Zonage, Règlement associé et Orientations d'aménagement et de programmation.



Les OAP retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites au PADD, à savoir : les enjeux de développement durable du territoire, de réduction de la consommation foncière, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, de réduction des nuisances et pollutions (bruits, gaz à effet de serre), de développement économique, de mixité sociale et fonctionnelle et de réduction des obligations de déplacements.

Ceci répond à la disposition suivante de l'article L 151-2 du code de l'urbanisme :

« La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables »

L'ensemble de ces outils de zonage : règlement et prescriptions se complètent afin d'apporter des réponses ciblées et spatialisées aux objectifs définis dans le cadre du PADD.

Ceci répond notamment à la disposition suivante de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme :

« La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ».

Les partis pris d'aménagement de la commune ont évolué à la marge sur certains aspects du PLU, si bien que la comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé permet de comprendre les principaux choix réalisés et d'énoncer les évolutions des projets communaux, etc.

Comparaison chiffrée du PLU à l'échelle de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie et du PLU de Bagnoles approuvé en Février 2008

PLU en vigueur (2008)		PLU 2021	
Zones	Surface (ha)	Zones	Surface (ha)
1AU	15,2	1AU	3,5
1AU _p	6,3		
1AU _t	4		
1AU _{ta}	3,4		
1AU _z	7,6		
2AU	17,9	2AU	2,2
A	99,6	A	450,8
N	373,6	N	442,3
NI	233,9	NI	9,6
Nla	4,5		
		Nf	470,1
		NI _p	1,9
		Nz	0,6
UA	12,9	UA	17,5
UA _a	4,4		
UA _b	4,5		
UB _a	20,1	UB _e	28,7
UB _b	10		
UC	131,9	UC	163,3
		UZ	2,8
		UZ _c	3,2

Présentation des orientations stratégiques et de leur déclinaison

Milieux naturels et fonctionnement écologique

Extrait du PADD :

AXE 3

Objectif 1 : Préserver et valoriser les espaces naturels et forestiers

- Assurer le maintien de la biodiversité du territoire et de l'écrin forestier
- Maintenir la fonction de corridor écologique des espaces boisés du territoire
- Préserver les espaces naturels principaux
- Maintenir le caractère naturel et rural

Traduction réglementaire :

La zone naturelle dans le PLU a été reprise puis ajusté en fonction de critères d'occupation du sol en premier lieu. Ainsi la présence de plusieurs zones humides couplé à une occupation non agricole a été un critère d'élargissement de la zone naturelle. Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été pris en compte ainsi que les ZNIEFF et les zones inondables liée au cours d'eau de la Vée.

Ainsi le PLU va dans le sens d'un élargissement de la zone naturelle sur le territoire, tout en maintenant les terres présentant une occupation du sol agricole en zone A.

L'inventaire des haies bocagères réalisé par les élus sur la base d'une donnée régionale, a permis de préserver 76 kilomètres linéaire de haies bocagères sur la commune. Cet inventaire a été réalisé sur la base de deux critères :

- Un critère paysager en protégeant les haies qui participent à la préservation des paysages et qui permettent de limiter l'impact visuel des constructions. Les haies bordant les chemins creux communaux et en bordure de route ont également été protégées ;
- Un critère hydraulique, en protégeant les haies situées à proximité des cours d'eau ou en parallèle de pente afin de limiter le phénomène de ruissellement et d'érosion des sols.

Les zones humides font l'objet d'une trame spécifique au plan de zonage. Un inventaire a été réalisé sur la commune en 2019 sur les secteurs de projets potentiels et a permis de prendre des mesures d'évitement. L'inventaire est pris en compte dans le zonage et sont préservées au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme.

Préservation patrimoine bâti et des paysages

Extrait du PADD :

AXE 3

Objectif 3 : Garantir un développement respectueux de la richesse des paysages naturels ou bâtis

- Veiller à la conservation et à la valorisation du patrimoine architectural

- Valoriser la nature en ville

- Requalifier les entrées de villes

- Favoriser l'amélioration des portes d'entrée de bourg

Traduction règlementaire :

La commune dans le cadre de l'élaboration du PLU a souhaité réaliser un inventaire du patrimoine bâti et du patrimoine ponctuel (ou vernaculaire) présent sur la commune. Cet inventaire complète le SPR approuvé en 2019 sur la commune et annexé au présent PLU. L'inventaire du petit patrimoine a été identifié au plan de zonage par un type de prescription ponctuelle et des dispositions règlementaires ont été définies afin d'assurer la préservation de ce patrimoine.

Au total ce sont 12 éléments de petit patrimoine qui sont identifiés et préservés par le PLU.

Des changements de destination ont été identifiés sur le plan de zonage afin de permettre une valorisation des anciens bâtiments agricoles présents sur la commune. Cet inventaire a été réalisé en prenant soin d'exclure les sièges d'exploitation en activité et de repérer uniquement les bâtiments présentant uniquement un intérêt patrimonial et architectural. Ainsi ce sont 8 changements de destination qui sont identifiés au plan de zonage.

Les dispositions de l'ancien article 11 ont été questionnées et reconduites dans le PLU révisé, ces dernières ayant été appliquées sans contrainte juridique et/ou technique lors des autorisations d'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation intègrent des dispositions visant à permettre une meilleure intégration des futures constructions au sein d'opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des secteurs d'OAP. Notamment la protection des haies existantes et la réalisation d'interface paysagère / plantation de nouvelles haies. L'objectif étant de mieux traiter l'interface ville/campagne au sein des secteurs OAP en extension.

Il est à noter également que les élus au travers de plusieurs secteurs OAP (extension ou renouvellement) ont souhaité agir sur les entrées de villes, notamment sur Bagnoles-de-l'Orne en procédant à des opérations qualitatives (OAP de la Gare) et sur Saint-Michel-des-Chavaignes en limitant les impacts d'un développement urbain en entrée de bourg Sud (réserve foncière 2AU ajustée à plus près du tissu urbain) permettant d'envisager un meilleur traitement à plus long terme de cet axe.

Risques et nuisances

Extrait du PADD :

AXE 1

Objectif 3 : Inscrire le territoire dans une démarche d'urbanisme durable

- Réduire les risques inondations

- Prendre en compte les autres risques existants sur la commune, naturels ou technologiques

- Intégrer les nuisances sonores dans la réflexion des projets d'aménagement

- Assurer une cohérence entre les possibilités de développement et la production des déchets

- Assurer l'efficacité énergétique des bâtiments dans les nouvelles opérations

- Gérer la ressource en eau de manière raisonnée et durable

- Limiter l'exposition de la population aux pollutions atmosphériques

Traduction réglementaire :

La Commune est soumise à un certain nombre de risques. Ainsi :

- le risque inondation a été décliné sous la forme d'une trame spécifique dans le zonage et le règlement écrit. L'Atlas des Zones Inondables ainsi que le PPRI de la Vée figure ainsi sur le plan de zonage, une très large majorité des surfaces sont comprises en zone naturelle (N).
- les risques sismique, météorologique, de chutes de blocs ou de gonflement des argiles sont abordés dans le règlement écrit, en annexe du PLU, et l'état initial de l'environnement. Ces risques ne font pas l'objet d'une traduction réglementaire spécifique.

Gestion des ressources

Traduction réglementaire :

Sur le volet développement des énergies renouvelables le PLU ne va pas à l'encontre et ne bloque pas le développement d'une énergie renouvelable en particulier. Des dispositions ont été édictées dans le règlement concernant le positionnement de panneaux photovoltaïques est réglementé pour favoriser des insertions qualitatives dans le tissu urbain.

Au sein des OAP, l'orientation des bâtiments fait l'objet d'une partie dans les principes généraux d'aménagement et l'insertion du bâtiment sur les schémas (à titre indicatif) est favorisée autant que possible vers le sud.

Les ouvertures à l'urbanisation ont été définies en prenant en compte les capacités épuratoires de la commune. Le schéma directeur des eaux usées a été pris en compte durant l'élaboration du PLU, justifiant que la capacité de la station est suffisante. Les zones 1AU et le potentiel d'accueil de nouveaux habitants étant moindre par rapport aux capacités de la station, les équipements de la station de la commune ont la capacité d'accueillir l'ensemble des constructions prévues sur la durée du PLU.

Les élus ont également souhaité se saisir de la problématique gestion des eaux pluviales. Lors de la définition des secteurs d'OAP, les dispositions générales et les orientations favorisent des aménagements alternatifs de gestions des eau pluviales (noues paysagères, espaces verts, bassin d'infiltration...).

Développement résidentiel et diversification des formes urbaines

Extrait du PADD :

AXE 1

Objectif 1 : Prévoir un développement démographique et résidentiel raisonné et qualitatif

(...) La commune souhaite accueillir une nouvelle population habitant le territoire à l'année, selon une tendance projetée de 0,5% par an, soit une dynamique similaire à la tendance 1999-2016, ce qui représente 200 habitants supplémentaires à horizon 2031

Objectif 2 : Projeter une consommation foncière maîtrisée, conforme à la réalité du territoire

- Privilégier la reconquête du bâti existant, le renouvellement des tissus et la valorisation du potentiel foncier constructible en zone urbaine

- Optimiser les emprises foncières non bâties situées au sein de l'enveloppe urbaine Conformément au SCoT

- Affirmer une densité ambitieuse de 16 logements/ha

- Aboutir à un objectif de modération de la consommation d'espace fixé à 6ha

Traduction réglementaire :

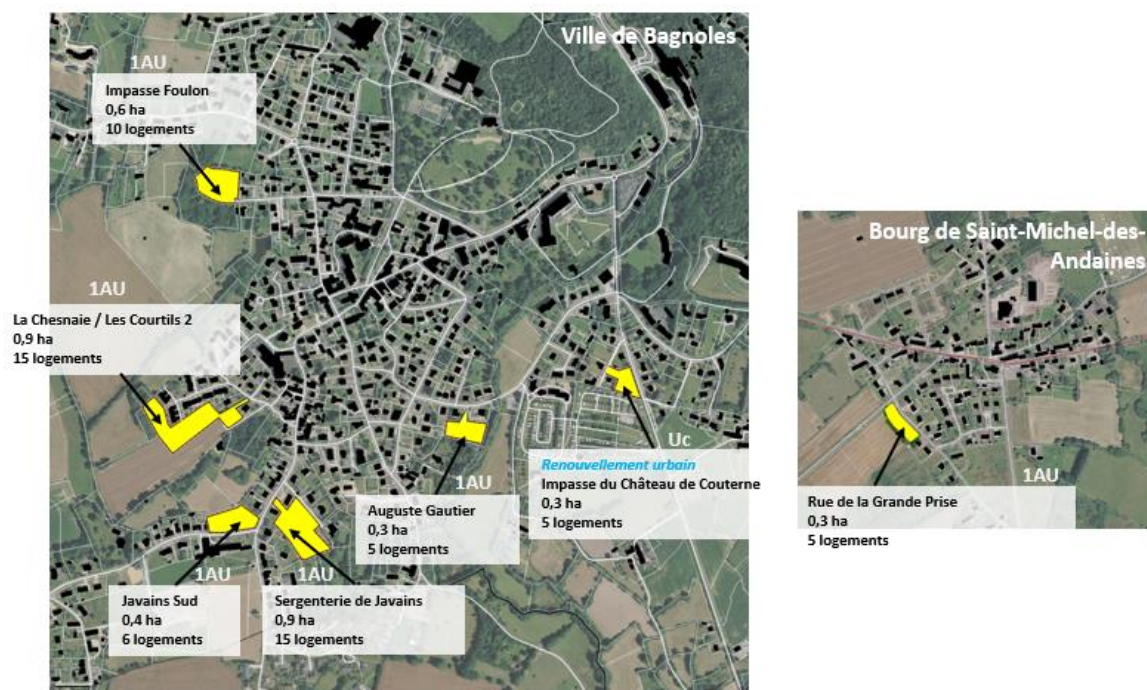
La traduction réglementaire encadre la programmation de 200 logements sur la durée de vie du PLU à travers les outils suivants :

100 logements en renouvellement urbain :

- Les droits à construire en zone urbaine autorisent sans condition la destination habitat. Cette traduction vise à valoriser le potentiel de logements en diffus dans le centre-ville de Bagnoles et le bourg de Saint-Michel-des-Andaines (55 logements)
- Les secteurs d'OAP en renouvellement urbain situés au niveau de l'impasse du Château de Couterne et du quartier de la Gare encadrent la production de 45 logements

100 logements en extension urbaine :

- Les 6 secteurs d'OAP en extension encadrent la programmation 56 logements
- Les réserves foncières identifiées en 2AU pour un développement sur le long terme permettront d'accueillir 35 logements
- En campagne, les changements de destination a vocation d'habitat concernent 8 bâtis



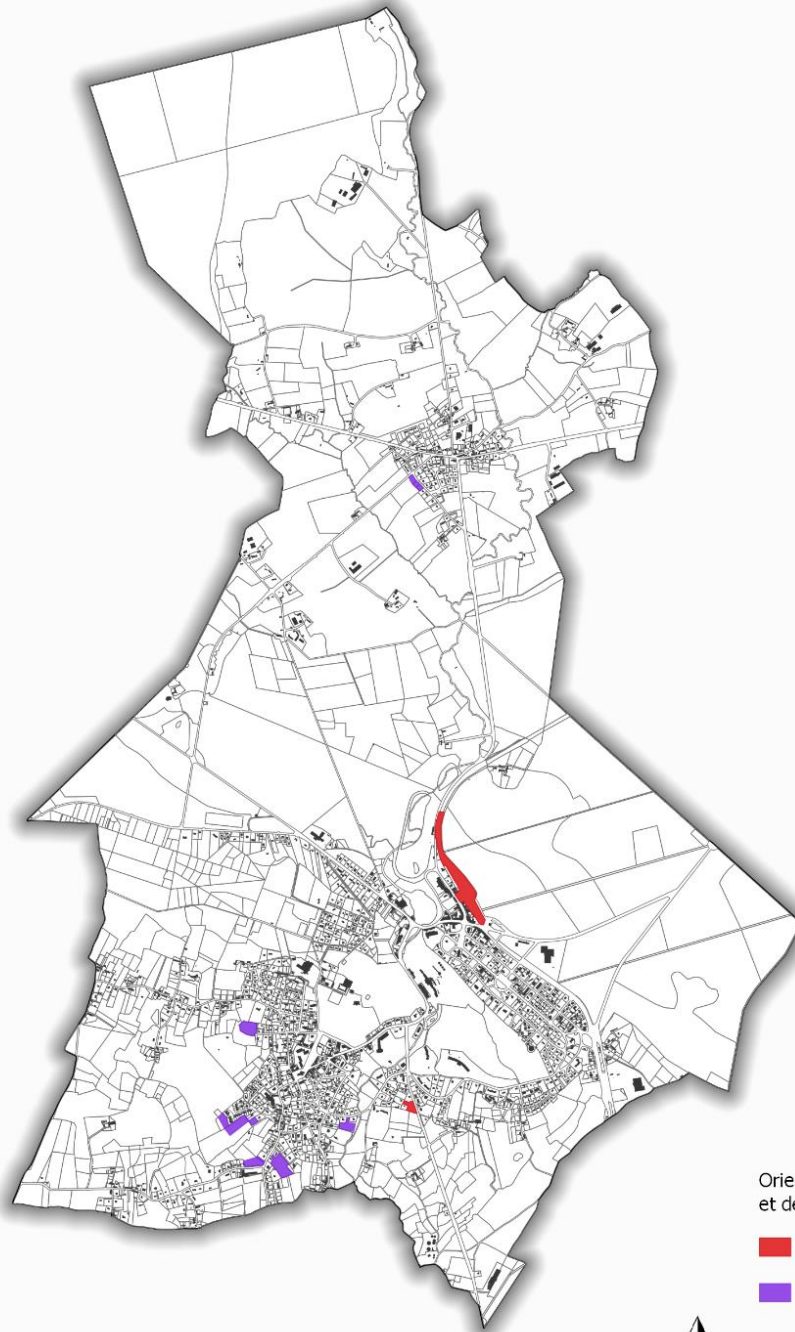
Localisation des sites d'OAP



Plan masse projet de la Gare en renouvellement urbain – Stade AVP (2020)

BAGNOLES DE L'ORNE NORMANDIE

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Orientation d'Aménagement
et de Programmation

Renouvellement

Extension



even CITADIA
CONSEIL CONSEIL

0 2 km

Réalisation : CITADIA - Avril 2021

Extrait du PADD :

AXE 1

Objectif 1 : Prévoir un développement démographique et résidentiel raisonné et qualitatif

- S'assurer des conditions de la mixité sociale et générationnelle

- Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de tous les ménages

La commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie a proposé plusieurs outils réglementaires afin de garantir une diversification de son parc de logements.

La typologie urbaine et la programmation proposées dans les OAP :

- Une programmation dans les secteurs de projets allant de l'habitat individuel à l'habitat intermédiaire et l'habitat collectif sur les secteurs proches du cœur de bourg,
- Une densité minimum de 16 log/ha à respecter par opération, nécessitant de développer des formes urbaines plus compacte et non uniquement de l'habitat pavillonnaire classique,
- La réalisation de Logements Locatifs Sociaux sur le secteur de la Chesnaie.

Par ailleurs, les zones U ont également évolué par rapport au PLU approuvé en 2008. Les sous-secteurs Ua/Uaa/Uab ont été regroupés au sein d'une unique zone UA en cœur de bourg. Les sous-secteurs du quartier Belle Epoque UBa et Ubb ont été également unifiés dans une même zone UBe, reprenant les règles de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural du quartier Belle Epoque en lien avec les dispositions du SPR approuvé en 2018. Les élus ont souhaité réduire et simplifier la nomenclature des zones, d'autant que les dispositions réglementaires s'adaptent aux tissus urbains des anciennes zones en matière d'implantations et volumétries des constructions.

La zone Uc est conservée, elle concerne les secteurs urbains de faible densité.

La zone Uc a été légèrement modifiée sur certains secteurs afin de mettre en adéquation le zonage avec l'occupation du sol. L'opération en cours du quartier de la Gare ayant un permis d'aménager en vue d'être accordé et situé en renouvellement urbain a été classée en zone urbaine (UC).

De manière générale, les dispositions urbaines et architecturales des zones urbaines mixtes à dominante résidentielle ont peu évolué, les dispositions réglementaires ont été reconduites dans le règlement écrit avec un souci de simplification et souplesse accentuée pour laisser plus de place à des règles qualitatives propices au projet.

Enfin il a été choisi de positionner le bourg de Saint-Michel-des-Andaines de Bagnoles en zone Uc, celui-ci étant en RNU depuis le 1^{er} Janvier 2020. Le secteur est desservi par l'assainissement collectif et constitue un véritable bourg, dense et équipé. Le découpage de la zone Uc prend bien en compte uniquement les constructions existantes, tout en cherchant à limiter au maximum l'implantation de nouvelles constructions sur cet espace concerné par des nuisances liées aux activités économiques proches (Zone Artisanale) et à la présence de la route départementale D908 très passante.



Source : géoportail



Extrait du plan de zonage

Mobilités et offre en équipements, commerces et services

Extrait du PADD :

AXE 2

Objectif 1 : Conforter le dynamisme du centre-bourg en maintenant des activités économiques diversifiées

Valoriser les activités existantes, thermalisme et activités connexes

Le PADD affirme que sur l'ensemble du territoire, les activités compatibles avec l'habitat, notamment les activités artisanales et tertiaires devront prioritairement être maintenues dans le tissu urbain, sous réserve de ne pas porter de nuisances avec l'habitat. Insérées dans les bourgs, elles participent en effet à la vie de proximité et sont vectrices d'animation urbaine.

Les entreprises existantes isolées en campagne pourront se développer dans un cadre de consommation d'espace maîtrisé et sous réserve d'une justification particulière

Soutenir l'offre commerciale

Le soutien de l'offre commerciale est une des priorités de la commune qui assurera sa pérennité, la qualité des aménagements, l'accessibilité et la lisibilité de sa centralité en mobilisant les outils adaptés.

Conforter le niveau d'équipements

Le PADD vise à :

- Maintenir une offre de services et d'équipements de qualité et accessible
- Permettre le développement mesuré des équipements de loisirs tels que le camping ou le golf par un règlement adapté

Pérenniser le tourisme

Le territoire de Bagnoles de l'Orne possède indéniablement des atouts touristiques liés au thermalisme mais aussi aux qualités paysagères, patrimoniales et naturelles. La collectivité souhaite renforcer et valoriser ces attraits

Objectif 2 : Valoriser les déplacements doux et la connexion entre habitat/commerces/activités

Garantir des aménagements de qualité pour les modes doux

Encourager l'émergence de solutions alternatives à la voiture individuelle

Le PADD se fixe comme orientations de :

- Poursuivre la mise en place des itinéraires cyclables entre les centrebourgs de Saint-Michel-des-Andaines et Bagnoles-de-l'Orne, dans un double objectif de favoriser les déplacements actifs quotidiens et ponctuels.
- Explorer les potentiels et les solutions de mobilité alternative notamment en matière d'autopartage, notamment en favorisant le covoiturage en prévoyant des points de rencontre fonctionnels et qualitatifs.
- S'inscrire dans une démarche de développement des voitures propres (électriques, hybrides...) en facilitant l'installation des équipements qui y sont liés.

Développement économique

Traduction règlementaire :

En dehors de la vie économique du bourg (commerces, services, équipements, etc.) qui autorise également les constructions et installation à destination d'industrie sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations, la commune bénéficie de la présence d'une zone artisanale sur la commune déléguée de Saint-Michel-des-Andaines : sa délimitation a été réalisée en fonction de l'occupation réelle du sol. Les vocations autorisées au travers des destinations et sous-destinations ont été clarifiées afin que cette zone accueille uniquement des activités artisanales et/ou industrielles. Il n'est pas prévu d'extension de cette zone.



Extrait du plan de zonage / Zone artisanale de Saint-Michel-des-Andaines

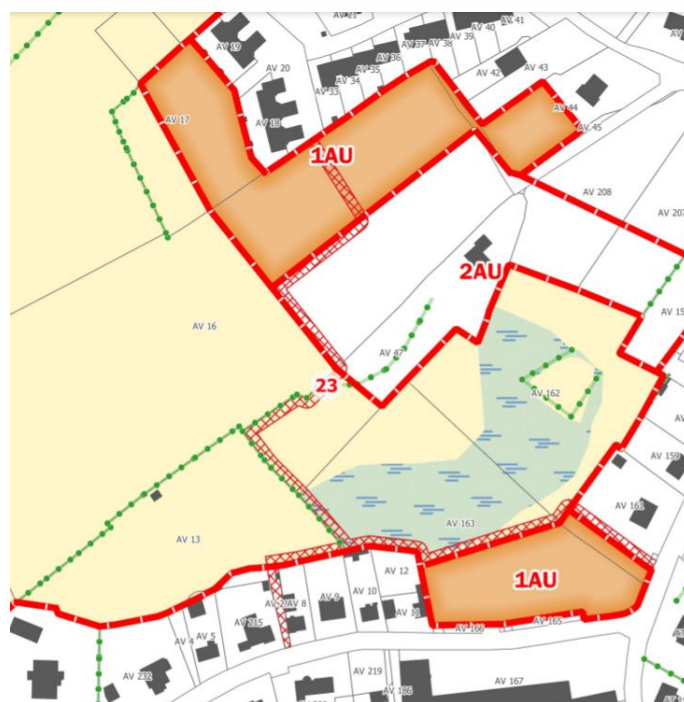
Mobilités

Les déplacements ont été traités au travers des emplacements réservés. Plusieurs d'entre eux sont dédiés à la création de continuités piétonnes et d'accès voirie sur la commune et sont hérités du PLU approuvé en 2008 et toujours souhaités par la commune. Des voies douces ont également été identifiées afin de les préserver et les conforter avec des dispositions règlementaires adaptées.

La majeure partie des emplacements réservés ajoutés concernent la création de liaisons douces. La collectivité traduit une politique de développement des mobilités douces et particulièrement afin de relier les secteurs de projets entre eux et rapprocher les fonctions urbaines entre elles (habitat/commerces/services notamment)

D'autres emplacements réservés ont été délimités sur le plan de zonage ou conservés du PLU précédent pour permettre la réalisation de projet d'intérêt général. Notamment l'extension du cimetière ou celle du camping.

N°	Désignation	Bénéficiaire	m²
01	Aménagement de voirie	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	272.56
02	Elargissement de voirie	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	889.16
03	Création d'un carrefour giratoire	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	606.8
04	Mise en valeur du site	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	656.3
05	Création d'une voie d'accès	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	1020.11
06	Aménagement d'une liaison douce	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	1269.04
07	Création d'un chemin piéton	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	1973.06
08	Extension du camping	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	4337.44
09	Agrandissement du cimetière de la Baillée	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	6745.05
10	Acquisition de voiries privées	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	16758.13
11	Création de voie d'accès au secteur de projet	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	1478.32
12	de voie d'accès entre impasse Foulon et l'avenue de la l	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	1422.75
13	Elargissement de voirie	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	126.31
14	Création d'un bassin de rétention	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	1200.75
15	Accès bassin de rétention	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	219.71
16	Création d'une voie d'accès aux thermes	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	319.7
17	Création de liaisons piétonnes	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	314.94
18	Création de liaisons piétonnes pour rétrocession	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	3349.88
19	Création de parking	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	240.72
20	Création voie d'accès à la STEP	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	494.49
21	Création voie d'accès	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	2649.71
22	Aménagement de piste cyclable	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	515.85
23	Création d'un point de collecte de déchets	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	206.85
24	Aménagement de voirie	Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie	116.51



Extrait du plan de zonage / Exemple emplacement réservé 23 afin de relier les secteurs de projets par des cheminements doux

Commerces

Concernant le développement commercial, l'outil des linéaires commerciaux ont été mobilisé pour permettre un confortement du cœur de bourg de Bagnoles, sur les deux centralités commerciales identifiées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation à vocation commerciale : le secteur de Place de la République, et le quartier de Tessé-la-Madeleine.

Des linéaires commerciaux ont été délimités sur les principaux commerces du centre-bourg, afin d'empêcher le changement de destination de ceux-ci vers de l'habitat et ainsi conserver la dynamique du cœur de bourg.



Extrait du plan de zonage / Exemple linéaires commerciaux autour de la Place de la République

Par ailleurs, le secteur du supermarché Casino en entrée de ville Sud de Bagnoles a été classé en zone UZc afin de permettre le développement commercial selon l'emprise existante. Le règlement de cette zone autorise l'implantation de commerces sous réserve de ne pas compromettre la vitalité commerciale du cœur de bourg et en vue d'une requalification commerciale du site existant. Il n'est pas prévu d'extension de cette zone.



Extrait du plan de zonage / Zone UZc

Enfin, une OAP Commerciale a été réalisée, permettant de mettre en cohérence la politique de préservation commerciale en cœur de ville.

Les dispositions citées à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, renvoyant aux articles L141-16 et L141-17 du même Code, impose que le PLU non couvert par un SCoT applicable comporte les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable. Le PLU de Bagnoles-de-l'Orne se saisit de cette question et vise à répondre aux enjeux commerciaux présents sur le territoire dans un contexte de raréfaction de l'offre commerciale. La présente OAP vise à définir les localisations privilégiées des équipements commerciaux en adéquation avec les besoins des populations et veille à leur intégration au tissu urbain. Elle vise à définir les localisations privilégiées des équipements commerciaux en adéquation avec les besoins des populations et veille à leur intégration au tissu urbain. Ainsi, la localisation « préférentielle » de ces équipements doit contribuer à répondre aux « objectifs de revitalisation des centres villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population ».

DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

Les activités commerciales s'implantent principalement dans les localisations préférentielles du commerce. Ces localisations correspondent à deux types de lieux sur le territoire de Bagnoles-de-l'Orne, à savoir :

a) Les centralités urbaines principales

Les centralités urbaines principales désignent deux secteurs situés dans le bourg de Bagnoles-de-l'Orne (**Secteur Place de la République et Secteur Tissé-la-Madeleine**) qui se caractérisent par une mixité de fonctions : habitat, activités économiques, services marchands et non marchands, services et équipements de santé, administrations, services et équipements de culture-sports-loisirs... Ces centralités constituent l'espace prioritaire de développement des commerces sur le territoire.

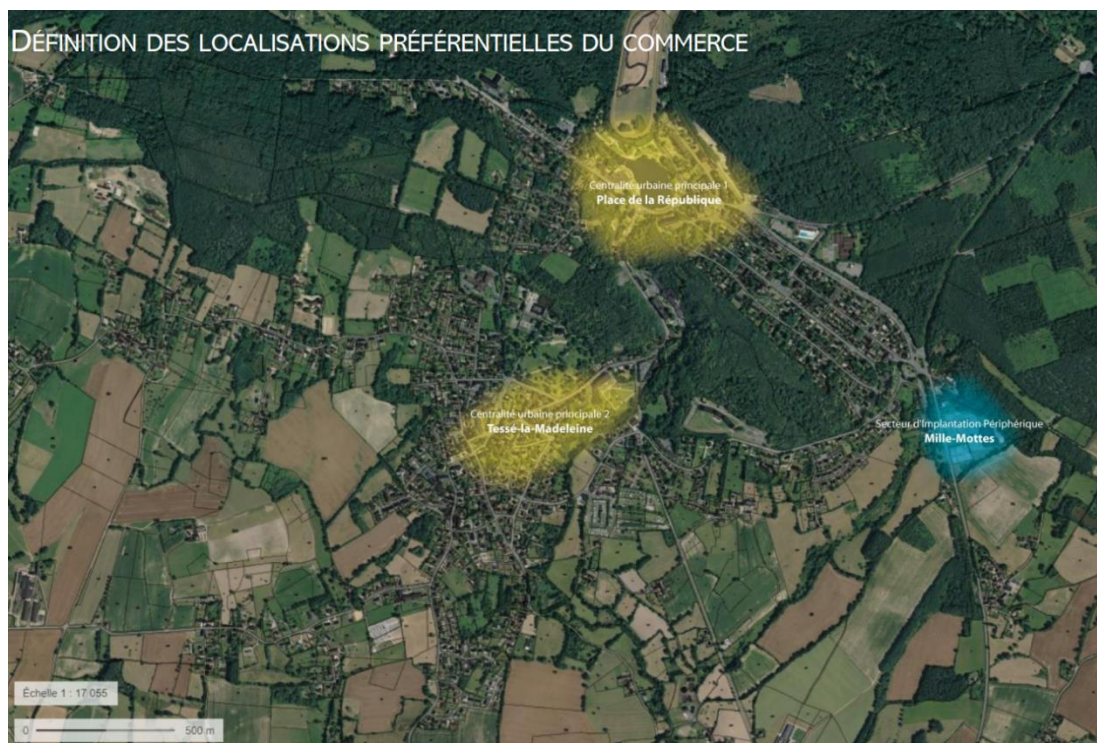
b) Le Secteur d'Implantation Périphérique

Le SIP doit répondre à des besoins commerciaux spécifiques, où peuvent s'implanter les commerces répondant aux fréquences d'achat « hebdomadaire », « occasionnelle », « exceptionnelle ». **Il s'agit du secteur Mille-Mottes.**

Dans le secteur d'implantation périphérique, les commerces privilégient les configurations compactes (linéaires ou ensembles à vocation « commerces, artisanat et service ») et les espaces mutualisés (stationnements communs, gestions des déchets et des emballages...).

En cas de création d'un commerce, celui-ci ne devra pas concurrencer l'offre existante en centre-bourg.

Extrait de l'OAP Commerciale / Voir document relatif aux OAP



Extrait de l'OAP Commerciale / Voir document relatif aux OAP

Les objectifs en matière d'appareil commercial sont détaillés dans la pièce OAP Commerciale

Agriculture

Extrait du PADD :

AXE 3

Objectif 2 : Valoriser et diversifier l'activité agricole

- Accompagner la vie des exploitations
- Encourager la diversification et la valorisation de l'agriculture
- Permettre l'exploitation des ressources locales

Traduction règlementaire :

Un diagnostic agricole a été réalisé en partenariat avec les agriculteurs locaux. En effet, un atelier participatif a eu lieu afin d'identifier tous les sites, sièges et bâtiments agricoles, de prendre en compte les types de culture et d'apprécier la sensibilité des terres agricoles à proximité des zones urbaines.

Ainsi sur la base du diagnostic agricole et afin de protéger les biens agricoles dont les biens fonciers, le PLU a veillé à :

- Classer tous les sièges, sites et bâtiments agricoles en zone agricole ;
- Déclasser un nombre significatif de terres agricoles classées en zone AU dans le PLU de 2008 ;
- Délimiter la zone urbaine au plus près des habitations ;
- Limiter la consommation d'espace agricole et lutter contre l'étalement urbain ;
- Limiter l'identification de STECAL aux activités économiques (pas STECAL à vocation résidentielle)

Tourisme

Extrait du PADD :

AXE 2

Objectif 1 : conforter le dynamisme du centre-bourg en maintenant des activités économiques diversifiées

- Pérenniser le tourisme

Traduction règlementaire :

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les zones AUT liées à des projets touristiques en extension de l'enveloppe urbain ont été supprimées. Les campings et autres activités touristiques ou de loisirs sont dorénavant positionnés en zone NI qui correspond au STECAL accueillant des activités de loisirs et d'hébergements touristiques. Ce changement de zonage s'explique par les évolutions législatives récentes et également une occupation du sol différentes des autres zones du PLU.

Développement urbain et modération de la consommation d'espace

Consommation d'espace habitat

Avant d'identifier les zones à urbaniser pouvant accueillir la programmation de logements, la commune a réalisé une étude de référentiel foncier afin d'estimer la part des espaces mobilisables située dans les espaces urbanisés.

Bilan de la programmation de logements encadré dans la traduction réglementaire :

- 100 logements se réalisent ou se réaliseront au sein de l'enveloppe urbaine : 5 logements encadrés par une OAP + 55 logements en diffus ou réhabilitation + 40 logements en cours de construction sur le site de la Gare encadrés par une OAP ;
- 91 seront réalisés sur des espaces agricoles : 56 prévus en zone 1AU et 35 prévus sur le long terme (2AU)

Cela représente un total de 5,7 ha de consommation d'espace agricole et naturel soit une modération de 51% par rapport à la consommation passée

Diagnostic	PADD	Règlement		
Consommation d'espace passée (2010-2021)	Objectif de modération consommation d'espace	Zones 1AU	Zones 2AU	Modération consommation d'espace à vocation habitat par rapport à la période passée
11,7 ha	6 ha	3,5 ha	2,2 ha	- 51%

Consommation d'espace activités économiques

La collectivité n'inscrit pas de zone à ouvrir à l'urbanisation pour le volet économique. Etant donné que l'analyse de consommation d'espace réalisée sur les dix dernières années de recense pas de consommation foncière à vocation économique, l'objectif de réduction est nul.

Consommation d'espace globale

La consommation d'espace prévue par le PLU est uniquement résidentielle : à hauteur de 5,7 ha à horizon 2031, la modération de la consommation d'espace est de 51%

Justification de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD

Article R151-2 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

[...]

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

[...]

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L. 151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme : les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la Commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre justifie de la complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation. Nous revenons donc ici sur chacun des secteurs faisant l'objet d'OAP, pour expliquer les complémentarités entre les deux documents. La complémentarité entre les orientations du PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation est également analysée dans le cadre du chapitre précédent démontrant la mise en application du PADD, les encarts en verts font référence aux OAP.

Ceci répond à la disposition suivante de l'article R. 151-2 du code de l'urbanisme : « La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs d'aménagement et de développement durables ».

Principes généraux d'aménagement des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation contiennent un volet commun garantissant la qualité des aménagements d'une part et l'atteinte d'un certain nombre d'objectifs définis au PADD d'autre part :

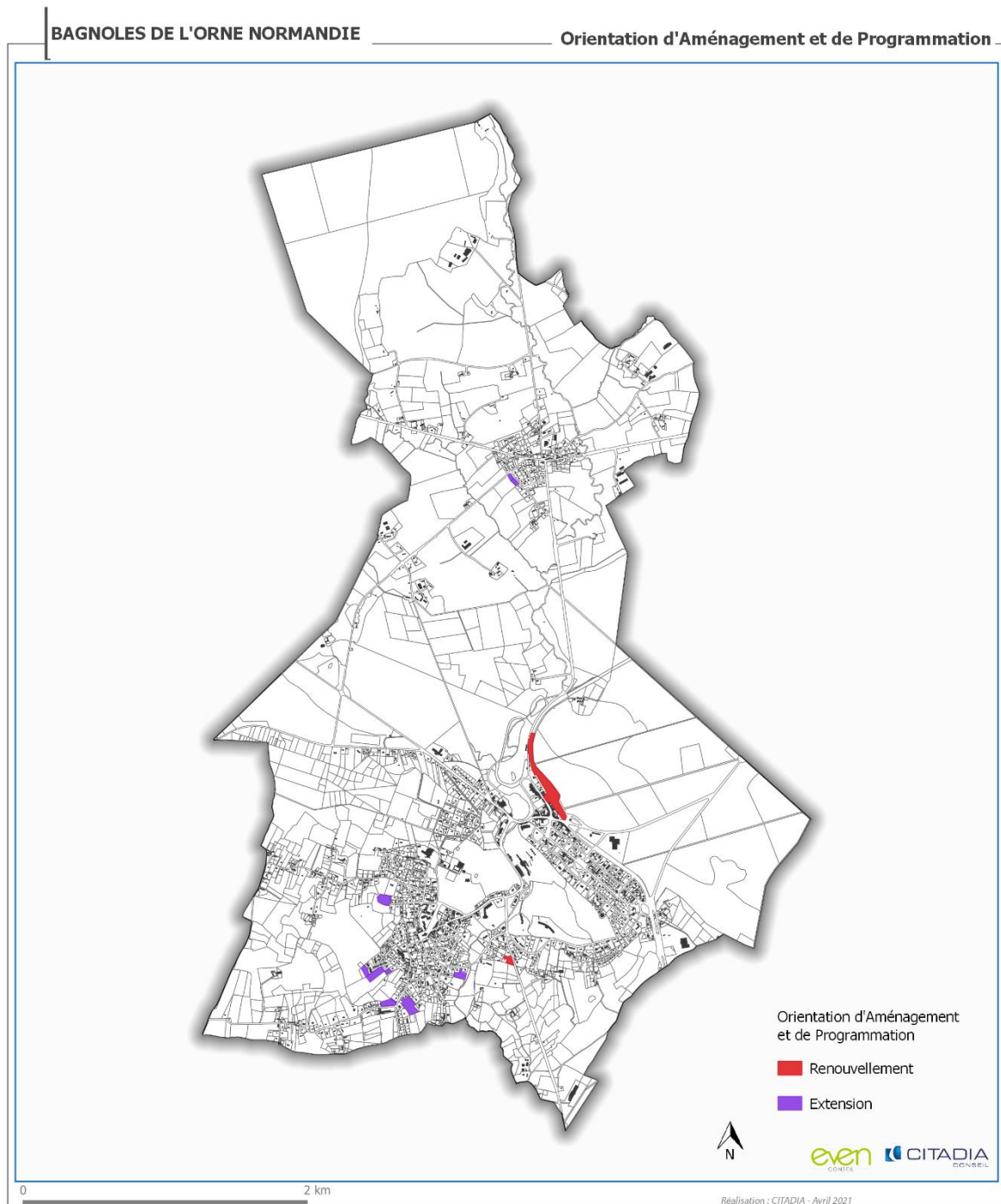
- Découpage parcellaire devant permettre l'optimisation du terrain, la densification des opérations tout en garantissant l'intimité des espaces privés ;
- Qualification des aménagements en franges urbaines ou en entrées de ville : accompagnement végétal, doublage par liaisons douces / aménagements publics...
- Recours prioritaires aux techniques de gestion alternative des eaux pluviales ;
- Intégration des cônes de vue : maintien de perspectives paysagères sur des éléments de paysage monumentaux dans l'opération d'aménagement ;
- Adaptation des aménagements de voirie aux usages programmés, notamment concernant la place à allouer aux modes de déplacements doux ;

L'ensemble de ces éléments ainsi que leurs relations avec le PADD sont développés de manière transversale dans le chapitre précédent.

Localisation des sites de projets

Les OAP sont réalisées sur les zones 1AU du territoire et également en zone Uc.

Le secteur de la Gare est un secteur en projet, dont le permis d'aménager est en voie d'être déposé : l'étude d'Avant Projet Définitif a été finalisée en 2020 et la collectivité a approuvé par délibération du 25 Mars 2021 la modification n°2 de son PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur en renouvellement urbain. L'ancien quartier de la Gare est aujourd'hui une friche latente de 18 ans, depuis la fermeture de la gare en 2002. Le projet de requalification de l'ancien quartier de la Gare a vocation à redynamiser le cœur de ville de Bagnoles. Par ailleurs, le projet s'inscrit dans un objectif de mise en valeur de l'espace public depuis le Lac en proposant un large parvis piéton et tire parti d'une situation de belvédère. Le projet permet à la fois de répondre aux besoins futurs de la commune en terme de dynamique économique et de renforcement de l'offre servicielle, de commerces et de mobilités et à la fois une mixité intergénérationnelle sur un secteur en cœur de ville. Ce projet spécifique, défini en amont de la procédure du PLU, dispose d'une densité minimale de 12 logements à l'hectare. Son schéma d'aménagement est à retrouver dans le dossier des OAP.



Les éléments de programmation des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent compte de la programmation définie par le PADD en matière :

- D'habitat et d'implantation de commerce pour le secteur du cœur de bourg ;
- De renforcement des centralités de quartiers (équipements / services / loisirs) ;
- De paysage et de prise en compte de l'environnement.

Le bilan global des OAP tenant compte de la faisabilité de l'aménagement, des objectifs de densité et de la superficie des sites retenus veille à permettre le respect des objectifs du PADD en matière de consommation d'espace maximale, de densité et en matière de production de logements répartie équitablement entre l'enveloppe urbaine et les secteurs en extension urbaine.

La programmation globale du PLU synthétisée au sein des OAP tient également compte des possibilités de logements au sein des dents creuses. En effet, 45% des logements programmés dans les OAP sont prévus sur des secteurs localisés en renouvellement urbain.

Secteur	Surface (ha)	Densité	Nombre de logements minimum	Nombre logements locatifs sociaux
La Chesnaie / Les Courtils 2	0,9	16	15	5
Impasse Foulon	0,6	16	10	/
Javains Sud	0,4	16	6	/
Sergenterie de Javains	0,9	16	15	5
Auguste Gautier	0,3	16	5	/
Rue de la Grande Prise	0,3	16	5	/
Total extension	3,4	16	56	10
Impasse du Château de Couterne	0,3	16	5	/
Secteur de la Gare	3,3	12	40	/
Total densification	3,6	14	45	/
Total	7	16	101	10

Les 8 secteurs d'OAP sont délimitées au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la pièce du PLU qui contient les dispositions liées aux OAP.

Pour faciliter leur lecture, les OAP sont structurées et présentées de façon homogène avec :

- Un contexte écrit qui décrit brièvement l'environnement dans lequel s'insère le site et présente les enjeux d'aménagement ;
- Les principes d'aménagement spécifiques à chaque site (principe d'occupation de l'espace, principes d'accès et de desserte, principes paysagers et environnementaux) ;
- Un schéma représentant les principes d'aménagement à respecter, ainsi qu'un volet programmation.

Les schémas d'aménagement des secteur d'OAP sont à retrouver dans le dossier des OAP

L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP. Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. La précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées. Pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales,

d'accessibilité et de destinations principales ont été définis et retranscrits en orientations d'aménagement. Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux objectifs recherchés qui s'intègrent dans son environnement et qui prennent en compte les enjeux de qualité urbaine.

Ils définissent des orientations en matière :

- **AFFECTATION ET DE VOCATION PRINCIPALE DES SITES**

Les OAP définissent les vocations principales des secteurs (résidentielle, économique, commerciale, espaces verts etc...), les centralités et pôles d'équipements à conforter ou à développer dans leur périmètre. Elles peuvent afficher également les secteurs où un objectif de densité de constructions renforcé est souhaité. Il s'agit ainsi de préciser les attentes de la collectivité en matière d'affectation dominante du sol et d'organisation des fonctions urbaines sur le territoire.

- **QUALITE URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les OAP identifient les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers et espaces publics à créer, etc.). Afin de favoriser une intégration qualitative des futurs projets, des éléments paysagers (naturels et bâtis) représentant des enjeux locaux de prise en compte et valorisation ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine (bâti et végétal) protégés identifiés au plan de zonage. Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lesquelles s'insère le projet, d'intégration paysagère, de prise en compte des zones humides, de maintien de certains points de vue (sur le grand paysage ou paysage local) et de composition urbaine à créer ou à conforter. Les orientations d'aménagement et de programmation traitent également de la capacité énergétique des logements à programmer (bio-climatisme...).

Elles facilitent ainsi les coutures urbaines avec les tissus existants et cherchent à valoriser les qualités intrinsèques du territoire et à contribuer à l'amélioration du cadre de vie de la ville.

- **ACCESSIBILITE ET DE DESSERTE**

Les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacements automobiles et pour assurer la desserte interne du secteur concerné. Elles peuvent préciser également les principes de liaisons douces à créer ainsi que les espaces de stationnement à conforter ou à aménager. Ces principes définissent ainsi les modalités d'organisation interne en cohérence avec les réseaux existants. Ils prennent en compte les objectifs de déplacements de tous les modes et déclinent la politique globale de déplacements portée par l'agglomération.

- **PROGRAMMATION**

Les OAP précisent la destination du site (habitat, équipements, mixte). Elles définissent, pour les opérations d'habitat, la programmation attendue sur le secteur (quantité, typologie des logements, etc.). Ce volet programmation est adapté aux particularités du secteur.

Les OAP retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites au PADD, à savoir : les enjeux de développement durable du territoire, de réduction de la consommation foncière, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, de réduction des nuisances et pollutions, de développement économique, de mixité sociale et fonctionnelle et de réduction des obligations de déplacements.

Définition de zones et principes du règlement

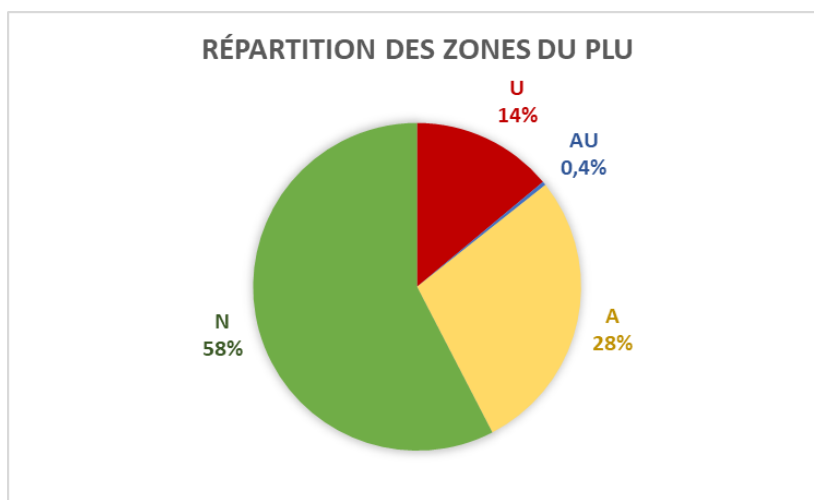
Article R151-2 du code de l'urbanisme :

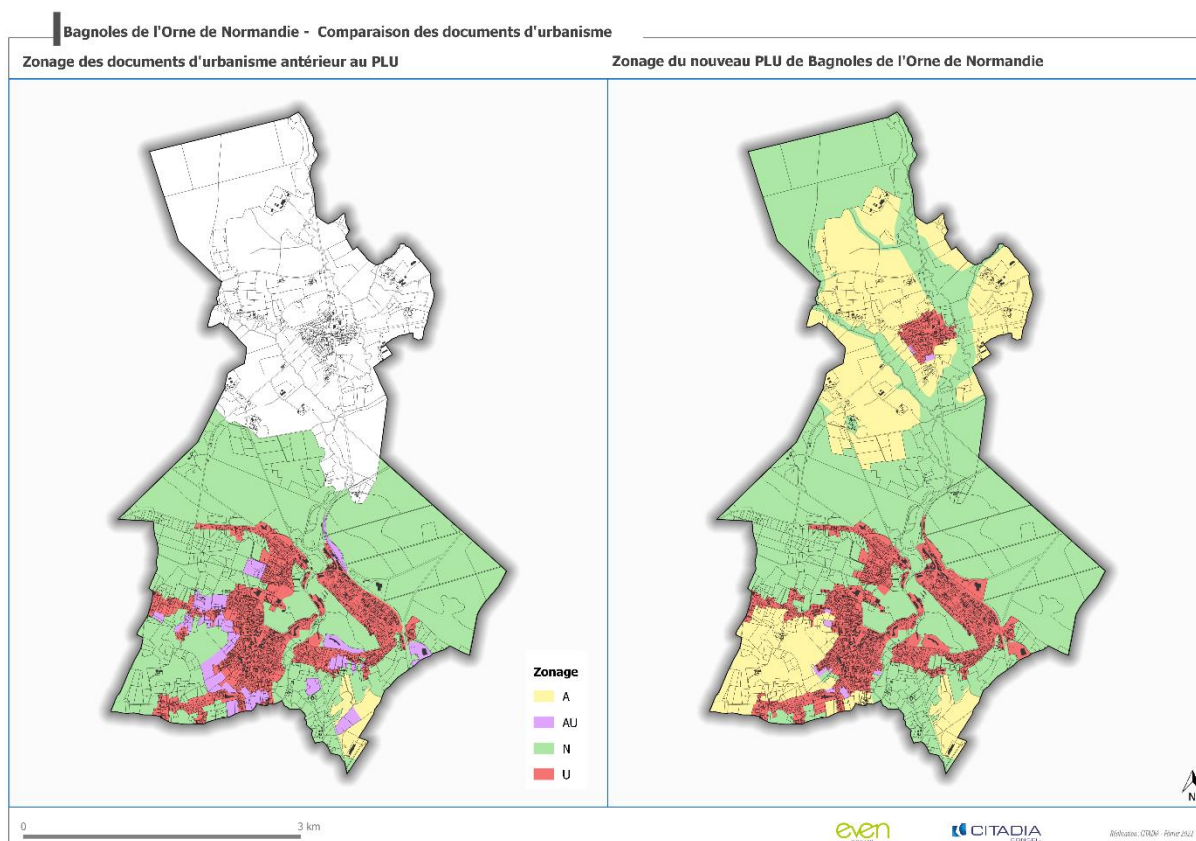
« Le rapport de présentation comporte les justifications de :
[...]
4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
[...] »

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation.

Tableau de surface par typologie de zones :

PLU révisé	
Zones	Surface (ha)
1AU	3,5
2AU	2,2
A	450,7
N	442,3
Nf	470,1
Nl	9,6
Nlp	1,9
Nz	0,6
UA	17,5
UBe	28,7
UC	163,3
UZ	2,8
UZc	3,2





Les grands principes de l'élaboration du règlement

L'article R151-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols par l'article L151-8. ».

La philosophie du document évolue. Les règles sont destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (Art.R.151-9). Le règlement est obligatoire mais les articles sont facultatifs et sont à la discrétion des Communes et EPCI en fonction de leur projet.

Pour cela, des règles qualitatives sous formes d'objectifs sont désormais possibles en plus des règles quantitatives. Ces règles répondent à une obligation de résultat sans imposer le moyen d'y parvenir. Elles s'apprécient au regard de la situation du projet auxquels elles s'appliquent (Art R.151-12) De plus l'article R. 151-13 donne une assise réglementaire à utiliser des règles alternatives aux règles générales afin de permettre au PLU de prévoir des règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courant exposés dans la règle générale.

L'ensemble de ces outils de zonage : règlement et prescriptions se complètent afin d'apporter des réponses ciblées et spatialisées aux objectifs définis dans le cadre du PADD.

Ceci répond à la disposition suivante de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme :

« La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone »

Nouvelle structure réglementaire

Ci-dessous la structure du nouveau règlement. Il reprend la structure recommandée par le guide rédigé par le ministère du logement et de l'habitat durable.

Une structure en trois chapitres :

1. Chapitre 1 : Destinations des constructions et usage des sols et nature d'activité

La première sous-section du règlement permet de délimiter ce qui peut être construit dans la zone concernée.

Elle définit ainsi :

- Les usages et affectations des sols, les types d'activités et les destinations et sous-destinations interdites ;
- Les destinations, sous-destinations et les natures d'activités soumises à conditions particulières ;

2. Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La deuxième sous-section du règlement permet de définir la forme urbaine des constructions de la zone concernée et participe à façonner l'ambiance urbaine de la ville, des bourgs et villages.

Elle définit ainsi :

- La volumétrie et l'implantation des constructions
- L'insertion architecturale urbaine, paysagère et environnementale
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Le stationnement

3. Chapitre 3 : Equipements et réseaux

La troisième sous-section du règlement assure la viabilisation des terrains sur lesquels sont édifiées les constructions. Elle définit :

- La desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les accès ;
- La desserte par les services (collecte des déchets, véhicules de lutte contre l'incendie, etc.)
- La desserte par les réseaux d'eau (potable, DECI) et d'énergie (électricité, géothermie, etc.) et la gestion des eaux pluviales
- La desserte par les réseaux d'assainissement
- La desserte par les infrastructures et les réseaux de communication électronique.

Des règles au service du projet

À l'intérieur de ces chapitres, on retrouve des différents articles que la commune a souhaité mobiliser pour répondre aux orientations et aux objectifs du PADD à savoir :

Article 1.1 - Destination et sous destination des constructions, usages et affectation des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Article 1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 2.3 - Emprise au sol

Article 2.4 - Hauteur maximale des constructions

Article 2.5 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 2.6- Espaces libres et plantations

Article 2.7 - Stationnement

Article 3.1 - Voirie et accès

Article 3.2 – Conditions de desserte par les réseaux

Chaque article se compose de la manière suivante :

- Règle générale qui donne l'intention et l'objectif.
- Dispositions particulières qui évoquent les cas particuliers de dérogation à la règle générale.

Des dispositions générales qui apportent de la transversalité et une cohérence générale

Les dispositions réglementaires thématiques et applicables à toutes les zones sont regroupées dans les dispositions générales. L'objectif des dispositions réglementaires thématiques est d'apporter une cohérence et un cadre commun au territoire.

On y retrouve les thèmes suivants :

- Le stationnement,
- La voirie et les accès
- Les conditions de desserte par les réseaux et assainissement
- La gestion des risques

Des dispositions communes aux sur d'autres thématiques sont également présentes dans cette partie du règlement, sous formulation qualitative pour également favoriser le tissu urbain existant et la cohésion d'ensemble.

Des destinations et sous-destinations communes

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, en vigueur depuis le 1er janvier 2016, a entrepris la modernisation du règlement du Plan Local d'Urbanisme dans l'objectif d'offrir aux Communes et EPCI des outils pour développer un urbanisme de projet.

Parmi les mesures prises, figure la réduction du nombre de destinations. Elles sont passées de neuf à cinq, dans un souci de clarification de la lecture.

Ces destinations sont listées à l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme, elles sont complétées par des sous-destinations. Ces dernières sont édictées par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

AVANT	APRES
Limitation à 9 destinations	Limitation à 5 destinations
• Habitation • Hébergement hôtelier • Bureaux • Commerce • Artisanat • Industrie • Exploitation agricole ou forestière • Entrepôt • Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)	• Habitation • Commerce et activités de service • Équipements d'intérêt collectif et services publics • Exploitation agricole et forestière • Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Ces sous-destinations et destinations sont listées dans le document suivant si elles sont autorisées, autorisées sous condition ou interdites. Il est à noter également que des utilisations et occupations du sol sont mentionnées dans ces listes. Ces dernières ne répondent pas au code de l'urbanisme mais à des cas de figures spécifiques en lien avec la structure territoriale.

Tableau des destinations admises dans les zones U et AU :

Zone	Habitation	Commerce et activité de service	Equipements d'intérêt collectif	Exploitation agricole et forestière	Autres activités du secteurs secondaires ou tertiaires	Justifications
UA	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition	En zone UA et UB certaines activités peuvent induire des nuisances, aussi leur implantation et développement au sein d'espaces à vocation habitat méritent d'être maîtrisé. Seules les activités ne générant pas de nuisances sont admises dans les zones à vocation habitat. Afin d'insuffler une dynamique de revitalisation et de renforcement de la dynamique des bourgs les commerces de proximité sont privilégiés au sein de ces zones.
UBe						
UC						
UZ	Autorisé sous condition (lié à l'activité principale : logement de fonction)	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé	Cette zone est à vocation activité, ces espaces, admettent les nouvelles constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ainsi que les équipements et services publics liés à la vocation de la zone. Ce foncier n'a pas vocation à admettre des habitations ou bâtis agricoles qui ne sont pas liés à des activités économiques

UZc	Autorisé sous condition (lié à l'activité principale : logement de fonction)	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition	Cette zone a vocation à accueillir le développement du commerce existant. Les activités économiques autorisées doivent être liées à l'activité commerciale principale. Les activités industrielles ou agricoles générant de potentielles nuisances ne sont pas admises au sein de ces zones.
1AU et 2AU	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition	Cette zone vise à admettre les extensions à vocation habitat ainsi que les éventuels commerces et équipements liés. En revanche les activités industrielles ou agricoles, générant de potentielles nuisances ne sont pas admises au sein de ces zones

Les grands principes de zones

L'article R151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] la délimitation des zones prévues par l'article L151-9.* ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation.

La diversité des réalités bâties rencontrée sur le territoire implique une réponse adaptée aux situations locales.

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être classés **en zone urbaine**, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme :

« **Les zones à urbaniser sont dites " zones AU "**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme :

« **Les zones agricoles sont dites " zones A "**. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

« **Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N "**. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Les zones urbaines

Caractéristiques générales

Le PLU de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie totalise 5 zones urbaines. 3 zones urbaines mixtes en lien avec la diversité des tissus urbains présents sur le territoire (UA, UBe et Uc) et 2 zones urbaines spécifiques liées à des vocations bien précises (Uz et Uzc). Les zones urbaines sont desservies par les réseaux obligatoires et doivent être en capacité d'accueillir sans aménagements préalables, les nouvelles constructions.

Article R.151-18 Code de l'Urbanisme : « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Les zones urbaines mixtes

Les zones urbaines mixtes sont composées des zones UA, UBe et Uc. Ces zones sont à vocation principale habitat, elles admettent toutefois d'autres destinations tels que l'hébergement touristique, les équipements publics, l'industrie ... Ces 3 zones, UA, UBe et Uc sont soumises aux mêmes règles en matière de destinations et sous-destinations admises. Les différences réglementaires entre ces zones sont liées à l'implantation et à la volumétrie des constructions (hauteur et emprise au sol) et de réalisation de clôtures.

La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités qui n'apportent pas de nuisances et restent compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre-bourg traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, à l'alignement. Elle rassemble l'ensemble des fonctions habituelles d'un centre-bourg (habitat généralement dense, église, commerces et services de proximité, équipements publics collectifs, activités ne générant pas de nuisances), et se localisent autour de deux centralités de Bagnoles que sont la Place de la République et le bourg historique de Tessé-la-Madeleine.

La zone UBe correspond au quartier Belle-Epoque, édifié à la fin du XIXe siècle et disposant de caractéristiques architecturales et urbaines bien spécifiques. Ses qualités patrimoniales sont à préserver et à mettre en valeur. Pour rappel, l'AVAP valant SPR (Site Patrimonial Remarquable) est opposable depuis le 13 novembre 2019 sur l'ensemble de la commune de Bagnoles de l'Orne Normandie. Le quartier Belle Epoque bénéficie d'un règlement spécifique au sein de ce document.

La zone Uc correspond au tissu urbain à dominante pavillonnaire, dont la densité bâtie est moindre. Elle est destinée principalement à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Articles	Zone UA	Zone UBe	
Implantation par rapport aux voies	A l'alignement des voies ou des autres constructions En retrait mais en créant un élément d'alignement (mur)	Avec un retrait minimal de 2 mètres et un dispositif type muret implanté à l'alignement de la voie	Soit à l'alignement de la voie si un front bâti en continuité de la voie est existant Soit à l'alignement des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes contiguës sont implantées en retrait Soit en recul de l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation qu'elles soient existantes ou à créer, sans qu'un recul minimal ne soit imposé
Implantation par rapport aux limites séparatives	A l'alignement par rapport à au moins une des limites séparatives	En recul de 2m minimum par rapport aux limites séparatives	Soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives
Emprise au sol	Non règlementé		
Hauteur des constructions	Ne peut excéder 12m au faitage soit un nombre de niveaux limité à R+2+combles	La hauteur maximale des constructions principales en zone Ube devra être en accord avec les constructions existantes adjacentes, sans pouvoir excéder 10 mètres au faitage. La hauteur minimale est de 6m à l'acrotère	La hauteur maximale des constructions en zone Uc ne pourra pas excéder 9m au faitage (ou en hauteur maximale dans le cadre d'un toit terrasse)

Les zones urbaines spécialisées

Les zones urbaines spécialisées sont les zones urbaines liées à une vocation spécifique. 2 zones urbaines spécialisées sont identifiées au PLU de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie :

- **La zone UZ** est destinée aux activités artisanales et industrielles, et correspond à la zone d'activités artisanale située sur la commune déléguée de Saint-Michel-des-Andaines
- **La zone UZc** est destinée à des activités commerciales sans concurrencer l'offre de proximité du cœur de bourg de Bagnoles-de-l'Orne. Elle correspond au secteur des Milles-Mottes qui accueille un supermarché.

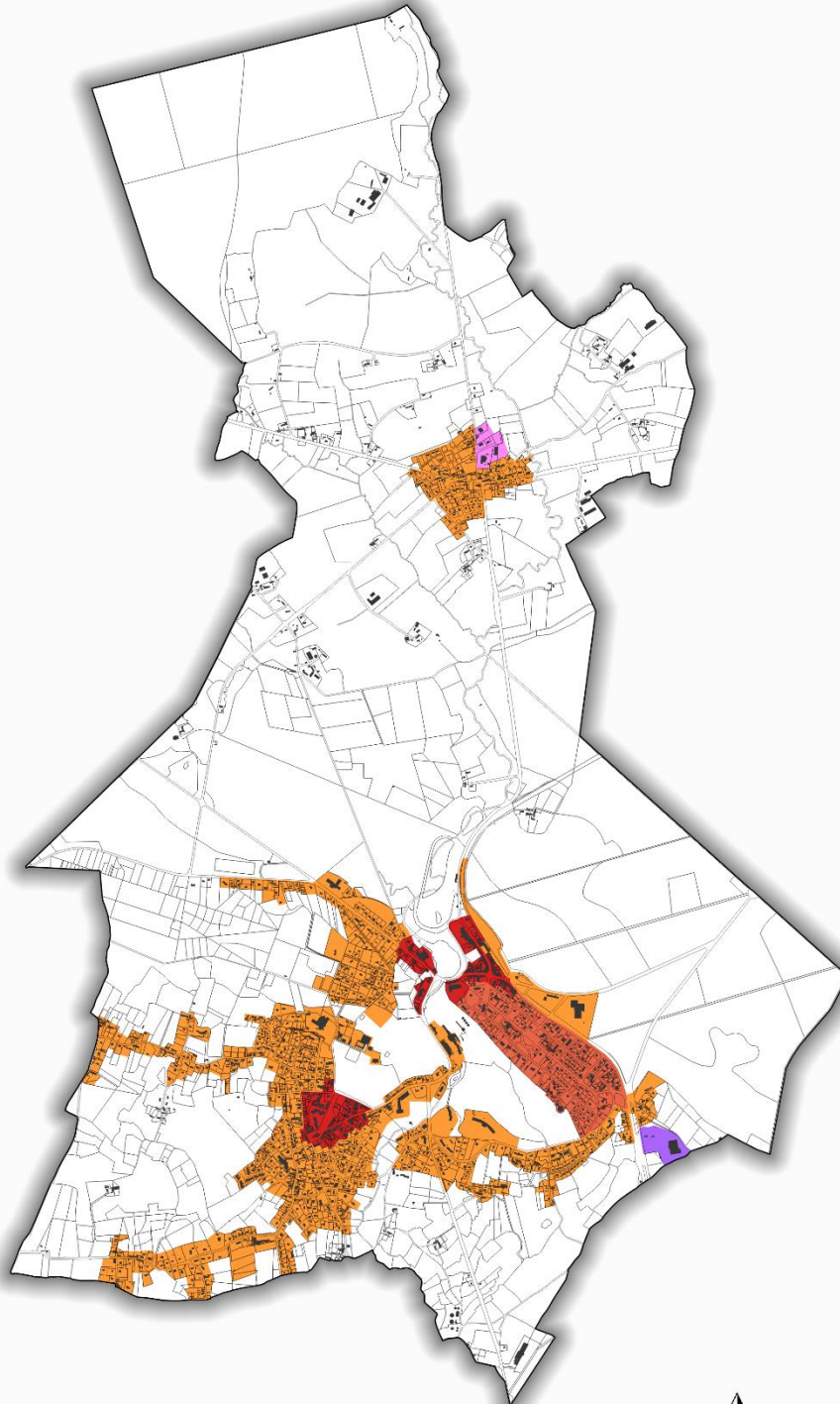
Si les éléments relatifs à l'implantation des bâtis diffèrent entre ces zones (mesures spécifiques pour les bâtiments à vocation d'activité, dérogations pour les équipements ...) ce sont les vocations autorisées qui distinguent réellement ces zones. L'objectif de l'article 1 est bien de maintenir la vocation actuelle des zones identifiées, tout en préservant leur possibilité d'évolution dans l'esprit de l'existant.

Bilan des surfaces

PLU révisé	
Zones	Surface (ha)
UA	17,5
UBe	28,7
UC	163,3
UZ	2,8
UZc	3,2

BAGNOLES DE L'ORNE NORMANDIE

Zones U



Zonage U

- Ua
- Ube
- Uc
- Uz
- Uzc

Les zones à urbaniser

Caractéristiques générales

Deux types de zones à urbaniser sont à distinguer :

- **La zone 1AU** correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles. Elle se situe en densification ou en continuité de l'urbanisation du centre-bourg.
- **La zone 2AU**, constituant des réserves pour une urbanisation future mais n'étant pas ouvertes à l'urbanisation dans l'immédiat. Pour être ouvertes, ces zones doivent faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation

La zone 1AU correspond au secteur d'urbanisation future à court / moyen terme. Elle a vocation à accueillir de l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Elle se situe à en densification ou en continuité de l'urbanisation du centre-bourg.

Elle dispose d'un niveau d'équipement suffisant à la périphérie pour accueillir les constructions prévues par les OAP, au cours d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le parti pris de la commune en matière de règlement de la zone à urbaniser est de s'inscrire en cohérence avec l'environnement préexistant. Ainsi, les dispositions réglementaires aux zones 1AU sont très proches de celles des zones Uc.

Rappel : En l'absence de SCoT applicable en vigueur sur le territoire, et en application de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble de ces zones restent soumises au principe d'urbanisation limitée. Ainsi, toute ouverture à l'urbanisation devra être soumise à avis de la CDPENAF.

Les zones à urbaniser non ouvertes à l'urbanisation

Les zones 2AU sont des zones à urbaniser mais n'étant pas ouvertes à l'urbanisation. Elles constituent des réserves foncières sur lesquelles les collectivités compétentes disposent d'un droit de préemption. Une zone 2AU n'ayant pas fait l'objet d'une acquisition significative au cours des 9 premières années de vie du PLU, repasse en zone A ou N au bout de ces 9 années.

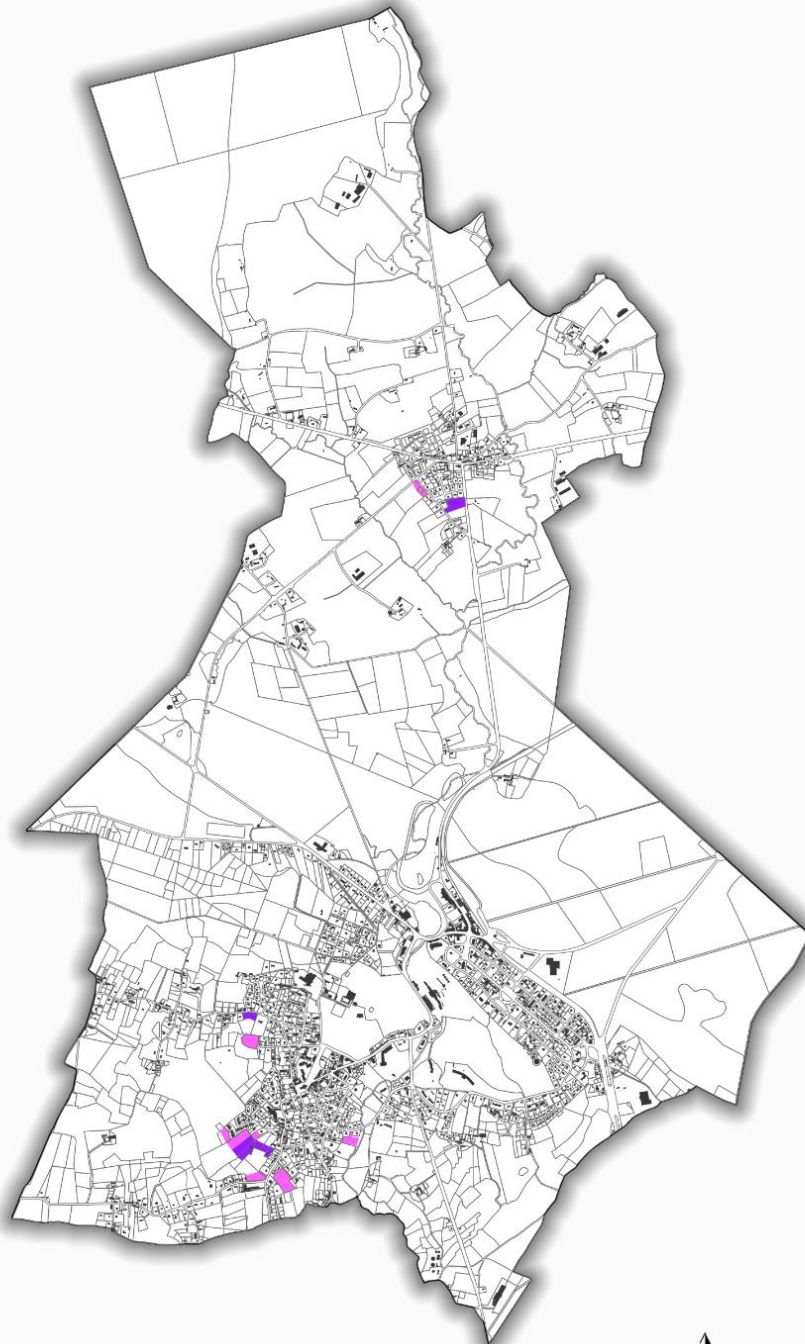
Le règlement de ces zones est volontairement succinct, en effet, sans procédure complémentaire justifiant de besoins, ces zones demeurent inconstructibles. Les nouvelles constructions admises n'étant liées qu'à l'implantation d'équipements d'intérêt général, aucune règle ne régit l'implantation des bâtis.

Bilan des surfaces

PLU révisé	
Zones	Surface (ha)
1AU	3,5
2AU	2,2

BAGNOLES DE L'ORNE NORMANDIE

Zones AU



Zonage AU

1AU

2AU



even
COMITE

CITADIA
CONSEIL

0 2 km

Réalisation : CITADIA - Avril 2021

Les zones agricoles

Caractéristiques générales

Zone agricole « stricte » identifiée en raison du caractère agronomique des terres et de la réalité d'une exploitation agricole de celles-ci. Le maintien de ces terres dans leur vocation actuelle est affiché à long terme.

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

La zone A, ou zone Agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Elle se caractérise par la présence de terrains, cultivés ou non, et de bâtiments agricoles.

La constructibilité est limitée à des usages spécifiques à l'agriculture.

Les objectifs de la zone A sont les suivants :

- préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles
- assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser ;
- permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole ;
- permettre l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, conformément aux dispositions de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme ;
- permettre le changement de destination des constructions identifiées par le PLU, au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme ;
- tout en respectant la qualité et l'intégrité des paysages et notamment les espaces agro-naturels (haies, continuités bocagères et boisées...).

Les éléments de réglementation de la zone A ont peu évolué. Ils ont toutefois intégré les éléments issus de la modernisation du PLU en matière de destination, écriture réglementaire... La volonté de la commune étant de simplifier la lecture de règlement des zones A.

En zone agricole sont admises les nouvelles constructions en lien avec l'activité agricole. L'article 1 du règlement explicite les possibilités de constructions liées à ces activités.

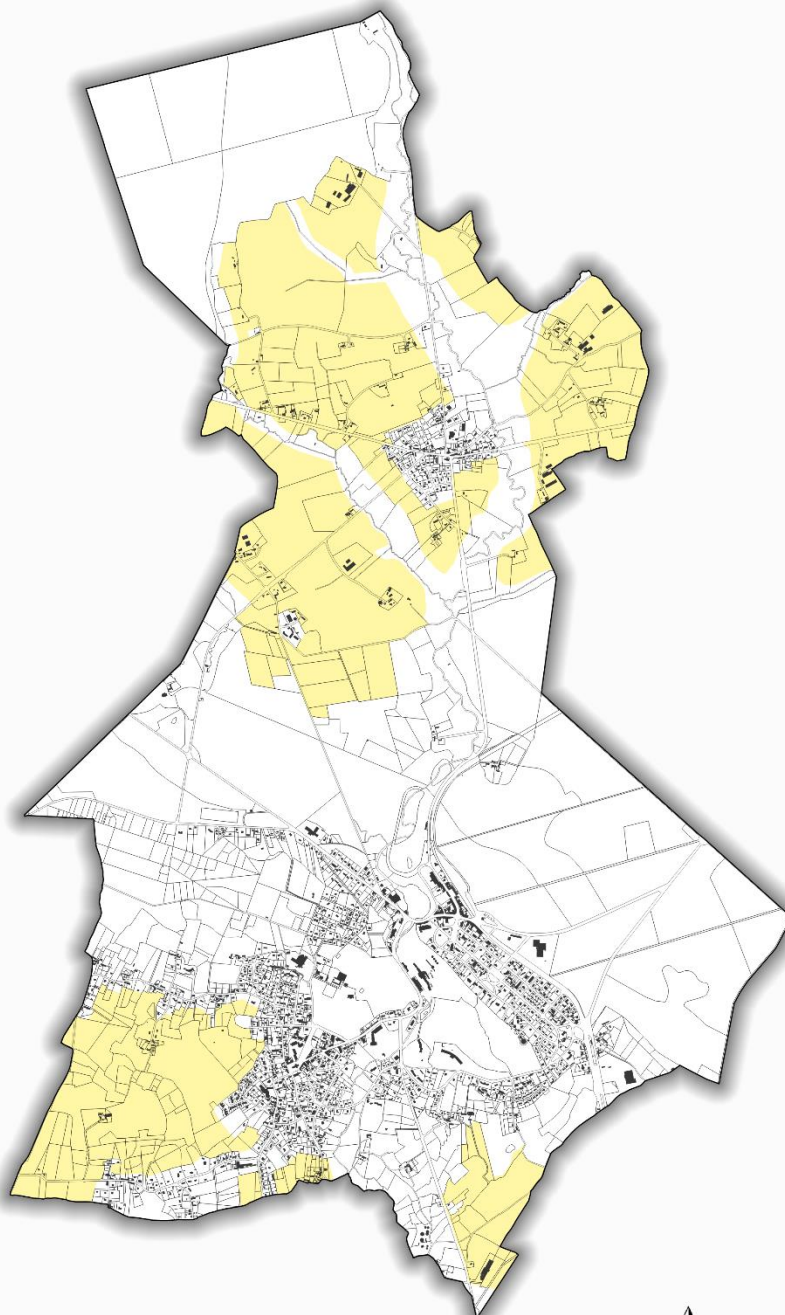
Ces dispositions sont également complétées par un autre volet relatif aux possibilités d'évolutions pour les habitations de tiers déjà implantées au sein de la zone. Ces éléments répondant aux possibilités admises par l'article L 151-12 du CU et sont traduits dans le cadre du PLU de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie par des droits à construire limités pour les extensions des habitations existantes et les annexes.

Bilan des surfaces

PLU révisé	
Zones	Surface (ha)
A	450,8

BAGNOLES DE L'ORNE NORMANDIE

Zones A



Zonage

A



even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

0 2 km

Réalisation : CITADIA - Février 2022

Les zones naturelles

Caractéristiques générales

Les zones N sont définies en vue de la protection des milieux, des sites et paysages.

La délimitation du zonage N, en adéquation avec l'occupation actuelle des sols, reprend les zones d'intérêt écologique qui composent le maillage de la trame verte et bleue de la commune. Ainsi, les zones N comprennent les corridors écologiques (cours d'eau, boisements, ...) les zones humides et la majeure partie des réservoirs de biodiversité.

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

La zone N « classique » est complétée par les sous-secteurs suivants :

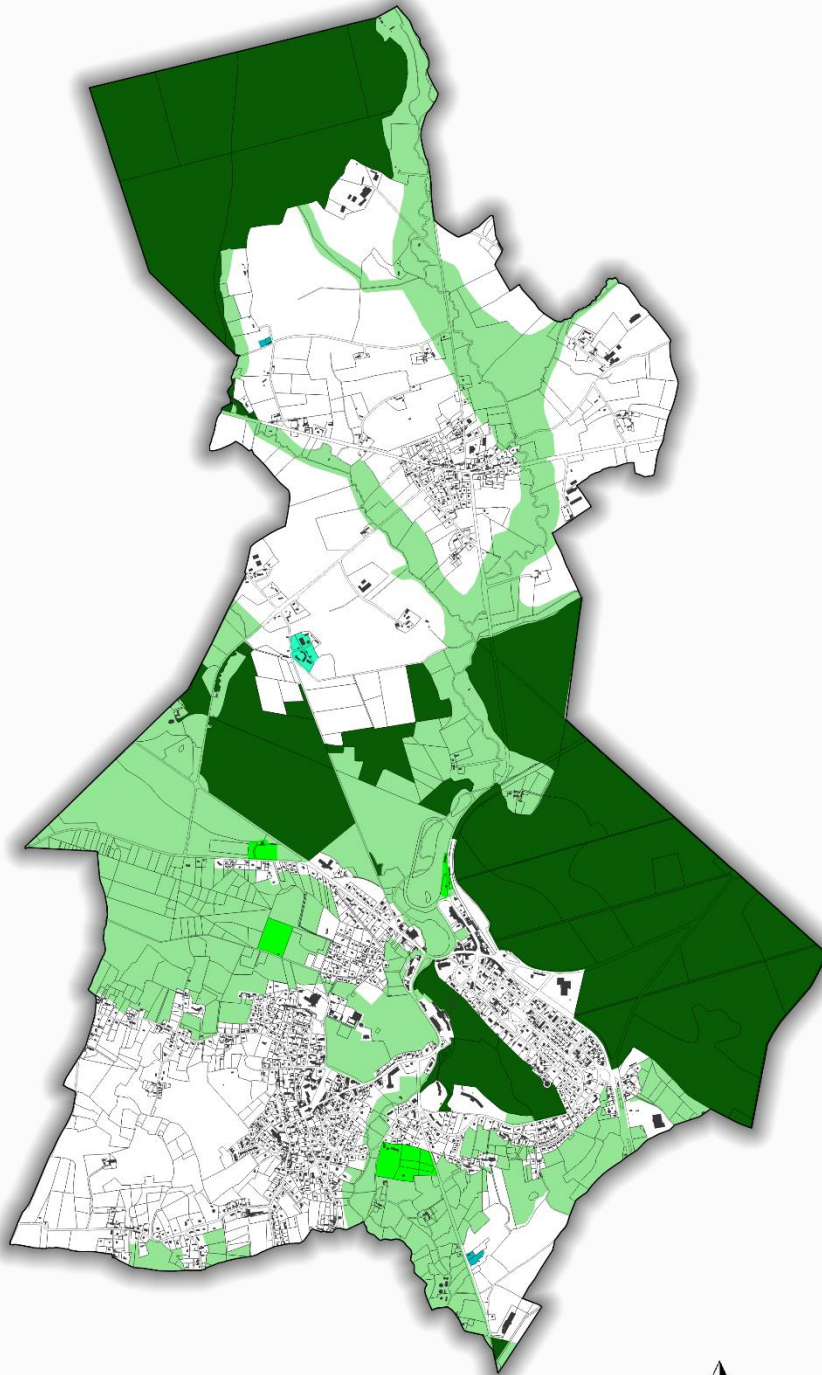
- **Nf** : espace naturel forestier destiné aux espaces d'exploitation sylvicole possédant un document de gestion ainsi que les forêts domaniales où les constructions liées aux activités forestières sont admises
- **Nl** : espace naturel accueillant des activités de loisirs et d'hébergements touristiques (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées), et où les aménagements et constructions liés à la vocation touristique et aux loisirs sont admis, dans le respect des dispositions du PPRI
- **Nz** : espace naturel accueillant des activités artisanales ou de stockage de matériaux (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées). Au sein de cette zone, les aménagements et constructions liés aux besoins des activités ciblées sont admis.
- **Nlp** : espace naturel lié au secteur du Gîte de La Passée, qui a vocation à développer de manière limitée pour accueillir du public (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

Bilan des surfaces

PLU révisé	
Zones	Surface (ha)
N	443,3
Nf	470,1
Nl	9,6
Nlp	1,9
Nz	0,6

BAGNOLES DE L'ORNE NORMANDIE

Zones N



Zonage N

- N
- Nf
- Ni
- Nlp
- Nz



Les règles associées aux prescriptions graphiques

Article R151-2 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

[...]

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

[...] »

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

Éléments de protection du patrimoine et des paysages

Le petit patrimoine et le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L151-19 du C.U., le PLU identifie, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, des éléments sur le territoire se rapportant au patrimoine bâti.

L'identification du petit patrimoine et du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme a été fait sur la base d'un inventaire réalisé par les élus de la commune, répertoriant les éléments de petit patrimoine et le patrimoine bâti remarquable du territoire. Il complète le document du SPR. Le règlement définit les modalités de préservation du patrimoine. Les travaux d'aménagement concernant ces éléments de patrimoine sont soumis à autorisation préalable et les travaux engagés doivent viser une valorisation de l'existant ou être rendus nécessaires au regard de la sécurité et salubrité.

Le patrimoine bâti et vernaculaire (petit patrimoine) peut comprendre :

- Des ensembles ou des propriétés (bâtis et parc attenant) ;
- Des éléments isolés (maison de maître, maison de ville...) ;
- Des éléments anciens emblématiques (calvaires, lavoirs) ;
- L'église.

Ainsi, 12 éléments de patrimoine ponctuel sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier les éléments bâtis doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme. Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées, âgées. En tout état de cause, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur

ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Les éventuelles extensions de ces éléments bâtis doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions remarquables devront être précédés d'un permis de démolir. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. En revanche, le permis de démolir pourra être refusé en fonction de la qualité de la construction et sa situation par rapport au bâti environnant.



Extrait du plan de zonage, en étoilé les éléments de patrimoine ponctuel à protéger

Les haies, alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

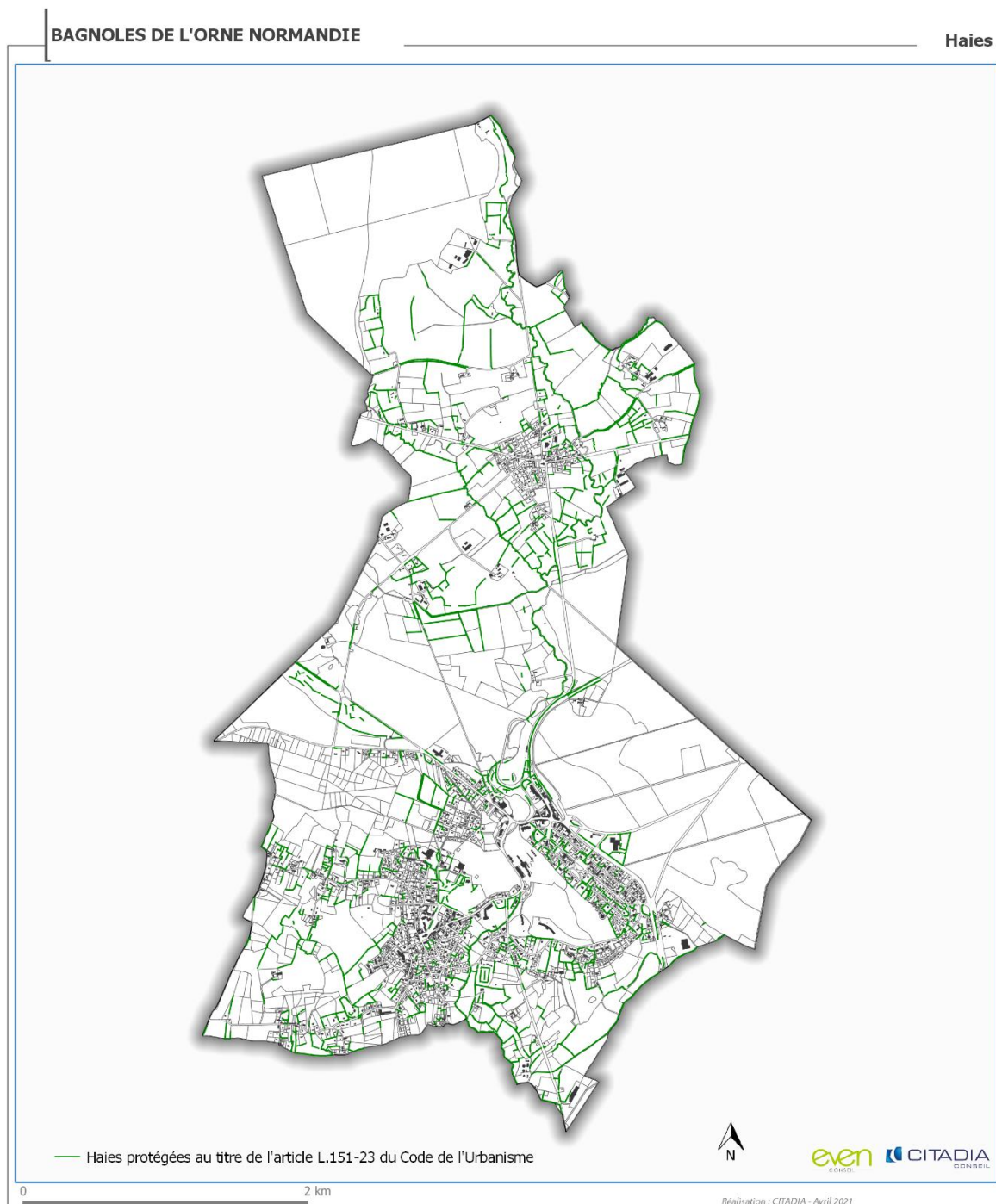
Les éléments identifiés au titre de la « Loi Paysage » et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Les travaux exécutés sur ces éléments ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à une déclaration préalable.

Le P.L.U. inventorie au plan de zonage en tant que haies à préserver (au titre de la loi Paysage), les principales haies et alignements d'arbres structurants hérités du paysage bocager de la commune. Cet inventaire a été réalisé par les élus, sur la base d'un inventaire existant de l'intégralité du linéaire, en s'appuyant principalement sur des critères d'ordre paysager et hydraulique (intervention de la haie dans le ruissellement des eaux).

Ainsi, au sein du zonage, les haies identifiées doivent être maintenues et régénérées. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée aux documents graphiques du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).

Ainsi, sur la totalité du territoire, 76 km linéaires de haies sont identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.



Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme

Des boisements ont été classés en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC), interdisant « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne alors le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier » (article L113-1 et suivants).

L'ensemble des espaces boisés classés définis dans le PLU précédent a été examiné et reconduit lors de la révision du PLU. Des ajustements ont été réalisés lorsque l'occupation du sol ne correspondait pas à un boisement.

La délimitation des boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme s'est faite sur la base de l'inventaire des boisements du territoire, et en fonction des éléments déjà classés en Espace Boisé Classé. En effet, tout boisement identifié comme EBC n'a pas pu être identifié en boisement à protéger.

Que ce soit pour la proposition d'EBC ou de boisement à protéger, les élus ont eu un droit de regard sur les propositions. Ils ont pu ajouter ou supprimer des boisements à protéger ou proposition d'EBC suivant leur connaissance de la commune et de la nature des boisements, pour être en phase avec la réalité de terrain.

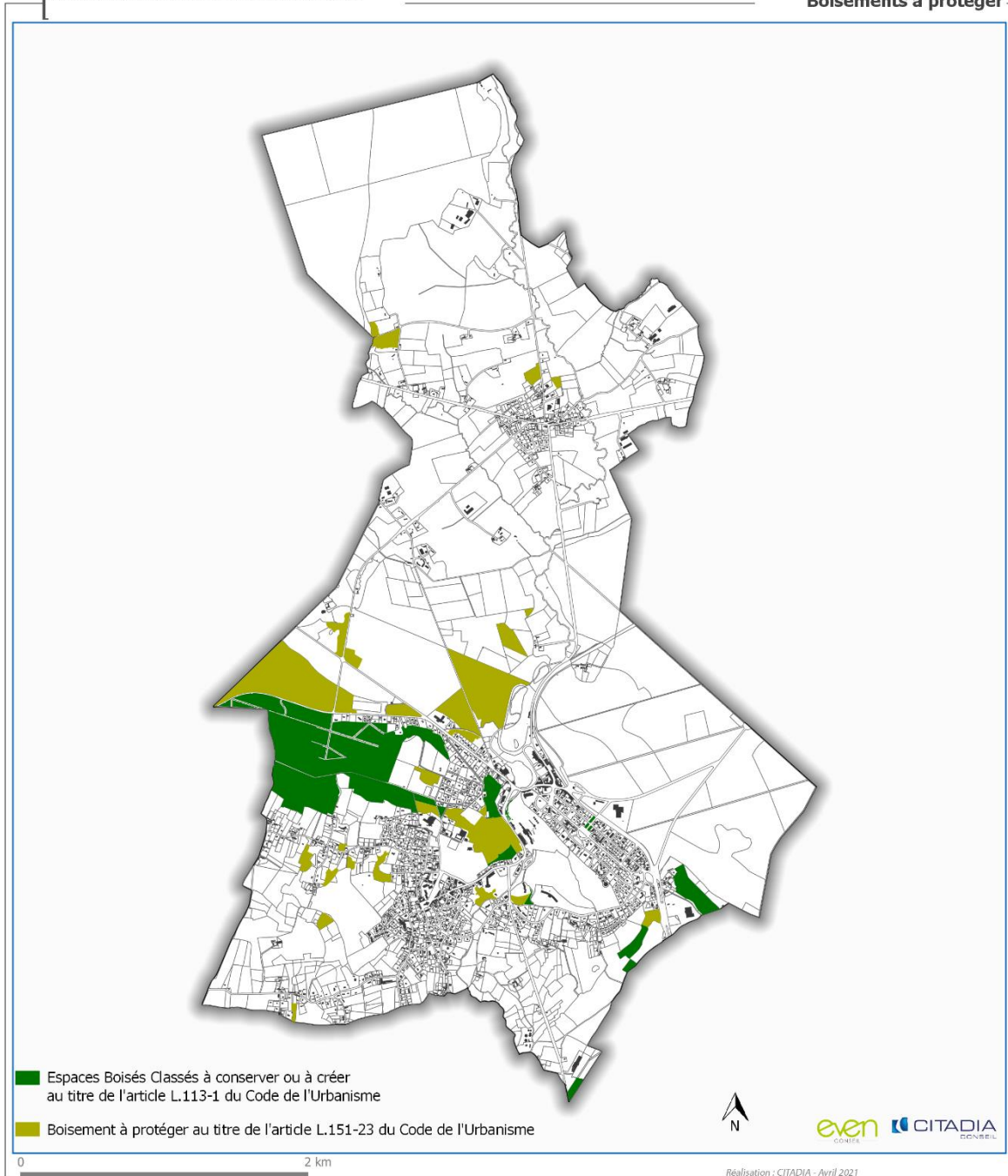
Les boisements identifiés sur les documents graphiques du règlement, au titre de l'article L.151-23, doivent être préservés. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou leur porter atteinte seront soumis à déclaration préalable. L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée pour les cas où l'effet de perspective et de mise en valeur de l'espace boisé n'est pas pris en compte par le projet. Cette appréciation sera à réaliser au cas par cas.

Sur la Commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie, on retrouve :

- 68,3 hectares d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.
- 68,9 hectares de boisements à protéger au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme.

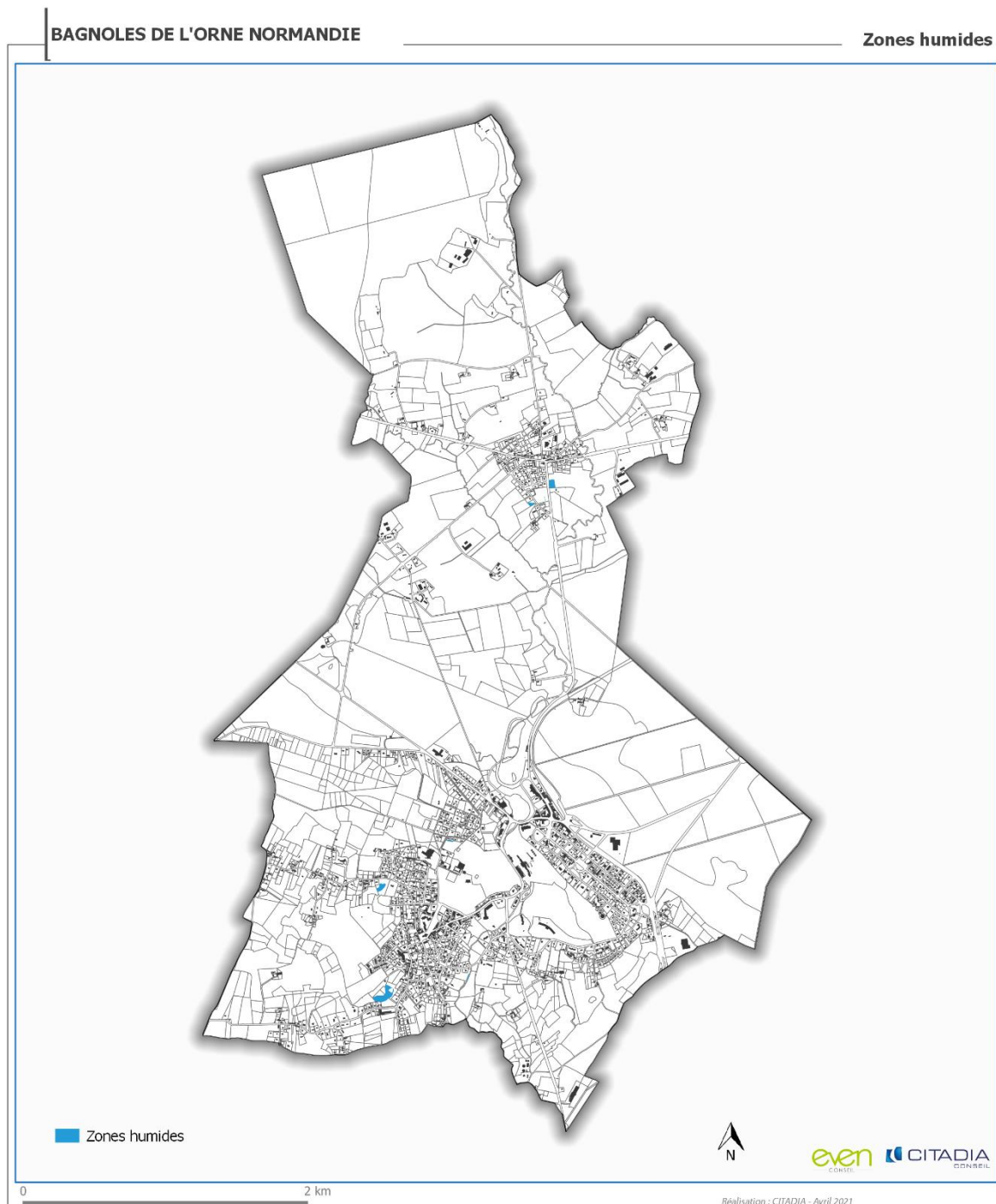
BAGNOLES DE L'ORNE NORMANDIE

Espaces Boisés Classés et
Boisements à protéger



Les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les zones humides figurant aux documents graphiques du PLU sont les zones humides figurant dans l'inventaire des zones humides réalisé par la commune et un bureau d'études dans le cadre des expertises sur les secteurs d'OAP. **Au total 1.35 hectares de zones humides sont identifiés sur le plan de zonage.**



Eléments de programmation urbaine

Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Certains emplacements réservés ont été supprimés en raison de leur acquisition depuis l'approbation du document d'urbanisme précédent ou en raison de la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé. Pour le reste, la majorité des emplacements réservés est définie pour :

- la création d'accès ou des aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voirie ou carrefours) ;
- la création de cheminements doux ;
- la réalisation d'équipements collectifs

Un tableau récapitule sur chaque plan la vocation, le destinataire et la surface occupée par l'emplacement réservé. Les emplacements réservés sont liés avec un numéro, c'est ce dernier qui indique la vocation retenue au sein du tableau présent sur les plans de zonage.

Les bâtiments pouvant changer de destination en Zone A et N repérés au titre de l'article L.151-11 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme

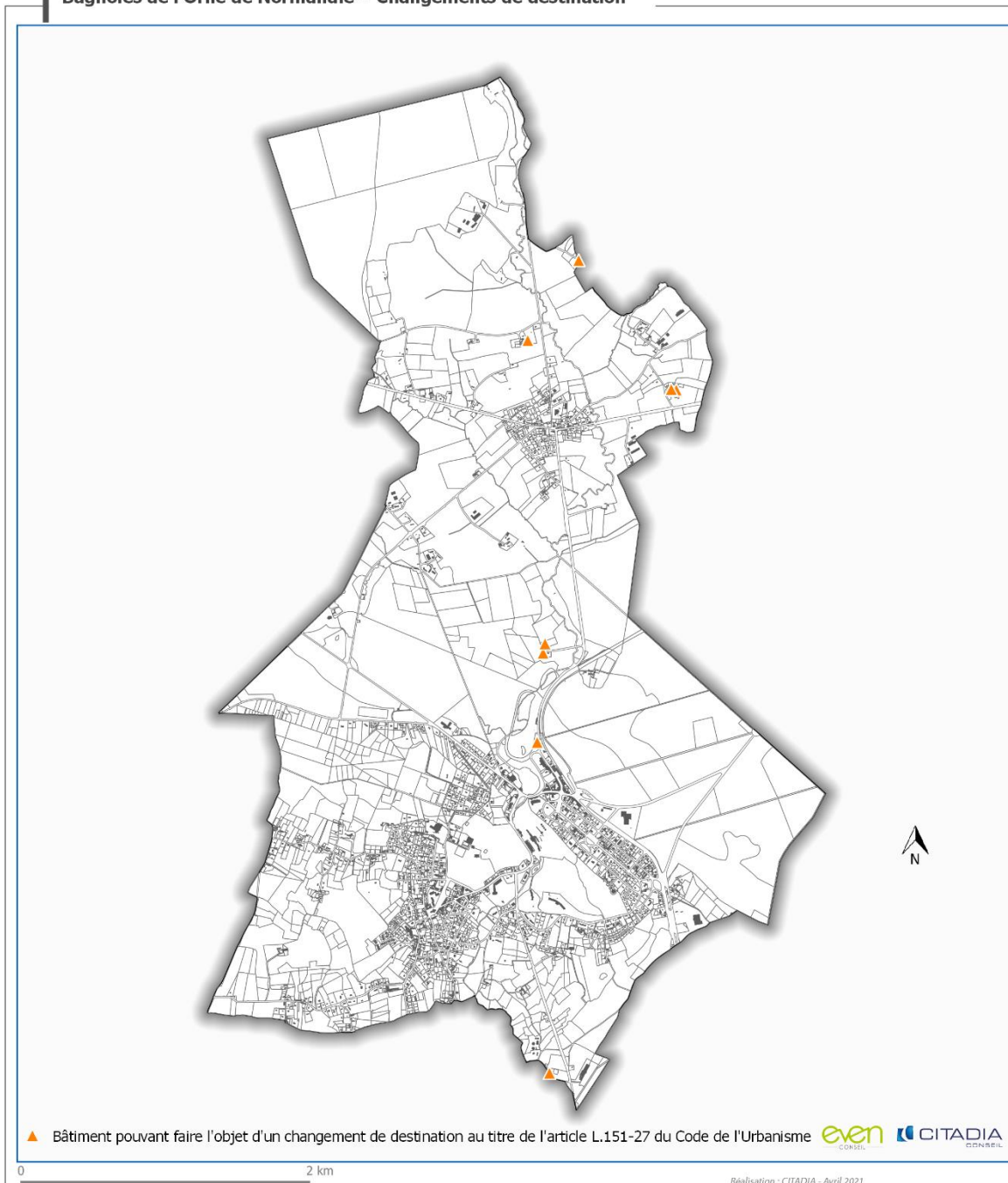
Dans ce cas, le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole, au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Ces bâtiments ont été identifiés après concertation avec le milieu agricole et ne concernent en aucun cas les locaux accessoires à l'habitation (ceux-ci pouvant être transformés en habitation sans nécessiter de changement de destination).

Les critères évalués en vue de l'identification de bâtiments susceptibles de faire l'objet de changements de destination ont été :

- Valeur architecturale et paysagère des bâtiments ;
- Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol, ...) ;
- Accessibilité ;
- Desserte par les réseaux ;
- Aptitude du terrain à l'assainissement autonome ;
- Bâtiments et/ou installation agricoles en activité situés à moins de 100m.

8 changements de destination sont identifiés au plan de zonage du PLU de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie.

Bagnoles de l'Orne de Normandie - Changements de destination



Les linéaires commerciaux à protéger au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Les linéaires commerciaux sont des outils de protection du commerce. Ils s'inscrivent en complément de la stratégie globale de préservation des commerces et de renforcement des centralités. Ainsi, la commune a pu mobiliser cet outil dans le but d'interdire le changement de destination sur certaines vitrines jugées stratégiques pour le maintien de la dynamique commerciale du cœur de bourg et plus largement de la commune.

Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent le long de ces linéaires :

Le long des linéaires identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée des bâtiments existants ne peuvent changer de destination (seules les destinations, artisanat et commerce de détail, restauration et activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises).

Les périmètres soumis à OAP au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

L'ensemble des secteurs de projet encadrés par une OAP ont été matérialisés sur le plan de zonage. Au sein de ces secteurs, les constructions, installations et aménagements projetés doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Secteurs soumis à risques naturels

Il existe plusieurs types de risques naturels sur la commune. Les terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

Cette partie est détaillée dans l'évaluation environnementale et l'Etat Initial de l'Environnement.

Seules les zones inondables (Atlas des Zones Inondables de la Vée) et le Plan de Prévention des Risques Inondation ont été représentés sur le plan de zonage.

Evaluation environnementale

Contexte réglementaire et méthode développée

L'évaluation environnementale, un dispositif encadré par la loi

L'article R104-8 du Code de l'Urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

*« 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, **après un examen au cas par cas**, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »

Le Plan Local d'Urbanisme de Bagnoles de l'Orne Normandie était concerné par le premier point. Un dossier d'examen au cas par cas du projet d'élaboration du PLU a donc été soumis à l'Autorité Environnementale le 17 septembre 2019. La MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale) de Normandie a soumis l'élaboration du PLU à évaluation environnementale par délibération du 7 novembre 2019.

L'évaluation environnementale a pour objectif d'apprécier la cohérence entre les objectifs du PLU et les enjeux environnementaux du territoire identifiés par l'état initial de l'environnement (Tome 2 du présent Rapport de Présentation). Elle doit identifier les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU, en apprécier l'importance et proposer, le cas échéant, des mesures pour les supprimer, les réduire ou les compenser. Elle doit aussi contribuer à informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.

D'une manière générale, l'évaluation environnementale a plusieurs finalités :

- S'appuyer sur une connaissance approfondie et formalisée des territoires par une analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution ;
- S'assurer de la pertinence des choix effectués en mesurant les impacts et en vérifiant régulièrement la cohérence ;
- Informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.

Le contenu de l'évaluation environnementale

Le rapport final d'évaluation produit à l'issue de ce processus est composé de tous les éléments

indiqués dans l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire qu'il :

« 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités, retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

La méthode employée

Le processus d'évaluation a débuté plus particulièrement en novembre 2019, suite à la décision de la MRAe. Dans un objectif d'intégration de la dimension environnementale et d'enrichissement du projet, une méthode itérative a été mise en place. Elle a permis de prévenir des difficultés, en identifiant les problèmes environnementaux et en recherchant des solutions le plus tôt possible.

La commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie a fait le choix de confier cette démarche à Even Conseil, qui l'accompagne dans la réalisation de son PLU et qui a donc réalisé l'état initial de l'environnement et a participé à la définition de son Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le bureau d'étude s'est donc naturellement intégré à la réalisation du zonage et du règlement, s'inscrivant ainsi directement dans l'émergence d'un document d'urbanisme respectueux des richesses environnementales du territoire qu'il couvre.

La méthode de travail repose ainsi sur deux volets :

- **L'accompagnement de l'élaboration du PLU** : il s'est concrétisé par des rapports, des échanges et du conseil aux différentes étapes de la procédure (état initial de l'environnement, PADD et règlement) avec les élus et les acteurs locaux. La participation des collaborateurs des bureaux d'études au sein même des réunions d'élaboration et de rédaction du PLU ont permis d'assurer une culture commune sur la thématique environnementale et la prise en compte des enjeux environnementaux dans le document.

Réunion	Date
Présentation de l'Etat Initial de l'Environnement	25.09.2018
Comité de pilotage sur le PADD	02.04.2019
Réunion PPA sur le PADD	15.05.2019
Réunion sur le règlement des zones A et N et traduction des enjeux environnementaux	29.10.2019
Réunion OAP et zones humides	19.11.2019
Réunion sur le règlement et les prescriptions graphiques	30.01.2020
Réunion de présentation de la démarche de l'évaluation environnementale	20.10.2020
Réunion de validation des pièces du PLU	26.03.2021

Ces échanges ont notamment permis d'affiner les enjeux environnementaux définis sur le territoire lors de l'élaboration de l'Etat Initial de l'Environnement. En les croisant avec ceux relevés par la MRAe et en réalisant un travail de hiérarchisation de ces enjeux avec les élus du territoire, le tableau ci-dessous présentant les enjeux environnementaux majeurs à pu être établi :

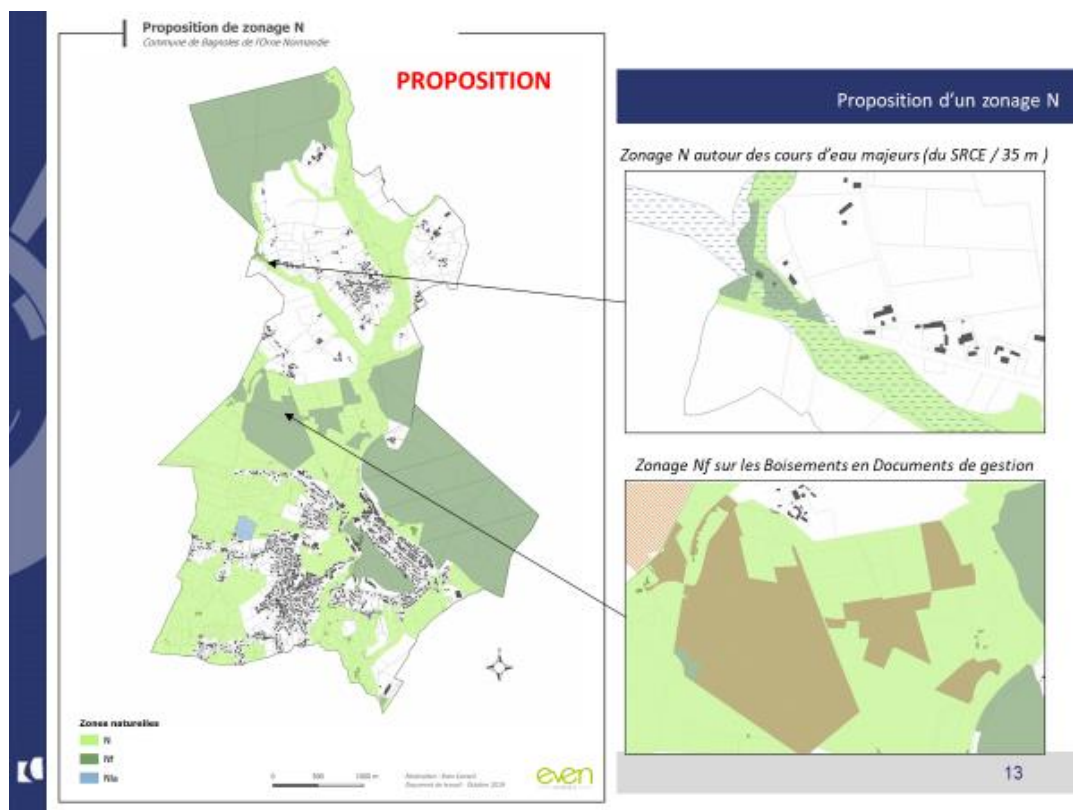
Thématique	Synthèse des enjeux environnementaux principaux	Force de l'enjeu	Justification
Biodiversité	Maintenir la nature en ville	Faible	<i>Des démarches déjà engagées et un SPR qui cadre déjà bien la protection des espaces de nature en ville</i> <i>L'enjeu est de « maintenir » plutôt que de « valoriser »</i>
	Protection des éléments naturels (haies, boisements...) constitutifs du territoire étudié	Fort	<i>Un enjeu réel sur le territoire, lié essentiellement aux haies et alignements d'arbres</i>
	Prise en compte des continuités écologiques établies à l'échelle régionale entre les deux forêts de la commune (ZNIEFF de type II)	Fort	<i>Des continuités écologiques existantes et non protégées</i>
	Limitation de la fragmentation du territoire par le mitage et	Fort	<i>Une consommation d'espaces prévue dans le projet de PLU qui</i>

	l'urbanisation / Limiter la consommation d'espace		<i>pourront avoir des impacts sur l'environnement</i>
Eau	Anticipation de l'augmentation des rejets au sein de la STEP	Fort	<i>Une prévision d'augmentation de la population induite par le PLU</i>
	Anticipation des besoins en eau potable en lien avec l'affluence touristique et le développement de la commune et des communes voisines	Moyen	<i>Une consommation d'eau potable qui reste stable depuis plusieurs années absorbant l'augmentation de la population des dernières années</i>
Paysage	Requalifier les entrées de ville	Faible	<i>Des démarches déjà engagées</i>
Mobilité	Développer les modes de déplacement actifs entre les quartiers	Moyen	<i>Des démarches déjà engagées (projets de pistes cyclables...)</i>
Energie	Assurer l'efficacité énergétique des nouveaux logements	Faible	<i>Une RT2012 et une RT 2020 à venir qui imposent déjà des normes à respecter.</i>
Risques	Maîtrise du risque inondation et débordement de la Vée, fort enjeu au vu de l'activité touristique du territoire	Moyen	<i>Un PPRI qui réglemente déjà la construction permise</i>

Le PADD a fait l'objet d'une relecture afin de s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux environnementaux identifiés en première phase, ainsi que des exigences réglementaires introduites par les lois Grenelle notamment. De plus, les documents cadres ont été analysés afin de s'assurer qu'ils étaient bien pris en compte dans le PADD.

Ensuite, une première proposition du règlement a pu être étudiée sous le spectre du développement durable du territoire. Il s'agissait alors de s'assurer que tous les outils offerts par le Code de l'Urbanisme permettant de réduire les impacts du projet d'urbanisme sur l'environnement avaient bien été mobilisés.

Le zonage a fait l'objet d'une analyse à part entière. En effet, une analyse cartographique a été effectuée à l'aide d'un outil SIG afin de confronter les zones urbaines et à urbaniser avec les espaces importants pour la préservation du patrimoine naturel local pour s'assurer que le projet ne générât pas de conflits importants.



Définition du zonage N en fonction des milieux naturels et enjeux environnementaux définis sur le territoire

Enfin, l'évaluation environnementale est également intervenue pour guider les choix relatifs aux sites de développement, notamment les plus problématiques (présence de zones humides, ZNIEFF, Natura 2000, etc.). Des analyses ont permis d'identifier la sensibilité écologique et paysagère des sites pour orienter les choix lorsque plusieurs alternatives d'implantation se présentaient, définir la possibilité et la pertinence d'urbaniser ou non, ou encore énoncer des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation si nécessaire. Des propositions d'ajustements ont été formulées à chaque étape pour faire évoluer chaque document du PLU vers un optimum.

- **La production du rapport final** constituant l'évaluation globale du projet de PLU : la « partie visible » de la démarche pour les destinataires du PLU. Sont alors détaillées l'ensemble des incidences de la mise en œuvre du document sur l'environnement et les mesures prévues pour atténuer les incidences négatives.
 - **Analyse du règlement et du zonage** : L'analyse des incidences potentielles de la mise en œuvre du PLU a été réalisée en deux grands temps : l'analyse du PADD et de ses premières propositions d'outils règlementaires du PLU (zonage, règlement, sites d'OAP...) puis l'analyse du document en intégralité dans sa version finalisée.

L'évaluation des incidences du projet de Plan Local d'Urbanisme comporte plusieurs analyses différentes et complémentaires pour aboutir à une perception la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement et la santé publique.

L'étude est réalisée en appui des thématiques environnementales regroupées autour de 4 items, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble du PADD et des pièces réglementaires du PLU sont établies.

La démarche proposée s'appuie sur plusieurs étapes :

- **L'identification des incidences négatives attendues**  au regard des éléments majeurs du projet urbain ; démographie, consommation d'espace et enjeux environnementaux ;
- La **description des orientations du PADD** qui répondent aux incidences négatives identifiées et qui seront donc retranscrites en tant que mesures d'évitement ou de réduction dans le règlement ;
- **L'identification des mesures d'évitement (E) et de réduction (R) et des mesures positives [+] inscrites dans le règlement** qui répondent aux incidences négatives ;
- **Des mesures compensatoires** sont définies au cas où des incidences négatives ont persisté, c'est-à-dire lorsque les mesures issues du PADD qui n'ont pas fait l'objet de dispositifs réglementaires ou qu'ils sont jugés insuffisants et lorsque les points de vigilance n'ont pas été pris en compte.

L'analyse du règlement s'appuie sur une liste de questions qui se veut exhaustive au regard des enjeux environnementaux. Cette liste vise à répondre à deux objectifs :

- Être concis et pédagogique quant aux incidences négatives et positives du projet sur l'environnement ;
- Assurer une analyse détaillée de chacune des pièces de la phase réglementaire : zonage, règlements, annexes et OAP.

En conclusion de chaque enjeu, un bilan est effectué pour chaque thème, mettant en lumière les principales incidences négatives et positives au regard de l'ensemble des pièces réglementaires.

La démarche itérative s'est appuyée sur des réunions portant sur les outils réglementaires pouvant être mis en œuvre au sein du PLU pour répondre aux enjeux identifiés dès la phase de diagnostic. Ainsi cette démarche a ensuite été complétée par des allers-retours techniques et politiques, afin de prendre en compte dans la mesure du possible les mesures d'évitement ou de réduction à mettre en place.

- **Analyse des secteurs de projet** : Le PLU porte un certain nombre de projets (OAP, STECAL, 2AU, ER...) susceptibles d'impacter les zones présentant un intérêt particulier pour l'environnement. Ces sites ont été mis en évidence par le croisement des sites de projet avec les zones présentant un intérêt particulier pour l'environnement, définies sur la base des enjeux mise en évidence par le diagnostic.

La méthode retenue pour évaluer les incidences sur ces secteurs s'articule en plusieurs temps :

- Etat initial du site ;
- Mise en parallèle des incidences pressenties (zonage, emplacements réservés...) ;
- Mesures réglementaires du PLU (règlement de zone, OAP, zonage, etc.) permettant d'éviter, réduire ou compenser les incidences. Ceci afin d'évaluer le niveau de protection des zones sensibles ou les incidences négatives éventuelles.

Si l'ensemble des enjeux environnementaux ont été relevés sur l'ensemble des secteurs de projet, les secteurs d'OAP ont fait l'objet d'une attention particulière : une analyse plus fine y a été menée.

La démarche itérative de l'évaluation environnementale a permis pour ces secteurs de prendre en compte en amont de toute réflexion les enjeux environnementaux du territoire.

En effet, un premier travail a été réalisé pour déterminer les critères éliminatoires (on ne sélectionne pas ce secteur d'OAP), les critères discriminants (l'OAP peut être maintenue mais elle devra prendre en compte les enjeux environnementaux présents sur la ou les parcelles) et les critères valorisants (qui ont des impacts positifs sur l'environnement).

Secteur de projet	Surface (en ha)	Impact agricole	Impact naturel et environnemental	Les enjeux du secteur	Impact flux et déplacements	Impact sur la répartition entre emploi, habitat, commerces et services	Proposition de phasage au regard des différents critères
OAP Les Courtils 2 / La Chesnaie	0.97	Fort	Modéré à faible	réservoir complémentaire de la Trame Verte (boisement à proximité directe)	Faible	Faible	Court terme (1AU)
OAP Javains Sud	0.45	Faible	Faible	réservoir complémentaire de la Trame Verte (à proximité) / ZH au Nord (hors secteur)	Faible	Faible	Court terme (1AU)
OAP Rue de la Grande Prise	0.26	Fort	Faible	parcelle agricole	Faible	Faible	Court terme (1AU)
OAP Rue de la Sergenterie de Javains	0.85	Modéré	Modéré à faible	réservoir complémentaire de la Trame Verte (à proximité directe)	Faible	Faible	Court terme (1AU)
OAP Rue Auguste Gautier	0.33	Faible	Modéré	réservoir complémentaire de la Trame Verte (à proximité directe)	Modéré	Faible	Court terme (1AU)
OAP Avenue de la Chapelle d'Andaine	0.58	Faible	Modéré	réservoir complémentaire de la Trame Verte (à proximité directe) + présence d'une haie bocagère en limite Nord	Modéré	Faible	Court terme (1AU)
OAP Impasse du Château de Couterne	0.27	Faible	Faible	/	Faible	Faible	Court terme (1AU)

Identification des points d'alerte lors de la réflexion sur les OAP

Articulation du PLU avec les autres plans et programmes

Au terme de l'article L.131-6, en l'absence de SCoT, les PLU, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles s'il y a lieu avec :

1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montage prévues aux chapitres Ier et II du titre II ;

2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L.4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L.123-1 ;

4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et la Réunion prévus à l'article L.4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L.4424-9 du code général des collectivités territoriales ;

6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L.133-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;

7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L.133-3 du code de l'environnement ;

8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L.212-1 du code de l'environnement ;

9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L.212-3 du code de l'environnement ;

10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L.566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;

11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L.112-4 ;

12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L.515-3 du code de l'environnement ;

13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L.219-1 du code de l'environnement ;

14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L.621-1 du code minier ;

15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L.371-3 du code de l'environnement ;

16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L.302-13 du code de la construction et de l'habitation ;

17° Le plan de mobilité d'Ile de France prévu à l'article L.1214-9 du code des transports ;

18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L.350-1 du code de l'environnement

Le territoire de Bagnoles-de-l'Orne Normandie est concerné par les documents suivants :

Document	Concerne le territoire ?	Document concerné	Date
Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	Non	/	/
Règles générales du fascicule des schéma régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	Non	/	/
Le schéma directeur de la région Ile de France	Non	/	/
Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique et la Réunion	Non	/	/
Le plan d'aménagement et de développement de la Corse	Non	/	/
Les chartes de parcs naturels régionaux	Oui	Charte du PNR Normandie Maine 2008-2023	2008
Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux	Non	/	/
Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	Oui	SDAGE du Bassin Loire-Bretagne	2015
Les objectifs de protection définis par les Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE)	Oui	SAGE Mayenne	2014
Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) ainsi que les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans	Oui	PGRI du Bassin Loire-Bretagne	2015
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	Non	/	/
Les schémas régionaux des carrières	Non	/	/

Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou bassin maritime	Non	/	/
Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane	Non	/	/
Le schéma de cohérence écologique (SRCE)	Oui	SRCE Basse Normandie	2014
Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	Non	/	/
Le plan de mobilité Ile de France	Non	/	/
Les directives de protection et de mise en valeur des paysages	Non	/	/

En l'absence de SCoT, le PLU prend en compte les documents suivants :

Document	Concerne le territoire ?	Document concerné	Date
Les objectifs du SRADDET	Oui	Le SRADDET Normandie	2 juillet 2020
Les PCAET	Non	/	/
Les SRCAE	Oui	Schéma Régional Climat Air Energie Basse Normandie (remplacé par le SRADDET)	2013
Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	Non	/	/

Les objectifs et orientations de ces documents, en lien avec le territoire de Bagnoles-de-l'Orne Normandie, qui concernent les documents d'urbanisme et leur prise en compte dans le projet de PLU sont détaillés dans les tableaux des pages suivantes.

263

Objectifs et orientation du SDAGE Loire-Bretagne	Compatibilité du PADD avec le document	Compatibilité - Traduction réglementaire
Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	Axe 1 – Objectif 3 ➤ <i>Gérer la ressource en eau de manière raisonnée et durable</i>	Le règlement encourage l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, la récupération des eaux de pluies, l'installation d'équipements hydro-économiques
Maitriser les prélèvements d'eau		
Préserver les zones humides	Axe3 – Objectif 1 ➤ <i>S'appuyer sur la continuité naturelle induite par la Vée et ses affluents</i> ➤ <i>Protéger les zones humides</i> ➤ <i>Conserver les milieux aquatiques par des protections adaptées</i>	- Les cours d'eau et leurs abords se trouvent tous, à l'exception du ruisseau du Loup Pendu en zone N. - Des prescriptions graphiques de protection des zones humides ont été établies sur les zones humides inventoriées sur les secteurs de projet.
Préserver la biodiversité aquatique		
Préserver les têtes de bassin versant		
Objectifs et orientation du SAGE Mayenne	Compatibilité du PADD avec le document	Compatibilité – traduction règlementaire
Restaurer les conditions de migration piscicole	Axe3 – Objectif 1 ➤ <i>S'appuyer sur la continuité naturelle induite par la Vée et ses affluents</i> ➤ <i>Protéger les zones humides</i> ➤ <i>Conserver les milieux aquatiques par des protections adaptées</i>	- Les cours d'eau et leurs abords se trouvent tous, à l'exception du ruisseau du Loup Pendu en zone N. - Des prescriptions graphiques de protection des zones humides ont été établies sur les zones humides inventoriées sur les secteurs de projet
Protéger les berges et entretenir la ripisylve		
Préserver les zones humides		
Réduire les consommations en eau	Axe 1 – Objectif 3 ➤ <i>Gérer la ressource en eau de manière raisonnée et durable et durable</i>	Le règlement encourage la récupération des eaux de pluies, l'installation d'équipements hydro-économiques
Protéger et sensibiliser au risque inondation	Axe 1 – Objectif 3 ➤ <i>Réduire les risques inondation</i>	Le PLU intègre le PPRI en le zonant en zone naturelle N sur la plupart de son périmètre. Certains secteurs actuellement bâtis se trouvent en zone d'aléa du PPRI, cependant les règles de ce document restent applicables pour ces secteurs et s'imposent au PLU. Aucune zone d'extension d'urbanisation ne se trouve au sein du PPRI.
Limiter les ruissellements	Axe 1 – Objectif 3 ➤ <i>Réduire les risques inondations</i>	Le PLU intègre le PPRI en le zonant en zone naturelle N sur la plupart de son périmètre.

Maîtriser les risques de pollution ponctuelle liés aux ruissellements	➤ Gérer la ressource en eau de manière durable (rechercher une gestion alternative aux eaux pluviales) Axe 1 – Objectif 2 ➤ Aboutir à un objectif de modération de la consommation d'espace	• Les surfaces d'extensions d'urbanisation sont réduites par rapport aux pratiques passées • Le PLU encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
Poursuivre l'amélioration des systèmes d'assainissement collectif et industriel	Axe 1 – Objectif 3 ➤ Réduire les risques inondations ➤ Gérer la ressource en eau de manière durable (conditionner les ouvertures à l'urbanisation aux capacités d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées du territoire)	/
Préserver, restaurer et entretenir le bocage	Axe3 – Objectif 1 ➤ Conserver les continuités boisées et les réseaux de haies identifiés sur le territoire <i>Inciter à la reconstitution et à la protection du bocage</i>	• Prescriptions graphiques linéaires de protection du réseau bocager
Objectifs et orientation du PGRI du Bassin Loire-Bretagne	Compatibilité du PADD avec le document	Compatibilité – traduction réglementaire
Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines	Axe 1 – Objectif 3 ➤ Réduire les risques inondations	• Le PLU intègre le PPRI en le zonant en zone naturelle N sur la plupart de son périmètre. • Aucune zone d'extension d'urbanisation ne se trouve au sein du PPRI.
Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable		
Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque		

Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale		
Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale		
Objectifs et orientation du Schéma Régional de Cohérence Ecologique Basse Normandie	Compatibilité du PADD avec le document	Compatibilité – traduction règlementaire
Prise en compte de la présence d'espèces et d'habitats naturels patrimoniaux	Axe3 – Objectif 1 ➤ Assurer le maintien de la biodiversité du territoire et de l'écrin forestier ➤ Maintenir la fonction de corridor écologique des espaces boisés du territoire ➤ Préserver les espaces naturels principaux ➤ Maintenir le caractère naturel et rural ➤ Conserver les continuités boisées et les réseaux de haies identifiés sur le territoire ➤ Inciter à la reconstitution et à la protection du bocage	• Zonage Nf sur les espaces boisés concernés par un document de gestion et sur les forêts domaniales. • Prescriptions graphiques de protection des principaux boisements en dehors du zonage Nf, par classement EBC ou boisement classé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. • Prescriptions graphiques de protection des haies et des zones humides • Zonage N sur les principaux espaces de nature : réservoirs et corridors de la Trame Verte et Bleue
Préservation durable des réservoirs de biodiversité		
Maintien de la fonctionnalité de la matrice verte		
Maintien de la fonctionnalité des cours d'eau identifiés comme corridors	Axe3 – Objectif 1 ➤ S'appuyer sur la continuité naturelle induite par la Vée et ses affluents ➤ Protéger les zones humides ➤ Conserver les milieux aquatiques par des protections adaptées	• Les cours d'eau et leurs abords se trouvent tous, à l'exception du ruisseau du Loup Pendu en zone N. • Des prescriptions graphiques de protection des zones humides ont été établies sur les zones humides inventoriées sur les secteurs de projet.
Maintien de la fonctionnalité de la matrice bleue		
Reconquête de la nature en ville : fonctionnalité écologique au sein des zones urbaines	Axe3 – Objectif 1 ➤ Valoriser la nature en ville	• Principe général dans les OAP de maintien des espaces d'agrément de respiration. • Création de jardins publics dans certaines OAP • Zonage N et Nf et prescriptions graphiques de préservation des éléments végétaux au sein de l'enveloppe urbaine.

S'adapter au changement climatique	Axe 1 – Objectif 3 ➤ Réduire les risques inondations ➤ Prendre en compte les autres risques existants sur la commune, que ce soit des risques naturels ou technologiques et anticiper l'augmentation de ces risques en lien avec les changements climatiques attendus	• Interdictions et préconisations pour la prise en compte des risques naturels dans le règlement. Voir analyse du chapitre vulnérabilité climatique.
Objectifs du SRADET	Prise en compte du document dans le PADD	Prise en compte – traduction réglementaire
Lutter contre le changement climatique	Axe 1 – Objectif 3 ➤ Réduire les risques inondations ➤ Prendre en compte les autres risques existants sur la commune, que ce soit des risques naturels ou technologiques et anticiper l'augmentation de ces risques en lien avec les changements climatiques attendus ➤ Assurer l'efficacité énergétique des bâtiments dans les nouvelles opérations ➤ Encourager l'émergence de solutions alternatives à la voiture individuelle	• Le PLU intègre le PPRI en le zonant en zone naturelle N sur la plupart de son périmètre. • Aucune zone d'extension d'urbanisation ne se trouve au sein du PPRI. • Interdictions et préconisations pour la prise en compte des risques naturels dans le règlement. Voir analyse du chapitre vulnérabilité climatique.
Limiter les impacts du changement climatique		
Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique		
Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages	Axe1 - Objectif 2 ➤ Privilégier la reconquête du bâti existant, le renouvellement des tissus et la valorisation du potentiel foncier constructible en zone urbaine ➤ Optimiser les emprises foncières non bâties situées au sein de l'enveloppe urbaine (50% des nouveaux logements à créer devront être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine existantes) ➤ Affirmer une densité ambitieuse ➤ Aboutir à un objectif de modération de la consommation d'espace (Modération de la consommation de l'espace par rapport à la période passée de 46.5 %)	• 9 zones (6 zones 1AU et 3 zones 2AU) sont ouvertes à l'urbanisation pour un total de 5, 7 hectares
Diminuer l'exposition aux polluants atmosphériques pour	Axe1 – Objectif 3 ➤ Limiter l'exposition de la population aux pollutions atmosphériques	• 4 emplacements réservés pour la création de liaisons douces • Localisation des zones à urbaniser à proximité des bourgs.

améliorer la qualité de vie et la santé des normands	➤ <i>Encourager l'émergence de solutions alternatives à la voiture individuelle</i>	
Valoriser les paysages comme reflet des activités humaines et accompagner leurs mutations	Axe3 – Objectif 1 ➤ Garantir un développement respectueux de la richesse des paysages naturels ou bâtis ➤ Maintenir le caractère naturel et rural ➤ Maintenir les vues emblématiques Axe 3 – Objectif 3 ➤ Veiller à la conservation et à la valorisation du patrimoine architectural ➤ Valoriser la nature en ville ➤ Requalifier les entrées de villes	- Le règlement impose aux constructions nouvelles de s'intégrer dans leur environnement. - Le SPR de Bagnoles-de-l'Orne s'impose au PLU, ce qui garantit la préservation du patrimoine - Le zonage N et les prescriptions graphiques assure le maintien des éléments paysager naturels.
Améliorer le confort et la qualité environnementale des logements	Axe 1 – Objectif 3 Assurer l'efficacité énergétique des bâtiments dans les nouvelles opérations	- Le règlement prévoit des dispositions encourageant les nouvelles constructions à suivre des principes de bioclimatisme et à intégrer les énergies renouvelables. - Le règlement autorise (sous conditions) l'isolation des bâtiments par l'extérieur. Voir analyse du chapitre « Sobriété territoriale »
Economiser l'énergie grâce à la sobriété et l'efficacité énergétique		
Augmenter la part des énergies renouvelables dans les consommations énergétiques de la Normandie		
Améliorer l'offre de mobilité	Axe 1 – Objectif 2 - Garantir des aménagements de qualité pour les modes doux - Encourager l'émergence de solutions alternatives à la voiture individuelle	4 emplacements réservés pour la création de liaisons douces
Créer les conditions d'une inter mobilité efficace		
Planifier les installations de gestion des déchets pour atteindre les objectifs du territoire	Axe 1 – Objectif 3 ➤ <i>Assurer une cohérence entre les possibilités de développement et la production des déchets</i>	Principes généraux des OAP sur les aspects techniques : rappel de la nécessité de faire un état des lieux de la capacité des réseaux (dont déchets) en phase de diagnostic du projet au niveau du terrain d'assiette.
Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire	Axe 1 – Objectif 2 ➤ <i>Modération de la consommation de l'espace par rapport à la période passée de 46.5 %</i>	Suppression de zones AU présentes aux documents d'urbanisme en vigueur

Limitier l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels	➤ <i>Privilégier la reconquête du bâti existant, le renouvellement des tissus et la valorisation du potentiel foncier constructible en zone urbaine</i> Axe3 – Objectif 1 ➤ Maintenir le caractère naturel et rural ➤ Assurer le maintien de la biodiversité du territoire et	• Zonage N et Nf sur les espaces majeurs de biodiversité et principaux boisements. Protections supplémentaires par prescriptions graphiques
Maintenir et restaurer les ensembles bocagers, identité forte de la Normandie	Axe3 – Objectif 1 ➤ <i>Conserver les continuités boisées et les réseaux de haies identifiés sur le territoire</i> ➤ <i>Inciter à la reconstitution et à la protection du bocage</i>	• Prescriptions graphiques linéaires de protection du réseau bocager
Restaurer la continuité écologique du réseau hydrographique et les milieux naturels associés	Axe3 – Objectif 1 ➤ <i>S'appuyer sur la continuité naturelle induite par la Vée et ses affluents</i> ➤ <i>Protéger les zones humides</i> ➤ <i>Conserver les milieux aquatiques par des protections adaptées</i>	• Les cours d'eau et leurs abords se trouvent tous, à l'exception du ruisseau du Loup Pendu en zone N. • Des prescriptions graphiques de protection des zones humides ont été établies sur les zones humides inventoriées sur les secteurs de projet.
Préserver la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, de la terre à la mer		
Préserver les espaces boisés et leur fonctionnalité	Axe3 – Objectif 1 ➤ <i>Assurer le maintien de la biodiversité du territoire et de l'écrin forestier</i> ➤ <i>Maintenir la fonction de corridor écologique des espaces boisés du territoire</i>	• Zonage Nf sur les espaces boisés concernés par un document de gestion et sur les forêts domaniales. • Prescriptions graphiques de protection des principaux boisements en dehors du zonage Nf, par classement EBC ou boisement classé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
Préserver les milieux rares et singuliers	Axe3 – Objectif 1 ➤ <i>Assurer le maintien de la biodiversité du territoire et de l'écrin forestier</i> ➤ <i>Maintenir la fonction de corridor écologique des espaces boisés du territoire</i> ➤ <i>Préserver les espaces naturels principaux</i> ➤ <i>Maintenir le caractère naturel et rural</i>	• Zonage Nf sur les espaces boisés concernés par un document de gestion et sur les forêts domaniales. • Prescriptions graphiques de protection des principaux boisements en dehors du zonage Nf, par classement EBC ou boisement classé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. • Prescriptions graphiques de protection des haies et des zones humides • Zonage N sur les principaux espaces de nature : réservoirs et corridors de la Trame Verte et Bleue

Réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES	Axe 1 – Objectif 3 - Assurer l'efficacité énergétique des bâtiments dans les nouvelles opérations Axe 2 – Objectif 2 - Garantir des aménagements de qualité pour les modes doux - Encourager l'émergence de solutions alternatives à la voiture individuelle	- Dispositions spécifiques dans le règlement, voir analyse de la thématique « sobriété territoriale » - Localisation des secteurs 1AU et 2AU à proximité des centres-bourgs - Création d'emplacement réservés pour la réalisation de liaisons douces.
Objectifs de la charte du PNR	Prise en compte du document dans le PADD	Prise en compte – traduction règlementaire
S'engager dans le bon état écologique, améliorer la qualité de l'eau et réduire la vulnérabilité du territoire	Axe3 – Objectif 1 - Assurer le maintien de la biodiversité du territoire et de l'écrin forestier - Maintenir la fonction de corridor écologique des espaces boisés du territoire - Préserver les espaces naturels principaux - Maintenir le caractère naturel et rural - Conserver les continuités boisées et les réseaux de haies identifiés sur le territoire - Inciter à la reconstitution et à la protection du bocage	- Zonage Nf sur les espaces boisés concernés par un document de gestion et sur les forêts domaniales. - Prescriptions graphiques de protection des principaux boisements en dehors du zonage Nf, par classement EBC ou boisement classé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. - Prescriptions graphiques de protection des haies et des zones humides - Zonage N sur les principaux espaces de nature : réservoirs et corridors de la Trame Verte et Bleue et sur la quasi-totalité des cours d'eau
Participer au maintien des vergers haute tige	Axe3 – Objectif 1 Inciter à la reconstitution et à la protection du bocage en identifiant des haies et des vergers de hautes tiges qui présentent un intérêt pour le paysage, la biodiversité et/ou leurs fonctions antiérosives	Prescriptions graphiques surfaciques de protection des vergers (environ 10 ha)
Inciter et participer au maintien du bocage	- Conserver les continuités boisées et les réseaux de haies identifiés sur le territoire - Inciter à la reconstitution et à la protection du bocage	Prescriptions graphiques linéaires de protection du réseau bocager
Lutter contre le changement climatique	Axe 1 – Objectif 3 - Réduire les risques inondations - Prendre en compte les autres risques existants sur la commune, que ce soit des risques naturels ou technologiques et anticiper l'augmentation de ces risques en lien avec les changements climatiques attendus	- Le PLU intègre le PPRI en le zonant en zone naturelle N sur la plupart de son périmètre. - Aucune zone d'extension d'urbanisation ne se trouve au sein du PPRI. - Interdictions et préconisations pour la prise en compte des risques naturels dans le règlement. Voir analyse du chapitre vulnérabilité climatique.

	➤ Assurer l'efficacité énergétique des bâtiments dans les nouvelles opérations <i>Encourager l'émergence de solutions alternatives à la voiture individuelle</i>	
Responsabiliser à l'utilisation durable des ressources et développer les énergies nouvelles	Axe 1 - Objectif 3 ➤ Assurer l'efficacité énergétique des bâtiments dans les nouvelles opérations ➤ Gérer la ressource en eau de manière raisonnée et durable et durable	- Le règlement prévoit des dispositions encourageant les nouvelles constructions à suivre des principes de bioclimatisme et à intégrer les énergies renouvelables. - Le règlement autorise (sous conditions) l'isolation des bâtiments par l'extérieur.

Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement et mesures envisagées

Rappel méthodologique

L'évaluation des incidences du projet de Plan Local d'Urbanisme comporte plusieurs analyses différentes et complémentaires pour aboutir à une perception la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement et la santé publique. Sont ainsi évaluées les incidences négatives attendues, les réponses à ces incidences dans les orientations du PADD et leur traduction en tant que mesures d'évitement ou de réduction dans les règlements écrits et graphiques.

Les incidences positives sont également relevées et dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté, des mesures compensatoires sont définies. Ci-dessous un rappel de la légende utilisée dans cette analyse :

-  Incidences négatives
-  Mesures d'évitement
-  Mesures de réduction
-  Incidences positives

Analyse thématique des incidences

PAYSAGE, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

- Rappel des enjeux liés au thème

Enjeux majeurs hiérarchisés :

Thématique	Synthèse des enjeux environnementaux principaux	Force de l'enjeu	Justification
Paysage	Requalifier les entrées de ville	Faible	<i>Des démarches déjà engagées</i>

Autres enjeux :

- Renforcement et poursuite de la valorisation du paysage et du patrimoine en dehors du centre historique de Bagnoles-de-l'Orne et ses environs ;
- Renforcement de la qualité du paysage urbain, précisément à l'interface ville-campagne en renforçant la qualité des entrées de ville, franges urbaines et de vues ;
- Maintien et renforcement du terroir gastronomique local via une agriculture durable et de proximité et via les différentes appellations de qualité du territoire présentant de nombreuses débouchées pour les exploitants agricoles, le tout au vu des enjeux environnementaux ;
- Maintien du paysage bocager traditionnel et identitaire du territoire ;
- Protection et restauration du patrimoine ainsi qu'une valorisation possible via l'AVAP.

▪ **Incidences attendues du PLU**

Au regard des évolutions démographiques attendues dans un cadre réglementaire contraint du fait d'une moindre consommation d'espaces, le projet urbain devrait induire certaines incidences potentielles en matière de cadre de vie des habitants :

- ▲ Une densification renforcée induisant une dégradation de la qualité de vie des habitants et des risques de conflits ;
- ▲ Une dégradation / modification des paysages du territoire ;
- ▲ Une dégradation du patrimoine bâti du fait de constructions nouvelles et de la rénovation thermique des logements, dégradant le tissu patrimonial existant.

Bien que le cadre réglementaire soit contraint en matière de consommation d'espaces, le projet de PLU de Bagnoles-de-l'Orne Normandie prévoit des extensions urbaines qui impacteront inéluctablement des espaces naturels et agricoles et qui modifieront les franges urbaines. Il est donc attendu :

- ▲ Une dégradation des paysages naturels au niveau des franges urbaines ;
- ▲ Des modifications des entrées de ville et portes d'entrée de territoire ;
- ▲ Un développement agricole induisant des bâtis agricoles peu intégrés dans le paysage environnant et depuis les vues et panoramas d'intérêt ;

▪ **Orientations du PADD répondant à ces incidences**

Le PADD impose la conservation des continuités boisées et les réseaux de haies identifiés ainsi que les milieux aquatiques, qui sont des éléments clés de la matrice paysagère du territoire. Le paysage Sud de la commune est marqué par un escarpement du bocage, notamment par le changement des tendances agricoles (intensification du maïs et diminution des prairies) et des remembrements. Une protection adaptée du réseau de haies permettra ainsi de limiter leur recul et le maintien des paysages.

Le PADD ambitionne également de poursuivre les efforts engagés pour la requalification des entrées de villes et donne des prescriptions pour la bonne intégration des extensions urbaines à la fois dans le paysage urbain, mais aussi en termes de transition entre l'espace naturel et agricole et l'enveloppe urbaine.

La commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie souhaite valoriser la nature en ville et exprime dans son PADD des objectifs en ce sens :

- Préserver les espaces verts, les alignements d'arbres et les arbres remarquables isolés ;
- Encourager la plantation d'arbres fruitiers en zone urbaine ;
- Conforter l'écrin paysager des hameaux et villages et l'intégration paysagère des bâtiments liés à l'activité agricole.

Le PADD prévoit la conservation et la valorisation du patrimoine architectural par le maintien des édifices d'origine rurale composant le bâti vernaculaire, les édifices culturels monumentaux et le petit patrimoine non bâti. Le PLU devra également garantir la qualité des interventions sur les bâtiments recensés au sein du SPR pour éviter tout risque de banalisation ou d'appauvrissement d'un secteur par des restaurations trop simplificatrices ou inadaptées. Le patrimoine architectural

pittoresque du quartier de la Belle-Epoque et des quartiers des Thermes doit également être préservé, le PADD vise également le patrimoine géologique présent sur la commune.

- **Mesures d'évitement et de réduction des dispositifs réglementaires, analyse détaillée des dispositifs réglementaires**

Les dispositifs réglementaires assurent-ils le maintien du patrimoine bâti et naturel vernaculaire participant à l'histoire et la culture du territoire ?

La protection du patrimoine bâti de la commune est assurée par le Site Patrimonial Remarquable, ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, présent sur la commune historique de Bagnoles de l'Orne. Ce périmètre permet de protéger le patrimoine architectural et fait office de servitude d'utilité publique donc le PLU ne pourra y porter atteinte.

[+] Des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial localisés en zone A ou N ont été repérés au sein et en dehors du SPR. Le PLU permet ainsi la valorisation d'un patrimoine bâti, qui pourrait être détérioré en cas d'abandon. Il assure par ailleurs le maintien de la qualité paysagère du site, en conditionnant le changement de destination au respect de cette règle.

(R) Le règlement prévoit par ailleurs, que « les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux. »

La protection patrimoniale sur le territoire communal est principalement assurée par le SPR, qui couvre une large partie des secteurs agglomérés. Le règlement du PLU complète ces protections par des dispositions assurant la préservation et la valorisation du patrimoine.

Les paysages agricoles et forestiers font-ils l'objet d'une préservation ou protection ?

(R) Les espaces forestiers bénéficient d'un zonage naturel spécifique Nf qui concerne les boisements d'exploitation sylvicoles couverts par un document de gestion et les forêts domaniales. Ce zonage spécifique a été établi pour protéger les massifs forestiers : la zone Nf ne permet en effet les constructions que pour les exploitations forestières.

(R) Les espaces agricoles exploités sont quant à eux majoritairement couverts par un zonage agricole (A), dont les dispositions réglementaires permettent uniquement le développement des exploitations agricoles et l'évolution maîtrisée des habitations excitantes ;

Les espaces agricoles et forestiers bénéficient ainsi d'une protection spécifique au Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement garantit-il l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans leur environnement paysager, et spécifiquement en entrée de ville ?

(R) Le règlement impose aux constructions nouvelles de s'intégrer dans leur environnement. Il offre en effet la possibilité de refuser un projet (ou d'accompagner l'autorisation de prescriptions spéciales) dans le cas où « les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

(R) Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

(R) Des principes généraux d'aménagement ont été établis dans les OAP en ce qui concerne les entrées de ville :

- Assurer des entrées de ville de qualité ;
- Prévoir des aménagements adaptés pour une greffe urbaine réussie dans le tissu urbain existant ;
- Prise en compte de l'identité architecturale du territoire.

Le règlement prend bien en compte la problématique d'intégration paysagère des nouvelles constructions et plus spécifiquement encore au niveau des entrées de ville.

BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE

▪ Rappel des enjeux liés au thème

Enjeux majeurs hiérarchisés :

Thématique	Synthèse des enjeux environnementaux principaux	Force de l'enjeu	Justification
Biodiversité	Maintenir la nature en ville	Faible	<i>Des démarches déjà engagées et un SPR qui cadre déjà bien la protection des espaces de nature en ville</i> <i>L'enjeu est de « maintenir » plutôt que de « valoriser »</i>
	Protection des éléments naturels (haies, boisements...) constitutifs du territoire étudié	Fort	<i>Un enjeu réel sur le territoire, lié essentiellement aux haies et alignements d'arbres</i>
	Prise en compte des continuités écologiques établies à l'échelle régionale entre les deux forêts de la commune (ZNIEFF de type II)	Fort	<i>Des continuités écologiques existantes et non protégées</i>
	Limitation de la fragmentation du territoire par le mitage et l'urbanisation / Limiter la consommation d'espace	Fort	<i>Une consommation d'espaces prévue dans le projet de PLU qui pourront avoir des impacts sur l'environnement</i>

Autres enjeux

- *Maintien de la candidature au label géoparc de l'UNESCO pour mettre en valeur l'héritage géologique naturel, le préserver, sensibiliser et développer un tourisme durable ;*
- *Maintien et préservation des espaces forestiers présentant une diversité d'habitats naturels, refuge de biodiversité ;*
- *Maintien des cours d'eau et des zones humides fournisseurs de services écosystémiques ;*
- *Préservation du bocage, identité territoriale et de la Normandie à plus grand échelle ;*
- *Limitation de la fragmentation du territoire par le mitage et l'urbanisation.*

■ Incidences attendues du PLU

Le projet urbain prévoit l'accueil de 200 habitants supplémentaire sur la commune à horizon 2030, soit une croissance de la population de +0,5% par an. Les évolutions démographiques de la commune impliquent la construction de 20 nouveaux logements par an. **La moitié de ces logements devront être créés à l'intérieure de l'enveloppe urbaine existante, ce qui permet de limiter la consommation d'espace à 6 hectares.**

Bien que le projet urbain soit plus modéré en matière de consommation d'espaces que les projets urbains précédents, celui-ci pourrait induire un certain nombre de nuisances pour les milieux naturels et agro-naturels. Ainsi, il est attendu 4 incidences négatives majeures :

- ▲ Une consommation d'espaces agricoles, espaces agro-naturels participant à la trame verte et bleue et activité, gestionnaire des milieux naturels ordinaires notamment ;
- ▲ Une dégradation, voire une possible artificialisation, des espaces naturels majeurs, reconnus localement ;
- ▲ Une rupture des corridors écologiques (cours d'eau...) du fait du développement urbain et économique ;
- ▲ Une dégradation des zones humides.

Également, la commune ambitionne de pérenniser le tourisme sur son territoire, ce qui pourrait avoir des incidences négatives et notamment :

- ▲ Une surfréquentation des milieux naturels d'intérêt du fait d'un développement touristique non maîtrisé dans les espaces naturels terrestres et aquatiques.

■ Orientations du PADD répondant à ces incidences

Consommation d'espace

L'élaboration du PLU prévoit une consommation d'espace de 6 ha d'ici 2030 (0,6 ha/an). La construction de nouveaux logements ou le développement d'activités économiques (entreprises) sur des parcelles actuellement non urbanisées pourra avoir des incidences négatives sur la préservation de la biodiversité. En effet, les constructions peuvent engendrer une destruction des éléments vecteurs de biodiversité, comme des haies, des boisements, des prairies ou des zones potentiellement humides.

Cependant, le projet vise une consommation d'espace modérée et 50% des nouvelles constructions devront être réalisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Le PADD prévoit par ailleurs de ne pas impacter les secteurs à enjeux écologiques et de limiter l'impact sur les espaces agricoles. Le PADD prévoit également de conforter les centralités à l'échelle du territoire.

Milieus naturels et biodiversité

La prise en compte des espaces naturels dans le document s'est faite notamment par l'identification de la trame verte et bleue de la commune lors de la phase de diagnostic. Elle permet de mettre en valeur les espaces à préserver et à renforcer afin de permettre le développement d'un maillage dense d'espaces naturels, qui soient fonctionnels et complémentaires.

L'objectif 1 de l'axe 3 du PADD vise à préserver et valoriser les espaces naturels et forestiers exceptionnels de la commune. Le projet de PLU prévoit ainsi de :

- Assurer le maintien de la biodiversité du territoire et de l'écrin forestier ;
- Maintenir la fonction écologique des espaces boisés du territoire ;
- Préserver les espaces naturels principaux.

Par ces orientations, le projet de territoire prend en compte et limite les incidences potentielles sur les secteurs à enjeux liés aux éléments de biodiversité.

- **Mesures d'évitement et de réduction des dispositifs réglementaires, analyse détaillée des dispositifs réglementaires**

Les dispositifs réglementaires conduisent-ils à limiter la consommation d'espaces sur le territoire communal ?

(R) Au niveau du zonage, 9 zones sont ouvertes à l'urbanisation pour un total de 5,7 hectares. 6 zones sont en 1AU, avec une surface totale de 3,5 hectares et 3 zones sont en 2AU, avec une surface totale de 2,2 hectares.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace sont donc bien respectés, lorsque l'on compare ces chiffres avec la consommation d'espace sur les années passées s'élevant à 10,72 hectares, soit 1,07 ha/an.

(R) Le PLU permet donc de réduire la consommation d'espace de 47% et tend vers 50% de réduction de la consommation d'espace. De plus, le PADD permet 6 ha en extension et le zonage du PLU se limite à 5,7 ha réduisant encore l'impact sur les milieux naturels et agricoles.

[+] Par ailleurs, l'élaboration du PLU porte une incidence positive sur la consommation d'espace, puisqu'il fait passer 43 hectares potentiellement urbanisables en zonage A ou N.

Les dispositifs réglementaires assurent-ils le maintien des fonctionnalités écologiques des ensembles bocagers du territoire ? des ensembles forestiers ? des cours d'eau ?

(R) Le PLU permet la protection de 75,5 km de haies bocagères par prescription graphique linéaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce repérage soumet la destruction ou la dégradation des haies bocagère à déclaration préalable et peut être assorties de mesures de

compensation dans le cas d'une atteinte irréversible au paysage, à la fonctionnalité écologique et hydraulique de la ou des haie(s) concernées. Cette compensation consiste en la plantation d'une haie dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présentant les mêmes fonctionnalités que celle arrachée. Seules les essences indigènes sont autorisées pour la replantation de haie dans le cadre de compensation.

(E) Un total de plus de 68 hectares de boisements est classé Espaces Boisés Classés, ce qui interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. De plus, le règlement exige un recul minimal de 7 mètres pour l'implantation de tout nouveau bâtiment aux abords des EBC.

(R) Certains autres boisements du territoire ont été repérés au titre de l'article L.151-23 et bénéficient ainsi d'une protection au règlement graphique. Cette protection est moins forte que le classement en EBC. Elle consiste en une obligation de déclaration préalable de tout travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, susceptibles de porter atteinte au boisement (ou verger) repéré au plan de zonage. Les constructions installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver 90% de leur surface par unité de boisement (appréciation au cas par cas) assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

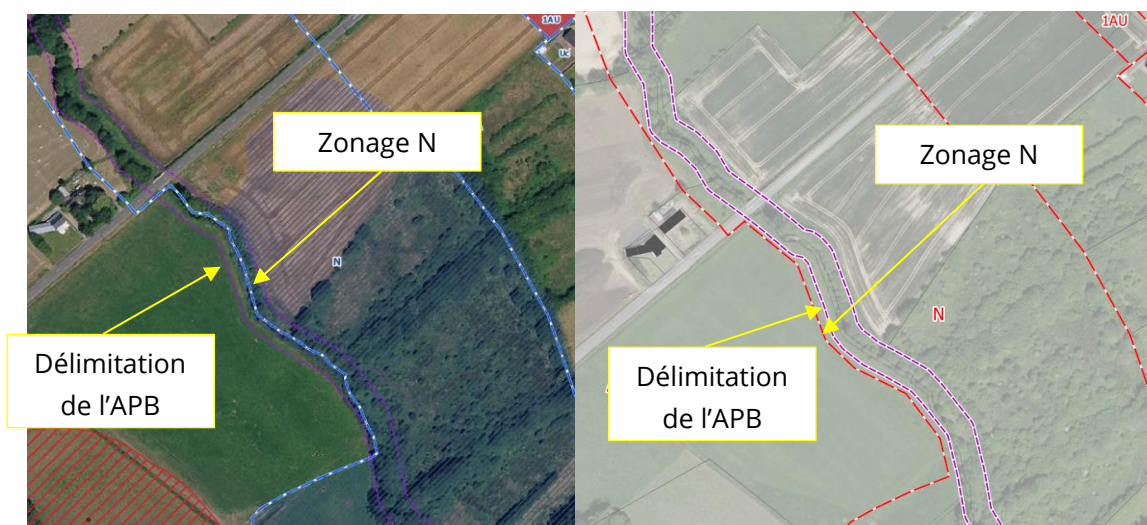
	Surface (en ha)		
	Ancien PLU Bagnoles	Ajout projet PLU	Total
EBC	38,20	30,07	68,27
EPP	38,34	29,63	67,97
Vergers	-	10,05	10,05

Par ailleurs, les boisements d'exploitations sylvicoles couverts par un document de gestion et les forêts domaniales bénéficient d'un zonage naturel spécifiques Nf. La zone Nf ne permet en effet les constructions que pour les exploitations forestières.

(E) Les deux principaux cours d'eau du territoire (la Vée et le ruisseau de Mousse) des cours d'eau et des berges sont protégée par un zonage naturel (N) de part et d'autre des berges.

Exemple d'amélioration du projet via la démarche itérative de l'évaluation environnementale :

Le zonage Naturel (N) du PLU a été revu à certains endroit pour mieux prendre en compte certains enjeux environnementaux. C'est le cas pour le ruisseau de Mousse qui est en arrêté de protection de biotope (APB). La démarche itérative a révélé que les berges du cours d'eau n'était pas entièrement protégé via le zonage Naturelle (N). Ainsi, une délimitation plus large a été proposée et validée.



A gauche : Zonage proposé en octobre 2020 – A droite : Zonage retenu pour l'arrêt du projet

(R) Les zones humides inventoriées sur le territoire sont protégées par des prescriptions graphiques surfaciques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ce qui les protège des dégradations ou destructions éventuelles. L'inventaire n'a cependant été réalisé que ponctuellement, au niveau des secteur de projet du PLU, l'inventaire des zones humides ne présage donc pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés.

Le PLU assure donc le maintien des fonctionnalités écologiques des ensembles bocagers, des ensembles forestiers. Il assure également les fonctionnalités écologiques des cours d'eau.

Les dispositifs règlementaires assurent-ils le maintien des fonctionnalités écologiques des zones de protection écologiques ? des zones d'inventaire écologique ?

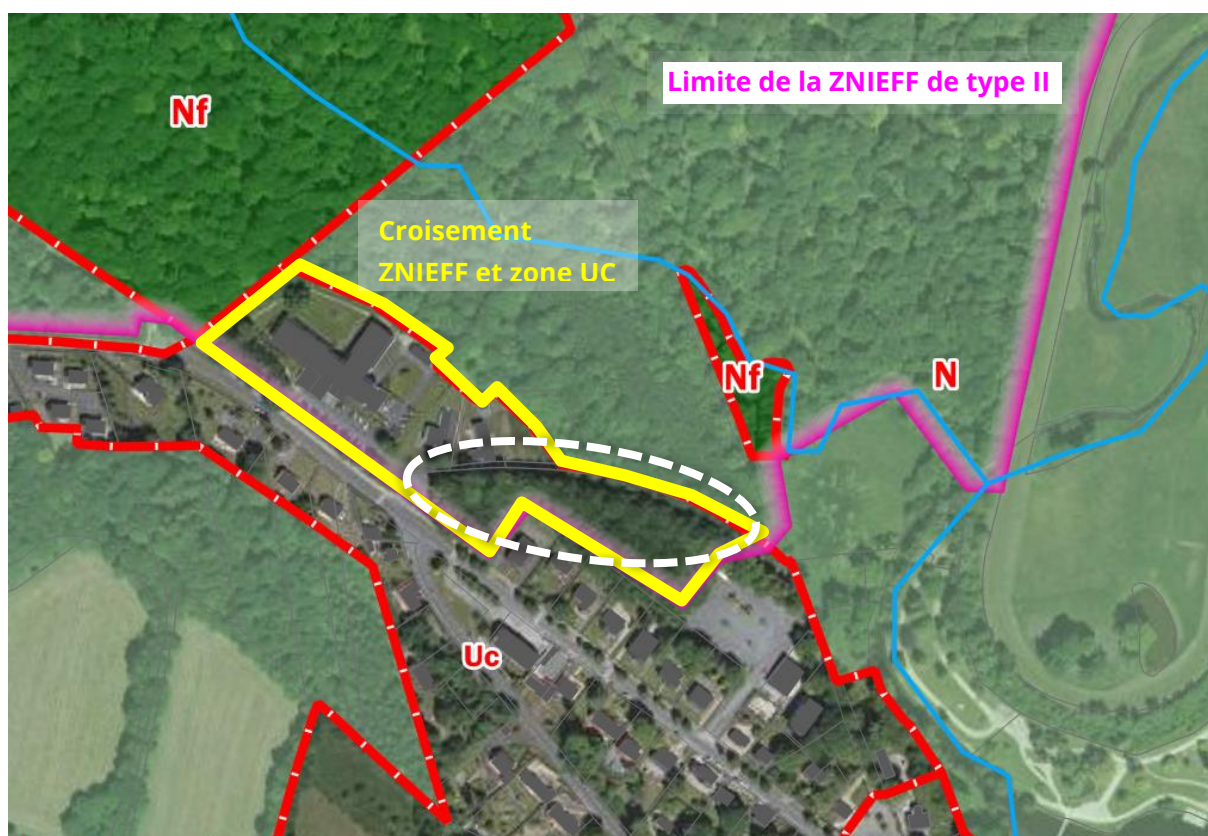
(E) La majeure partie des secteurs identifiés dans la Trame Verte et Bleue (dont ZNIEFF et APB) sont protégés par un zonage N et Nf.

(R) La quasi-totalité des périmètres de ZNIEFF se trouve en zonage naturel N ou Nf, qui n'autorisent respectivement que les évolutions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes aux habitations et exclusivement les constructions liées aux activités forestières en Nf.

Une partie de la ZNIEFF de type II « Forêt des Andaines » est zonée en UC, au niveau de la limite nord de l'enveloppe urbaine de Bagnoles-de-l'Orne. Il s'agit de parcelles en partie bâties et aménagées :



Vue sur la partie de la ZNIEFF de type II en zone UC – source : street view 2016



Superposition de la ZNIEFF de type II sur le zonage du PLU

(R) Du fait de l'occupation actuelle de la zone et de sa localisation en contact avec l'enveloppe urbaine, on peut supposer que les incidences d'un tel zonage sur ce secteur précis de la ZNIEFF à peu d'incidence sur sa préservation et son fonctionnement général. On peut cependant relever que le secteur entouré est boisé et non bâti. Cependant, le boisement est protégé via la prescription surfacique « Boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme », ce qui limite les risques sur cet espace. Aucune mesure compensatoire n'est donc nécessaire.

(R) L'arrêté de protection de biotope, qui couvre la rivière de la Briante est entièrement inclus dans un zonage naturel et se trouve majoritairement en zone N (une fraction se trouve en zone Nf).

(E) La réserve naturelle du site du « Roc au Chien » est entièrement incluse en zone N.

Le projet de PLU prend bien en compte dans leur globalité les principaux secteurs de richesse écologique du territoire. Seule une partie marginale de la ZNIEFF de type II de la Forêt des Andaines n'est pas couverte par un zonage naturel.

Le document d'urbanisme maintient-il la nature en ville ?

(R) Des principes généraux d'aménagement ont été établis dans le cadre des OAP concernant la thématique de la nature en ville, notamment le **maintien des espaces d'agrément de respiration**.

(E) De plus Bagnoles de l'Orne Normandie entretient un lien étroit avec la nature, en témoigne les zonages N et Nf qui traversent et ponctuent l'enveloppe urbaine, accompagnés de prescriptions surfaciques de protection des boisements (EBC, Boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), ainsi que les linéaires de haies à protégés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

[+] Certaines OAP prévoient la création de jardins publics.

Les mesures prévues par les différentes pièces du PLU assure le maintien et le développement de la nature au sein des enveloppes urbaines de la commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie.

VULNERABILITE CLIMATIQUE

▪ Rappel des enjeux liés au thème

Enjeux majeurs hiérarchisés :

Thématique	Synthèse des enjeux environnementaux principaux	Force de l'enjeu	Justification
Risques	Maitrise du risque inondation et débordement de la Vée, fort enjeu au vu de l'activité touristique du territoire	Moyen	<i>Un PPRI qui règlemente déjà la construction permise</i>

Autres enjeux :

- *Poursuite des connaissances sur les risques naturels et technologiques en allant au-delà des prescriptions réglementaires en lien avec le changement climatique ;*
- *Maitrise de l'aléa faible du risque retrait/gonflement des argiles au vu du changement climatique ;*
- *Maitrise du risque inondation et débordement de la Vée, fort enjeu au vu de l'activité touristique du territoire ;*
- *Maintien des cours d'eau et zones humides comme zone tampon au regard du changement climatique.*

▪ **Incidences attendues du PLU**

- ▲ Une exposition accrue de la population communale aux risques naturels, à la fois du fait de l'augmentation de la population et par l'augmentation du risque, notamment inondation.

▪ **Orientations du PADD répondant à ces incidences**

Le PADD vise à réduire les risques inondation. La consommation d'espace envisagée d'ici 2030, qui entrainera une imperméabilisation des sols et limitera l'infiltration naturelle des eaux est modérée et limitée à 6 ha (bien inférieur aux surfaces urbanisables initialement prévu dans les documents d'urbanisme des deux communes).

L'objectif 3 de l'axe 1 du PADD, dénommé « inscrire le territoire dans une démarche d'urbanisme durable » intègre la notion de risque dans le projet de territoire. Le PADD impose ainsi la prise en compte du risque d'inondation dans les choix d'aménagement en intégrant le PPRI de la Vallée de la Vée :

- Permettre les aménagements nécessaires à la réduction des risques d'inondation dans les zones habitées concernées ;
- Maîtriser l'imperméabilisation des sols afin d'assurer la gestion des eaux pluviales dans le tissu urbain (revêtement des sols notamment) ;
- Maintenir les éléments naturels qui participent.

Le projet de développement intègre également les autres risques existants sur la commune, qu'ils soient naturels ou technologiques et souhaite anticiper l'augmentation de ces risques en lien avec le dérèglement climatique.

Les perspectives de développement démographique augmenteront la fréquentation des infrastructures routières de la commune, entrainant une augmentation potentielle des nuisances sonores. Le PADD souhaite intégrer les nuisances sonores dans la réflexion des projets d'aménagements.

Ainsi, le projet de développement urbain prend en compte et anticipe les risques et nuisances auxquels est soumise la population communale aujourd'hui et à l'avenir.

▪ **Mesures d'évitement et de réduction des dispositifs règlementaires, analyse détaillée des dispositifs règlementaires**

Le risque inondation est-il pris en compte ?

Le territoire est soumis aux risques naturels et technologiques et notamment à un risque inondation lié à la présence de la Vée. **Il existe un Plan de Prévention du Risque Inondation qui établit un zonage et des règles de constructions futures à respecter afin de réduire les risques encourus.** Il a pour but de préserver les champs d'inondation naturels et la capacité d'écoulement des eaux par une maîtrise de l'occupation des sols. Il s'impose comme une servitude d'utilité publique annexée au PLU.

(E) La majeure partie du territoire couvert par le PPRI se trouve en zone N. Le zonage N est appliqué également de manière relativement généralisée sur les abords des cours d'eau.

(E) De plus, aucune zone à urbaniser (AU) n'est présente au sein du zonage réglementaire du PPRI.

Cependant, deux secteurs urbains significatifs sont néanmoins intégrés dans le périmètre du PPRI (zone Bleue du PPRI). Ce sont des espaces bâtis, zonés en Uc, correspondant à un quartier pavillonnaire peu dense au niveau de la commune déléguée de Saint-Michel-des-Andaines et aux thermes de Bagnoles.



Croisement entre le PPRI et le zonage du PLU au niveau des deux secteurs UC concerné par un zonage PPRI.

(R) Cependant, le PLU prend bien en compte le PPRI puisque qu'il l'affiche comme une trame se superposant à son zonage. Il prévoit des dispositions générales sur les secteurs concernés par le risque inondation lié au PPRI de la Vée. La zone BLEUE du PPRI correspond à des secteurs inondables, construits où le caractère urbain prédomine. Ainsi le PLU n'est pas en contradiction avec le zonage du PLU sur les deux secteurs présentés ci-dessus.

Uniquement un secteur en zone Uc est en zone ROUGE du PPRI (entouré en jaune sur l'extrait du zonage ci-dessus). La délimitation du zonage suit le cadastre. Cette délimitation pourrait être requestionnée pour suivre la délimitation de la zone ROUGE et identifier la route en zone Naturelle N. Dans tous les cas, le PPRI s'applique induisant la non constructibilité de cette zone, comme servitude d'utilité publique. Le risque est donc limité.

Le PLU intègre le risque inondation et établi un projet de développement en cohérence avec sa connaissance du risque.

Le PLU prend-il en compte le risque retrait-gonflement des argiles ?

(R) Le règlement du PLU recommande avant tout projet de construction la consultation du site du BRGM et la mise en place de mesures préventives sur les constructions prévues au sein des secteurs concernés par ce risque.

Le PLU prend-il en compte les autres risques ?

(R) Le règlement du PLU prévoit des mesures pour les différents risques naturels auxquels est soumis le territoire communal : risque d'inondation par remontée de nappe, risque lié aux cavités souterraines, risque de chute de blocs, risque sismique, risque radon. Ces mesures visent à réduire l'exposition des populations aux risques, par leur intégration au moment des réflexions d'aménagement et de construction,

(E) Le règlement interdit notamment les constructions nouvelles dans les secteurs suivants :

- Secteurs soumis à remontée de nappe, où les débordements de nappe sont observés lors d'épisode de très hautes eaux ;
- Secteurs de protection autour des cavités souterraines ;
- Secteurs prédisposés aux chutes de blocs.

(R) Les risques plus généraux comme le risque sismique ou le risque radon n'induisent pas des interdictions de constructions mais des mesures visant à la réduction du risque.

Le PLU prend en compte les différents risques présents sur le territoire et prévoit des mesures d'évitement et de réduction de l'exposition de la population à ces risques.

Le PLU prend-il en compte les nuisances sonores ?

(R) D'après les données départementales disponibles en avril 2021, seule la RD916 est concernée par un classement sonore de catégorie 3 sur la commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie. Cette voie génère une zone de bruit de 100 mètres de part et d'autre de son axe, qui n'impacte aucune zone d'extension urbaine prévue par le projet de PLU.

Le projet de PLU a donc bien pris en compte cette nuisance, en limitant l'augmentation de la proportion de la population exposée au bruit lié aux infrastructures de transport terrestre.

SOBRIETE TERRITORIALE

- Rappel des enjeux liés au thème

Enjeux majeurs hiérarchisés :

Thématique	Synthèse des enjeux environnementaux principaux	Force de l'enjeu	Justification
------------	---	------------------	---------------

Eau	Anticipation de l'augmentation des rejets au sein de la STEP	Fort	<i>Une prévision d'augmentation de la population induite par le PLU</i>
	Anticipation des besoins en eau potable en lien avec l'affluence touristique et le développement de la commune et des communes voisines	Moyen	<i>Une consommation d'eau potable qui reste stable depuis plusieurs années absorbant l'augmentation de la population des dernières années</i>
Mobilité	Développer les modes de déplacement actifs entre les quartiers	Moyen	<i>Des démarches déjà engagées (projets de pistes cyclables...)</i>
Energie	Assurer l'efficacité énergétique des nouveaux logements	Faible	<i>Une RT2012 et une RT 2020 à venir qui imposent déjà des normes à respecter.</i>

Autres enjeux :

- Développement des énergies renouvelables dans le mix énergétique : bois-énergie, méthanisation par la forte ruralité du territoire ;
- Renforcement de la filière bois dans le développement des énergies renouvelables ;
- Développement des mobilités douces en lien avec les secteurs touristiques du territoire ;
- Développement des alternatives aux énergies fossiles afin d'améliorer la résilience du territoire face au changement climatique ;
- Sensibilisation des populations touristiques et locales aux conséquences du changement climatique ;
- Anticiper l'augmentation des rejets au sein de la STEP ainsi que les besoins en eau potable en lien avec l'affluence touristique et le développement de la commune et des communes voisines.

▪ Incidences attendues du PLU

Le projet urbain prévoit une augmentation de la population de 200 habitants sur 10 ans et un renforcement de son activité touristique, deux orientations majeures du PADD qui auront des conséquences sur la gestion des déchets et des eaux usées, pluviales et potables. Il est attendu les incidences négatives suivantes :

- ▲ Une augmentation de la production de déchets à gérer ;
- ▲ Une augmentation de la consommation d'eau potable et la dégradation des sources ;
- ▲ Une augmentation des eaux usées et pluviales à traiter.

Par ailleurs, ces orientations ont également des impacts sur les consommations énergétiques et les émissions de gaz-à-effet de serre. Les incidences négatives suivantes sont donc attendues sur les thèmes du climat et de l'énergie :

- ▲ Une consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre en augmentation du fait de l'augmentation du nombre de logements et du renforcement de l'usage des véhicules thermiques et de l'autosolisme ;
- ▲ Une consommation énergétique des bâtiments renforcée par un parc de logement ancien se dégradant et un parc de logement récent aux formes urbaines peu adaptées.

▪ **Orientations du PADD répondant à ces incidences**

Le PADD prévoit d'assurer une cohérence entre les possibilités de développement et la production des déchets. La commune souhaite en effet réduire les productions de déchets inertes par l'usage privilégiés de matériaux biosourcés et par l'optimisation des aménagements urbains et anticiper les besoins en équipements liés à la gestion des déchets.

Un des objectifs du PADD est de gérer la ressource en eau de manière raisonnée et durable. Il vise en effet à conditionner les ouvertures à l'urbanisation aux capacités d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées du territoire.

La consommation en eau potable devra par ailleurs être réduite par la mise en place de dispositifs de réduction des besoins en eau potable et en encourageant la rétention des eaux pluviales pour un usage domestique.

Enfin le PADD encourage la recherche d'une gestion alternative des eaux pluviales.

Le projet de développement urbain intègre donc les problématiques de gestion de l'eau et se conditionne à la disponibilité de la ressource et au bon fonctionnement des équipements qui lui sont relatifs.

Sur la thématique énergétique, le PADD prévoit d'assurer l'efficacité énergétique des bâtiments dans les nouvelles opérations en :

- Adoptant des typologies urbaines faiblement consommatrices d'énergies ;
- Promouvant et incitant à la rénovation thermique des bâtiments publics, résidentiels ou économiques ;
- Privilégiant l'utilisation d'énergie renouvelable dans le cadre de la rénovation thermique des bâtiments ;
- Anticipant les risques d'îlot de chaleur en facilitant les aménagements architecturaux et naturels limitant ces nuisances ;
- Encourageant des opérations au réseau d'énergie autonome, tel que le hameau des Jacotins situé au bourg de Saint Michel des Andaines.

Par ailleurs, le PADD encourage le développement des alternatives à l'utilisation de la voiture thermique individuelle et prévoit des mesures permettant l'essor des modes de déplacement doux.

De plus, le PADD prévoit que la moitié des nouveaux logements créés le soit au sein de l'enveloppe urbaine existante, ce qui est favorable aux déplacements doux.

Le projet de la commune cherche à réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

- **Mesures d'évitement et de réduction des dispositifs réglementaires, analyse détaillée des dispositifs réglementaires**

Le document d'urbanisme permet-il d'assurer un assainissement satisfaisant des effluents provenant des constructions ?

La STEP a une capacité de traitement de 9000 EH. Elle est conforme en équipement et en performance depuis plusieurs années de suite et son fonctionnement est en dessous de sa charge maximale. En 2019, la charge maximale en entrée est de 4264 habitants et le flux moyen entrant est de 1979 m3/j pour un débit de référence de 3607 m3/j. **Il n'y a donc pas de problématique particulière liée à l'assainissement collectif.**

(R) Le règlement indique que les terrains doivent être raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées pour recevoir une nouvelle construction ou installation.

Le document d'urbanisme permet-il de limiter la consommation d'eau potable ?

En 2019, le volume d'eau produit était de 247 334 m3. La consommation facturée était de 235 422 m3.

Le PADD du PLU prévoit l'implantation de 20 logements par an. En comptant environ 1,9 personnes par ménage, cela correspond à une augmentation de 38 habitants par an. Cela engendrera une consommation supplémentaire de 4 527 m3/an environ.

L'augmentation attendue est faible par rapport aux volumes produits. Aux vues des quantités produites et la consommation supplémentaire attendue, **les ressources en eau sont suffisantes sur le territoire.**

(R) De plus, pour limiter la consommation de ressource en eau, le règlement offre la possibilité d'imposer de :

- Mettre en œuvre des dispositifs hydro économes ;
- Récupérer et stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

Le document d'urbanisme permet-il la gestion alternative des eaux pluviales des parcelles ?

(R) Le règlement favorise les systèmes de rétention d'eau de pluie à la parcelle.

(R) Au sein du règlement, les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la gestion des eaux pluviales.

(R) Le règlement recommande aussi la réutilisation des eaux pluviales et indique que les nouveaux réseaux doivent être de type séparatif : séparation des eaux usées et des eaux pluviales.

Le PLU permet donc le développement de méthodes alternatives pour la gestion des eaux pluviales.

Le règlement permet-il de réaliser des formes urbaines qui limitent les déperditions d'énergie (étage, mitoyen, bioclimatisme...) ?

(R) Des principes généraux aux sein des OAP ont été établis pour répondre aux enjeux d'économie d'énergie. Ils prévoient ainsi de s'inspirer des principes de bioclimatisme et de constructions durables, afin d'optimiser l'apport des éléments naturels dans la gestion de la chaleur et de la luminosité.

Le règlement prévoit par ailleurs que la conception des projets de construction doit se faire en respectant les principes de conception bioclimatique et d'économies de ressources. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduée suivante :

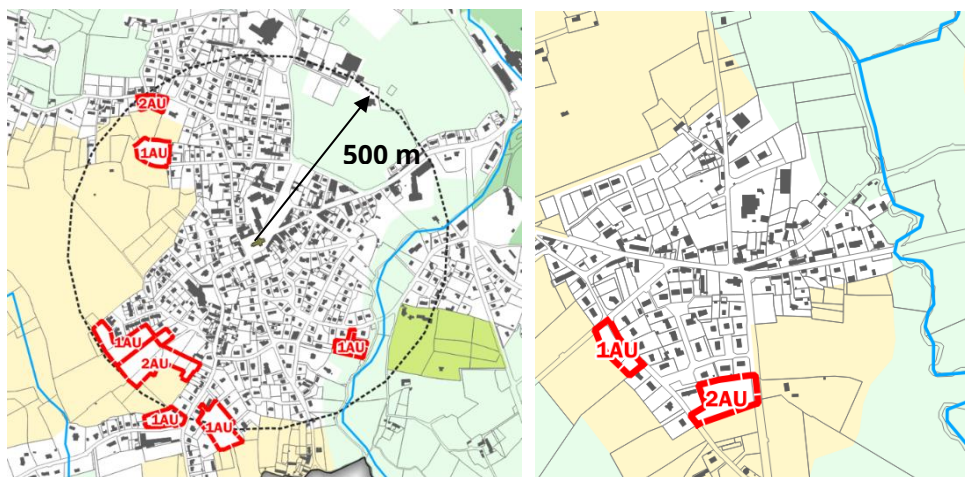
- Sobriété énergétique et apports passifs : optimisation de l'enveloppe pour des besoins réduits;
- Performance des équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation) ;
- Recours à des énergies renouvelables locales.

(R) Le règlement comporte également des mesures sur l'isolation des bâtiments. Il permet l'isolation par l'extérieur des bâtiments, sous condition d'intégration patrimoniale, architecturale et paysagère et sous réserve du respect des normes en matière de circulation PNR.

Les dispositifs règlementaires favorisent-ils les modes de déplacement actif entre les quartiers ?

(R) Quatre emplacements réservés sont dédiés à la création de liaisons piétonnes ou cyclables.

(R) Les zones 1AU et 2AU sont situées proches du bourg ce qui favorise les futurs déplacements doux : elles se trouvent en effet dans un rayon de 500 mètres autour de l'église, ou en limite directe de ce rayon, côté Bagnoles. Sur Saint-Michel-des-Andaines, les zones à urbaniser sont en continuité directe de l'enveloppe urbaine, qui est resserrée autour du bourg.



Le PLU prévoit donc des dispositifs règlementaires en faveur des mobilités actives inter quartiers.

Le PLU s'inscrit-il dans le développement du mix énergétique et de la poursuite du développement des énergies renouvelables ?

(R) Les équipements et constructions liées à la production d'énergies renouvelables sont autorisées en zone A, à l'exception des centrales solaires, qui doivent prioritairement être installées sur des espaces artificialisés. Dans l'ensembles des autres zones, à l'exception de la zone N où les éoliennes sont interdites, le règlement n'interdit pas les équipements et constructions nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

(R) Le règlement du PLU favorise le recours aux énergies renouvelables locales.

Le PLU laisse la possibilité au territoire de développer les énergies renouvelables et encourage leur utilisation pour les nouvelles constructions.

Le PLU assure-t-il le maintien des capacités du stockage carbone de la commune ?

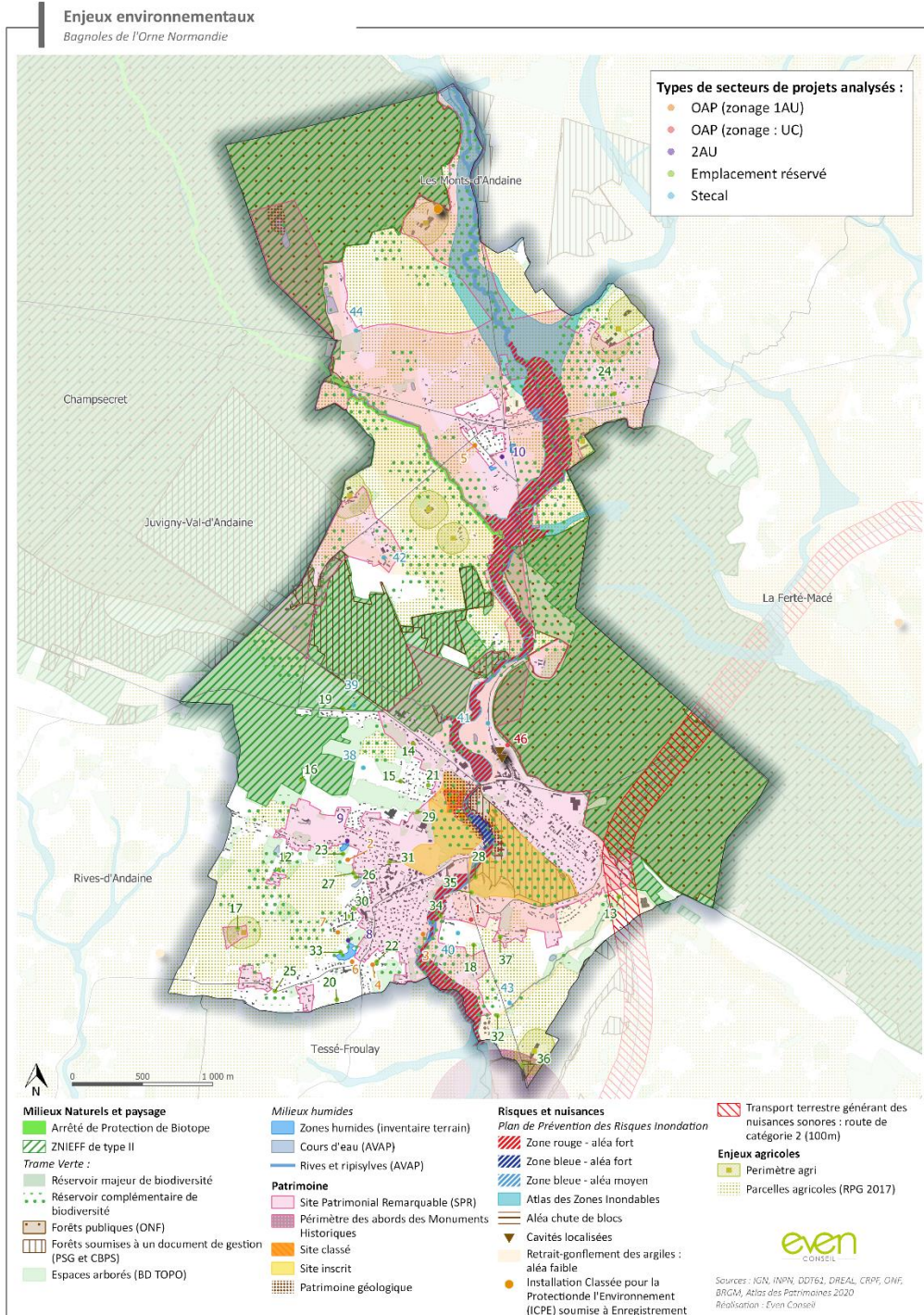
(R) Le zonage et les prescriptions graphiques du PLU prennent en compte les espaces boisés du territoire, en permettant leur exploitation et en protégeant les protégeant de tout autre mode d'occupation du sol. Le PLU assure ainsi le maintien du caractère boisé de la commune. Le bocage est également protégé par des prescriptions graphiques. Ces ressources végétales constituent autant de puits de carbone, que le PLU cherche à préserver.

(R) La consommation d'espace réduite, en limitant la destruction d'espaces naturels et végétaux contribue en un sens au maintien des capacités du stockage carbone de la commune, par une destruction/dégradation moindre des éléments naturels.

Les dispositions règlementaires du PLU permettent de maintenir les capacités de stockage de carbone de la commune.

Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de façon notable par la mise en œuvre du plan et évaluation des incidences du plan sur ces zones

Analyse croisée entre les sites de projet et les enjeux environnementaux



Les critères d'analyse et d'évaluation sont présentés dans le tableau suivant :

Thème/Enjeux	1	2	3	4	5	6	7
Milieux naturels et biodiversité	ZNIEFF	Haies	Boisements	RC biodiversité	RM biodiversité	Cours d'eau	ZH
Paysage et patrimoine	SPR	Site classé	Site inscrit	Patrimoine géologique	Périmètre MH		
Risques	PPRI	AZI	Aléa faible argiles				
Agriculture	Parcelles agricoles	Périmètre réciprocité exploitation agricole					

Légende du tableau : ZNIEFF = zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique / RC = réservoir complémentaire de biodiversité (TVB) / RM = réservoir majeur de biodiversité (TVB) / SPR = Site Patrimonial Remarquable / périmètre MH = périmètre de protection Monument Historique / PPRI = Plan Prévention Risque Inondation / AZI = Atlas des Zones Inondables

45 secteurs de projets ont été identifiés. Parmi ces secteurs de projets, on compte :

- 8 secteurs d'OAP (6 sur des zones 1AU et 2 en renouvellement urbain) ;
- 3 zones 2AU ;
- 27 emplacements réservés ;
- 7 STECAL (NI, Nlp et Nz).

Le tableau ci-dessous présente pour chacun de ces secteurs de projet les enjeux environnementaux potentiellement impactés par le projet de PLU :

Secteur de projet	Surface (ha)	Enjeux				
OAP impasse du château de Couterne	0,27	1	2	3		
OAP avenue de la Chapelle d'Andaine	0,58	1	2	3	4	
OAP rue Auguste Gautier	0,37	1	4	3		
OAP rue de la Sergenterie de Javains	0,83	1	2	4		
OAP rue de la Grande Prise	0,26	1	1			
OAP Javains Sud	0,42	4				
OAP Les Courtils 2 / La Chesnaie	0,97	3	4	1		
OAP Gare	3,01	1	1	2	3	5

2AU Sergenterie de Javains	1,33	1	2	4	1	
2AU Avenue de la Chapelle d'Andaine	0,28	1	3	7		
2AU Rue de la Grande Prise	0,62	1				

ER1 - aménagement de voirie	0,03					
ER2 - élargissement de voirie	0,09	2	4	1		
ER3 - création d'un carrefour giratoire	0,06	1	3			
ER4 - mise en valeur du site	0,07	1	2	4	2	

ER5 - création d'une voie d'accès	0,1	2				
ER6 - aménagement d'une liaison douce	0,13	1	3	5		
ER7 - création d'un chemin piéton	0,2	1	2	1	2	
ER8 - extension du camping	0,43	3	1			
ER9 - liaison douce	0,4	1	3	5		
ER10 - agrandissement cimetière de la Ballée	0,67					
ER11 - acquisition de voies privées	1,67	1	3	2	4	
ER12 - création de voie d'accès	0,15	1	2	4		
ER13 - création de voie d'accès	0,14	1	3	4	7	
ER14 - élargissement de voirie	0,07	4	1			
ER15 - élargissement de voirie	0,01	2	4			
ER16 - création d'un bassin de rétention	0,12					
ER17 - accès bassin de rétention	0,02	3				
ER18 - création d'une voie d'accès	0,03	1	3			
ER19 - création de liaisons piétonnes	0,03	1	3			
ER20 - création de liaisons piétonnes	0,33	1				
ER21 - création de parking	0,02	1				
ER22 - création voie d'accès	0,05	2	4	3		
ER23 - création voie d'accès	0,26	1	2	4	7	1
ER24 - aménagement piste cyclable	0,05	1	4	1	2	3
ER25 - création point de collecte déchets	0,02	1	3			
ER26 - création de stationnements	0,0036	5	3	2		
ER27 - aménagement de voirie	0,01	1	3			

STECAL NI n°38	2,38	1	2			
STECAL NI n°39	1,28	1	2	3		
STECAL NI n°40	4,87	1	2	4	3	
STECAL NI n°41	0,75	1	2	3		
STECAL NI n°42	1,93	1	2	4	3	
STECAL Nz n°43	0,41	2	3	4	6	3
STECAL Nz n°44	0,23	1	2			

NB : les enjeux relatifs à l'activité agricole sont donnés à titre informatif

Sont détaillées ci-après les incidences et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation le cas échéant (mesure ERC), pour les secteurs les plus impactés par la mise en place du PLU. Ces secteurs sont définis en fonction des enjeux environnementaux et de leur importance (secteurs d'enjeux environnementaux majeurs) et de la nature des modifications engendrés sur le milieu urbain ou naturel, induisant plus ou moins d'impact en fonction du contexte.

A noter, les zones des enjeux environnementaux par secteur de projet est à retrouver à la fin de l'évaluation environnementale, au sein des annexes.

293

Secteurs environnementaux d'enjeux majeurs potentiellement impactés par le PLU	Secteurs de projets impactant l'enjeu	Incidences attendues potentielles	Mesures ERC
Site patrimonial remarquable	6 OAP 3 zones 2AU 14 ER 4 STECAL	⚠ Dégradation des caractéristiques architecturales du secteurs ⚠ Destructions d'éléments patrimoniaux ⚠ Impact sur la qualité paysagère et le cadre de vie	(E) Au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect des dispositions du cahier des prescriptions architecturales du Site Patrimonial Remarquable (ex-ZPPAUP). (R) Les principes généraux des OAP prévoient la prise en compte des éléments paysagers et architecturaux structurant le site de projet et leur intégration doit permettre une intégration qualitative du projet. (R) Le règlement des zones NI, Nlp et Nz impose aux constructions de s'intégrer à leur environnement. Le règlement encadre également les travaux de restauration, agrandissement et surélévation sur le bâti ancien à intérêt patrimonial et conditionne les extensions et constructions d'annexes au respect d'une harmonie avec la construction principale.
Site inscrit	3ER	⚠ Dégradation du paysage patrimonial ⚠ Destruction d'éléments patrimoniaux	<i>Les sites inscrits sont entièrement inclus dans le SPR, qui assure la préservation du caractère patrimonial des secteurs qu'il couvre.</i>
Site classé	1ER	⚠ Dégradation du patrimoine ⚠ Dégradation du patrimoine géologique	(E) L'ER mis en place vise à la mise en valeur du site.

ZNIEFF / Réservoir majeur de biodiversité	OAP Gare ER6 (liaison douce) ER6 (liaison douce)	▲ Destruction d'éléments naturels ▲ Dégradation des continuités écologiques	(R) Boisements protégés par EBC (ER6) ou au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (ER9) (R) Haies en limite de site de l'OAP protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. (R) Le secteur d'OAP se trouve en bordure de la ZNIEFF de type II couvrant la forêt d'Andaine, qui déborde légèrement sur le périmètre de projet. L'OAP prend en compte cet enjeu, en prévoyant un espace végétal et paysager au niveau des espaces de croisement entre la ZNIEFF et l'OAP. <i><u>NB</u>: le projet sur le quartier de la gare de Bagnoles a fait l'objet d'une modification du PLU avec évaluation environnementale, l'analyse détaillée de ce secteur se trouve dans l'évaluation environnemental de la modification.</i>
Réservoirs complémentaires de biodiversité	5 OAP Zone 2AU Sergenterie de Javains 9 ER 3 STECAL	▲ Destruction d'éléments naturels ▲ Dégradation des continuités écologiques	(R) Préservation des haies principales sur les schémas d'OAP et création de franges naturelles paysagères. (R) Haies longeant les ER 11, ER12, ER15, ER22, ER23), protégées par prescriptions graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Idem pour les haies principales du secteur 2AU.
Zones humides	ER13 (création d'une voie d'accès) ER23 (création voie d'accès) Zone 2AU	▲ Dégradation de la zone humide/destruction partielle	(R) Les deux zones humides impactées sont couvertes par des prescriptions graphiques, les protégeant au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le PLU renvoie au SDAGE pour la mise en place des mesures compensatoires éventuelles.

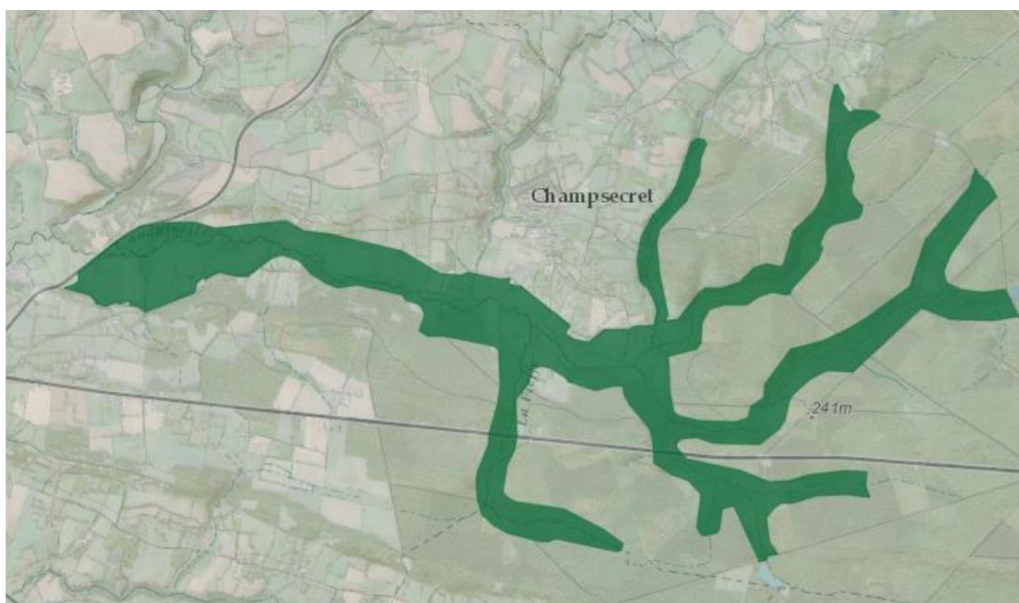
NB : si le PPRI représente un enjeu environnemental majeur, son périmètre n'est concerné que par un emplacement réservé visant à la création d'une piste cyclable. Ce projet n'a pas d'incidences sur le risque inondation. Le PPRI ne fait donc pas l'objet d'une analyse spécifique dans le tableau ci-dessus.

Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000

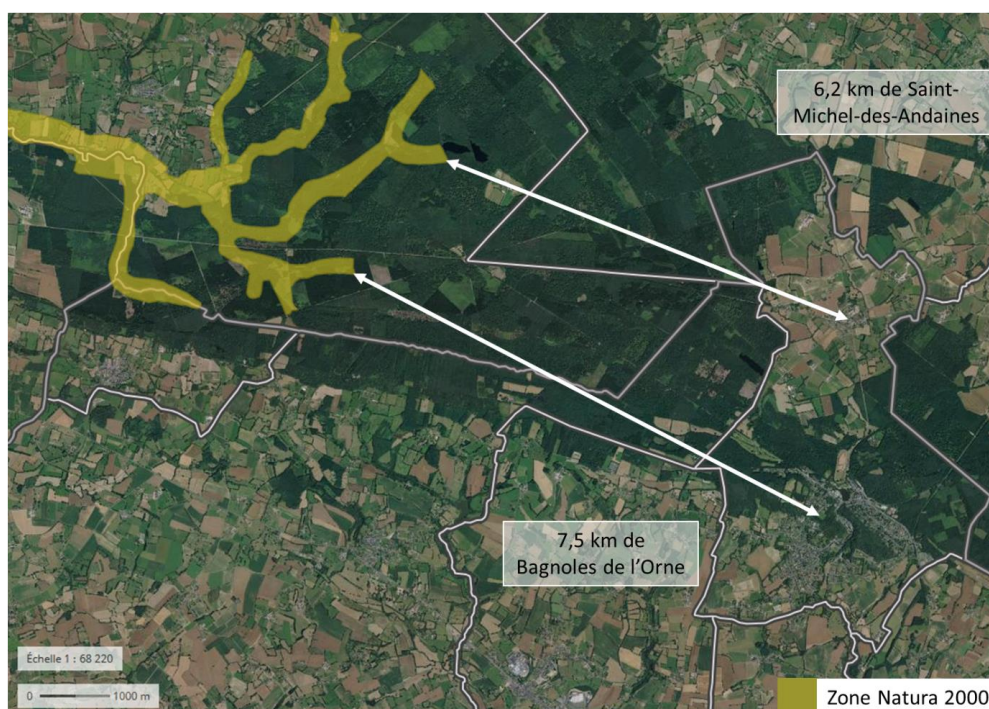
Présentation du site

Cette partie vise à analyser les incidences du projet de PLU sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire recensées au sein des sites Natura 2000.

Aucune zone Natura 2000 ne se situe sur le territoire de Bagnoles-de-l'Orne Normandie. Le site le plus proche se situe à plus de trois kilomètres des limites communales. Il s'agit du site Natura 2000 ZSC « Bassin de l'Andainette (FR 2500119).



Site Natura 2000 du Bassin de l'Andainette – Source : INPN



Localisation du site Natura 2000 le plus proche des centres bourgs des communes déléguées de Bagnoles de l'Orne et de Saint-Michel-des-Andaines – Source : Géoportail

ZSC « Bassin de l'Andainette » - FR 2500119	
Commune concernée	- Champsecret (61091) - Perrou (61326)
Superficie	617ha
Description	Inscrite dans un paysage boisé à l'est et bocager dans sa partie occidentale, l'Andainette est alimentée par de nombreux ruisseaux qui prennent leur source dans la forêt domaniale des Andaines. Le contexte géologique du site, qui associe au cours d'eau les prairies humides de fond de vallée puis les coteaux boisés, est composite : schistes briovériens, granite et formations paléozoïques schisto-gréseuses. La pluviosité importante et le fort relief sont à l'origine de crues sévères.
Habitats inscrits à l'annexe I	- Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux : 2,22ha - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpins : 2,4ha - Tourbières de transition et tremblantes : 0,05ha - Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> : 6,16ha - Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à <i>Ilex</i> et parfois à <i>Taxus</i> : 107,39 ha - Hêtraies de l'<i>Asperulo-Fagetum</i> : 4,63ha

Classes d'habitats	<table><tr><td>■ Eaux douces intérieures</td></tr><tr><td>■ Prairies semi-naturelles humides</td></tr><tr><td>■ Forêts mixtes</td></tr><tr><td>■ Forêt artificielle en monoculture</td></tr><tr><td>■ Zones de plantations d'arbres</td></tr></table>		■ Eaux douces intérieures	■ Prairies semi-naturelles humides	■ Forêts mixtes	■ Forêt artificielle en monoculture	■ Zones de plantations d'arbres
■ Eaux douces intérieures							
■ Prairies semi-naturelles humides							
■ Forêts mixtes							
■ Forêt artificielle en monoculture							
■ Zones de plantations d'arbres							
Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE	<i>Cottus perifretum</i> , Chabot ;						
	<i>Austropotamobius pallipes</i> , Écrevisse à pattes blanches ;						
	<i>Lampetra planeri</i> : Lamproie de Planer						

Autres espèces importantes	<i>Dryocopus martius</i> : Pic noir ;	
	<i>Dendrocopus medius</i> : Pic mar	
	<i>Salmo trutta fario</i> : Truite commune	
	<i>Drosera rotundifolia</i> : Rossolis à feuilles rondes	
Vulnérabilité	- Intérêt du cours d'eau directement lié au maintien de la qualité physico-chimique des eaux, des débits naturels et de la variété des habitats naturels aquatiques ; - Vidanges régulières des plans d'eau situés en amont et création de nouveaux plans d'eau, à l'origine de problèmes thermiques ; - Divagation du bétail dans le lit mineur ; - Nécessité de préserver les zones tampon aux abords de la rivière.	
Menaces, pressions et activités ayant une incidence négative sur le site (forte,	- Espèces exotiques envahissantes - Mise en culture - Abandon de systèmes pastoraux - Élevage - Fertilisation - Plantation forestière en terrain ouvert - Routes, autoroutes - Accumulation de matière organique - Compétition (flore)	

moyenne et faible)	- Déclin ou extinction d'espèces
	- Pêche de loisir
	- Chasse
	- Véhicules motorisés
	- Pollution des eaux de surface
	- Changement des conditions hydrauliques induits par l'Homme
	- Biocides, hormones et produits chimiques
	- Élimination des haies et bosquets ou des broussailles
	- Habitations dispersées
	- Décharges

Incidences du projet de PLU sur la zone Natura 2000

Le site Natura 2000 vise particulièrement la préservation de la rivière de l'Andainette et de ses différents affluents, ainsi que les milieux humides ou boisés qui leur sont immédiatement liés. Au vu des vulnérabilités du site, des principales menaces auxquelles il est soumis (qui sont soient locales, soit sans rapport avec un PLU) et de la distance de plusieurs kilomètres séparant la commune de Bagnoles-de-l'Orne Normandie du Bassin de l'Andainette, **le PLU de Bagnoles de l'Orne ne porte pas d'incidences sur le site Natura 2000 le plus proche de son territoire.**

Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLU sur l'environnement

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Un bon indicateur doit permettre d'établir un lien de causalité direct et certain entre un phénomène observé et le document d'urbanisme qu'il s'agit d'évaluer.

Le présent document liste **une série de 5 indicateurs**. Au-delà de leur pertinence par rapport aux principales orientations du PLU, les indicateurs ont aussi été sélectionnés selon un principe réaliste de faisabilité (sélectivité, disponibilité, pérennité et périodicité des sources). Ils n'ont donc pas l'ambition de fournir un état des lieux complet sur l'évolution du territoire mais plutôt un éclairage qui pourra nécessiter le cas échéant des études complémentaires (ou une approche qualitative).

En vue d'assurer la cohérence entre la mise en œuvre du PLU et la prise en compte des enjeux environnementaux, il est proposé un tableau récapitulant les indicateurs nécessaires à l'analyse de la prise en compte suffisante ou non des enjeux. Pour cela, chaque enjeu se voit attribuer plusieurs indicateurs qui permettront d'anticiper les incidences négatives du PLU sur l'environnement qui auraient été insuffisamment prises en compte au moment de l'élaboration du PLU. Il sera alors attendu une mise à jour du PLU pour assurer un renforcement dans la prise en compte et le respect des enjeux environnementaux.

Thématiques	Indicateurs de suivi	Périodicité	Etat initial	Objectif à atteindre
Milieux bocagers	Linéaire de haies protégées et replantées (<i>déclaration préalable / données du PNR</i>)	3 ans	75,5 km	
Trame Verte et Bleue	Surface de zonages environnementaux impactée par des projets	3 ans	À mettre en place à partir de l'approbation du PLU	
Consommation d'espace	Evolution de l'occupation du sol – urbanisation Consommation d'espaces en extension	1 an	À mettre en place à partir de l'approbation du PLU	6 ha d'ici 2030 (en moyenne 0,6 ha /an)
Gestion de l'eau	Conformité de la Station d'épuration	1 an	2019 : Conforme en performance Conforme en équipement	<i>Maintien de la conformité</i> 
	Qualité de l'eau potable	1 an	2020 : conforme qualité	<i>Maintien de la conformité</i> 
Energie	Nombre de maisons rénovées énergétiquement (<i>déclaration de travaux</i>)	3 ans	À mettre en place à partir de l'approbation du PLU	

ANNEXES

