

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1. Rapport de présentation

1.4 Justification des choix

Communauté de communes Terres d'Argentan Interco

PADD débattu le 20 décembre 2023 en conseil communautaire

PLUi-H approuvé le 05 février 2026 en conseil communautaire

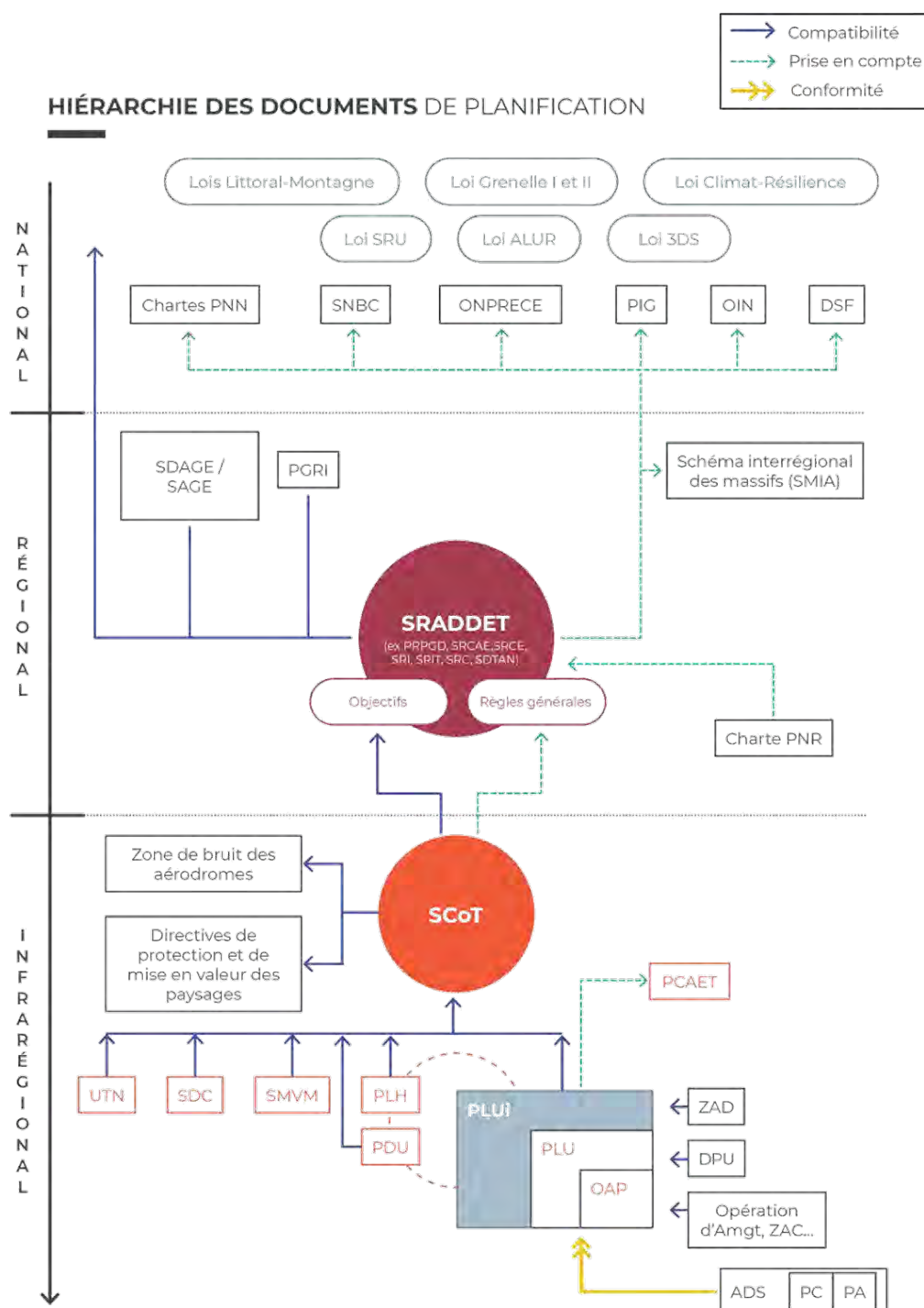


SOMMAIRE

1.	Compatibilité du PLUi-H dans la hiérarchie des normes	3
1.1	Rappel de la hiérarchie des documents applicables au territoire	3
1.2	Justification de la compatibilité du PLUi-H avec les documents supérieurs.....	5
	Le SRADDET Normandie	5
	Le SCoT P2AO.....	6
	Le SDAGE de l'Agence de l'Eau Seine Normandie (AESN).....	19
	Les SAGE Orne Amont et Orne Moyenne.....	19
	PCAET.....	20
	Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Basse-Normandie.....	20
2.	Dispositions réglementaires de mise en œuvre du PADD	22
2.1	L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 22	
2.2	Axe 1 / Un territoire qui transforme son modèle de développement afin de répondre à ses besoins.....	23
2.3	Axe 2 / Un territoire majoritairement rural qui valorise son cadre de vie, préserve ses ressources et sa biodiversité	24
2.4	Axe 3 / Un territoire qui poursuit son engagement dans les transitions en cours 25	
3.	Principes d'évolution des documents réglementaires	26
3.1	Principes et explication du projet.....	26
3.2	Présentation des zones réglementaires.....	27
3.3	Synthèse des surfaces.....	33
3.4	Identification des changements de destination.....	36
3.5	La déclinaison du PADD dans le zonage et le règlement	38
	Axe 1 / UN TERRITOIRE QUI TRANSFORME SON MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT AFIN DE RÉPONDRE À SES BESOINS.....	38
	Axe 2 / UN TERRITOIRE MAJORITAIREMMENT RURAL QUI VALORISE SON CADRE DE VIE, PRÉSERVE SES RESSOURCES ET SA BIODIVERSITÉ	41
	Axe 3 / UN TERRITOIRE QUI POURSUIT SON ENGAGEMENT DANS LES TRANSITIONS EN COURS.....	43
4.	Justifications des orientations d'aménagement et de programmation et cohérence avec les règles.....	46
4.1	La portée des OAP	46
4.2	La déclinaison du PADD dans les OAP	48
	Les OAP thématiques.....	48
	Les OAP sectorielles.....	53

1. Compatibilité du PLUi-H dans la hiérarchie des normes

1.1 Rappel de la hiérarchie des documents applicables au territoire



Le futur PLUi-H de la Communauté de communes Terres d'Argentan Interco s'insère dans une hiérarchie de documents cadres issus de différentes coopérations ou de démarches menées en amont par la Communauté de communes, avec lesquels il doit être compatible :

- Schéma Directeur Régional de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Normandie ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche ;
- PCAET réalisé par la Communauté de communes Terres d'Argentan Interco ;

Plusieurs textes sont venus compléter les dispositions du Code de l'urbanisme dans le but de renforcer l'intégration de l'environnement par les documents d'urbanisme. Ces textes portent sur des documents de planification ou de réglementation des activités humaines ou de l'utilisation des espaces et des ressources.

Ils sont généralement représentés sous la forme de plans, de programmes ou encore de schémas à l'échelle nationale, régionale, départementale, intercommunale ou communale. Une articulation est obligatoire entre ces documents et les documents d'urbanisme de niveau « inférieur » (notamment le PLUi-H). Dans ce cadre, le droit de l'urbanisme fait une distinction entre les notions de prise en compte, de compatibilité et de conformité de l'élaboration du PLUi-H aux normes supérieures.

- **Prise en compte** : La commune ne doit pas ignorer les objectifs généraux d'un document de portée supérieure au PLUi-H. Cette prise en compte est assurée, *a minima*, par la connaissance du document en question et la présentation, le cas échéant, des motivations ayant justifié les décisions allant à l'encontre de ce document.
- **Compatibilité** : Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document, et qu'il n'a pas pour effet ou objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.
- **Conformité** : la conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur.

PLANS ET PROGRAMMES

ANALYSE DE L'ARTICULATION

Article L.131-4 du Code de l'urbanisme, l'élaboration du PLUi-H doit être compatible avec :

Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1

La première version du SCoT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche, adoptée le 18 décembre 2018.

Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État

Territoire non concerné

Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports

Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation

Le présent PLUi vaut Programme Local de l'Habitat et contient à ce titre un Programme d'Orientations et d'Actions.

Article L.131-5 du Code de l'urbanisme, l'élaboration du PLUi-H doit être compatible avec :

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial prévu à l'article L. 299-26 du code de l'environnement

PCAET arrêté le 28/01/2025

Les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports.

Territoire non concerné

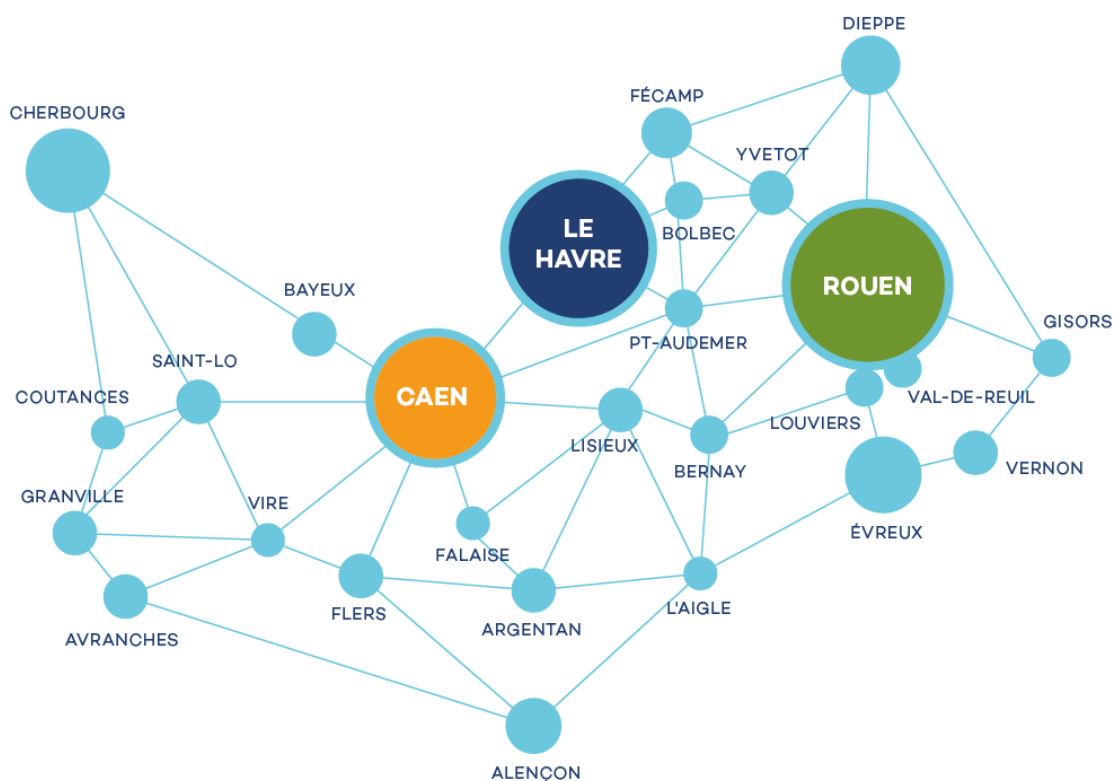
1.2 Justification de la compatibilité du PLUi-H avec les documents supérieurs

Le SRADDET Normandie

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) de la région Normandie est un document composé de deux parties :

- des objectifs cibles exprimés dans le rapport, qui doivent être pris en compte dans l'élaboration du PLUi-H ;

des règles générales (fascicule) qui s'appliquent au PLUi-H, dans un rapport de compatibilité.



Normandie – Maillage du territoire/ Synthèse SRADDET Normandie

Le SRADDET Normandie, approuvé en juillet 2020, projette l'avenir de la région au travers une douzaine de thématiques : le foncier, les transports, l'énergie, le climat, les déchets, l'égalité des territoires, l'habitat, la biodiversité ...

Compte tenu des évolutions législatives, de la nécessité de tenir compte de nouveaux éléments et des évolutions de contexte, une modification du SRADDET a été engagée au mois de mars 2022. Sur la base des échanges préparatoires avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire en Normandie, le Conseil régional a adopté, au printemps 2024, une version modifiée du SRADDET afin notamment d'intégrer des objectifs territorialisés de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en application de la loi Climat et Résilience.

Le SCoT P2AO

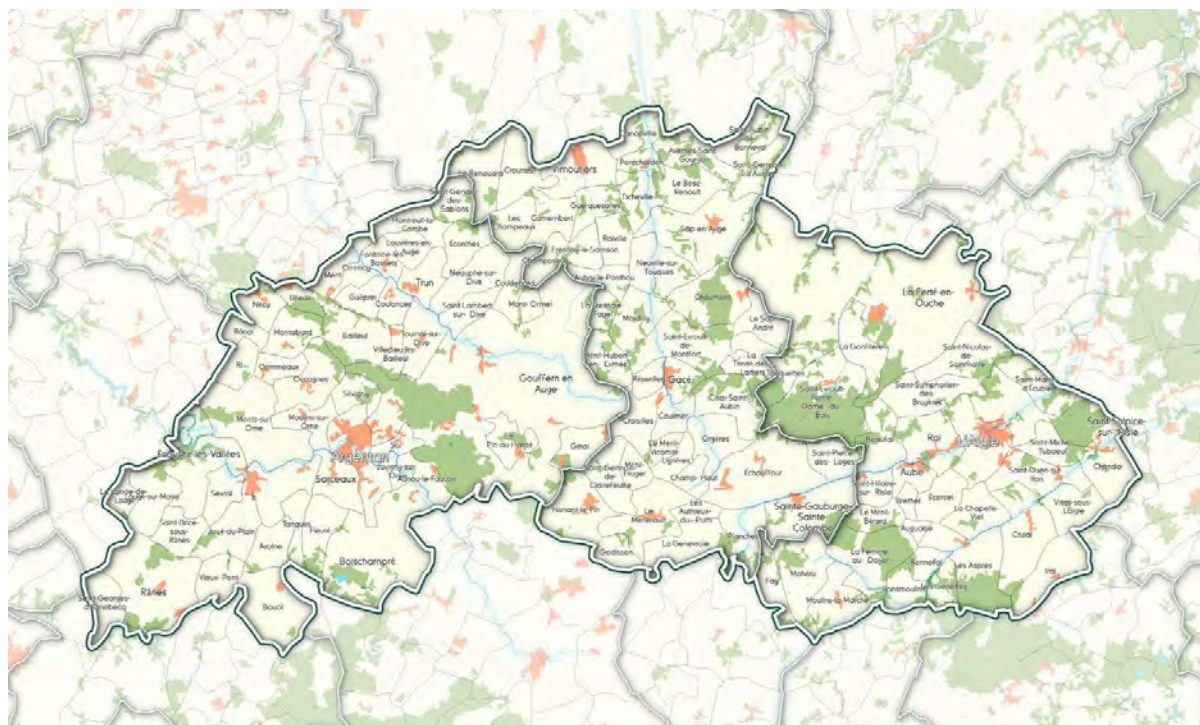
Le SCoT est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire instauré le 13 décembre 2000 par la loi SRU. C'est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est opposable au PLUi-H dans un **rapport de compatibilité**.

La première version du SCoT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche a été **adoptée le 18 décembre 2018**. Cette version du SCoT s'appuie sur trois objectifs, qui constituent la trame du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

OBJECTIF 1 – Organiser les complémentarités urbains et rurales pour renforcer les échelles de solidarités humaines et territoriales.

OBJECTIF 2 – Révéler les identités authentiques du territoire pour une expérimentation de sa normandité.

OBJECTIF 3 – Valoriser et diffuser l'identité productive existante du territoire pour s'arrimer aux flux externes et démultiplier l'entrepreneuriat.



Territoire du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche © P2AO

Portée réglementaire du document

Le SCoT est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire instauré le 13 décembre 2000 par la loi SRU. C'est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est opposable au PLUi-H dans un rapport de compatibilité.

C'est également un document « intégrateur », il doit ainsi être compatible ou prendre en compte les dispositions des documents de planification de rang supérieurs (SDAGE, SAGE, Schémas Régionaux : (SRCE, SRADDET, ...)), permettant ainsi aux documents de rang inférieur (PLUi(i)) de n'être compatible qu'avec lui. Le SCoT tient aussi le rôle de document de référence dans la mise en cohérence de l'ensemble des politiques sectorielles du territoire existantes ou en cours d'élaboration (Plan Climat Air Énergie Territorial).

Dans son PADD, le SCoT P2AO s'appuie sur une ambition construite autour de 6 points :

- Un cadre de vie typique dont l'expression se trouve être relayée au travers des corps architecturaux, des paysages et d'une biodiversité typique ;
- La combinaison rurale et urbaine porteuse d'usages différenciés et complémentaires du territoire propres à rendre le territoire plus attractif aux yeux de publics variés ;
- Des traditions agricole et industrielle qui participent au maintien des savoir-faire et à la visibilité des compétences et autres domaines d'excellence (activités équine, agro-alimentaire...) ;
- Des populations qui apportent aux forces économiques et aux ménages leurs compétences et qui sont porteuses de gisements d'emplois (silver économie, tourisme, services de proximité, etc.) ;
- L'appartenance à une Normandie se vivant ouverte et accueillante auprès d'un public plus ou moins proche, dont francilien, et en quête de « paisibilité active » ;
- Trois identités, les pétales Est, Centrale, Ouest, qui, unies, contribuent à l'insertion du territoire dans les flux démographiques et économiques au sein d'une région Normandie redimensionnée.

Le SCoT du P2AO structure son développement à partir d'une **armature urbaine** hiérarchisée qui vise à assurer un développement urbain plus complémentaire et permettre l'optimisation de son fonctionnement dans ses multiples composantes. Cette armature urbaine s'organise selon **4 niveaux**, reconnus sur la base de leur **atouts existants et sur leurs d'attractivité** (population, emplois, services, commerces de proximités, petite enfance, écoles, santé, équipements, culture, etc.). Les orientations en matière de développement de ces 4 niveaux s'appuient sur leurs spécificités, visant ainsi à assumer des rôles différenciés.

Afin de répondre aux besoins des habitants, le SCoT du P2AO met l'accent sur des orientations en matière d'offre de logements :

- **Conforter l'offre sociale existante.**
- **Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle.**
- **Favoriser l'accès au logement pour les jeunes ménages.**

Il fixe notamment un volume maximum de consommation d'espaces agricoles et naturels à 340 hectares à l'horizon 2038, dont 230 hectares (soit 11,5 hectares par an) dédiés à la production de logements et aux équipements qui lui sont associés et 110 hectares (soit 5,5

hectares par an) dédiés à l'accueil d'activités économiques. Est également prescrite la sanctuarisation de 90 263 hectares à vocation agricole ou naturelle.

Le PLUi-H de la communauté de communes Terres d'Argentan Interco s'inscrit en compatibilité avec l'ensemble des orientations du SCoT, qui sont notamment déclinées via le PADD, **à l'exception du scénario démographique et résidentielle**. Ces éléments, détaillés dans l'analyse foncière (pièce 1.3 du Rapport de Présentation), s'appuie sur une tendance générale de décroissance démographique à prendre en compte et différente de celle projetée par le SCoT, mais également sur l'évolution du cadre légale et réglementaire de la consommation foncière. Si les objectifs chiffrés diffèrent à la baisse, le territoire se place pour ses orientations dans la dynamique d'aménagement recherchée par le territoire du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCoT		PRISE EN COMPTE DANS LE PLUi-H
GRANDS AXES	DÉCLINAISONS	
Organiser les complémentarités urbaines et rurales pour renforcer les échelles de solidarités humaines et territoriales	Renforcer les connexions avec l'extérieur et déployer des mobilités durables internes	L'axe 1 du PADD « <i>Un territoire qui transforme son modèle de développement afin de répondre à ses besoins</i> » porte dans son orientation 1.3 « <i>Conforter une organisation territoriale à différentes échelles</i> » une volonté de renforcer l'armature territoriale et son fonctionnement afin de mieux répondre aux besoins du territoire. Cela passe notamment par un soutien et la mobilisation des infrastructures de transports importantes telles que la gare SNCF d'Argentan et l'autoroute A88, reliant le territoire à l'échelle régionale. Par ailleurs, l'axe 3 du PADD « <i>Un territoire qui poursuit son engagement dans les transitions en cours</i> » porte dans son orientation 3.2 « <i>Mettre en place une politique de décarbonation des déplacements permettant la mobilité du plus grand nombre</i> » les enjeux liés à la décarbonation des mobilités. Cinq objectifs engagent en ce sens le territoire dans une stratégie de développement d'offres alternatives à l'autosolisme (en transport collectifs et à la demande, en infrastructures sécurisées dédiées à la marche et au vélo), de soutien à l'intermodalité et à l'usage de carburants non fossiles. L'OAP thématique Réhabilitation de l'habitat ancien décline une série de préconisations et de dispositions permettant d'accompagner ce mode de production urbaine permettant un développement dans des espaces déjà relié au réseau de mobilité et favorisant le développement de modes collectifs (densité humaine) et actifs (réduction des distances

		entre les lieux de vie). S'agissant des opérations en extension, elles sont encadrées, notamment dans la gestion de leurs accès, par des OAP sectorielles dédiées. L'OAP thématique Commerce et activités intègre également des critères visant à garantir la prise en compte de l'accessibilité et des mobilités douces dans les projets. De façon plus globale, l'OAP thématique Changement Climatiques décline des dispositions et préconisations en faveur de l'intégration des mobilités durables dans les projets d'aménagement. De très nombreux emplacements réservés visent par ailleurs à renforcer le réseau de cheminement présent sur le territoire, et ainsi à faciliter la marche et le vélo. Également, les OAP sectorielles intègrent le plus souvent des objectifs d'aménagements de voies douces visant à permettre de relier ou de traverser les secteurs d'aménagement pour se rendre dans les bourgs. Enfin, le règlement oblige la prise en compte des mobilités douces pour tout projet de voirie nouvelle.
	Veiller à une cohérence territoriale au travers d'un réseau de villes et de bourgs respectueux de la diversité du P2AO	Dans sa perspective démographique à moyen terme (20 ans), le SCoT du P2AO a l'ambition de compter 79 120 habitants d'ici 2038, soit accueillir 3 620 nouveaux habitants. Il prévoit notamment une augmentation relative du poids démographique des pôles urbains majeurs et un maintien du poids pour les autres niveaux hiérarchiques. L'ambition démographique, prenant compte dans l'objectif de maintien de la population le phénomène de desserrement des ménages, prévoit la création de 5589 logements à l'horizon, soit 180 habitants par an. Cet objectif tient compte la capacité d'accueil de nouvelles populations mais aussi du maintien de la population du territoire L'axe 1 du PADD « <i>Un territoire qui transforme son modèle de développement afin de répondre à ses besoins</i> » porte dans son orientation 1.2 « <i>Répondre aux besoins en logement pour maintenir la population sur le territoire</i> » le souhait du territoire de prendre en compte les tendances territoriales et nationale afin de

maintenir la population et répondre prioritairement aux besoins du territoire.

S'agissant de la trajectoire démographique, le PLUi-H s'écarte cependant de l'objectif porté par le SCoT pour s'inscrire dans un scénario plus réaliste au regard de la tendance passée et se rapprocher des objectifs fixés par le SRADDET Normandie modifié en matière de consommation foncière, celle-ci limitant fortement les possibilités de développement résidentiel sans mener à une très forte densification peu compatible avec le caractère rural du territoire. Le territoire vise ainsi un objectif d'évolution démographique de -0,1% par an, nécessitant la production d'environ 1130 logements entre 2026 et 2038, principalement du fait du phénomène de desserrement des ménages (la baisse de la taille des ménages est estimée à -0,6/an.

L'armature territoriale inscrite au SCoT a été intégrée au travail réalisé. Dans son Orientation 1.3 « *Conforter une organisation territoriale à différentes échelles* », le PADD s'appuie sur cette armature et y à intégrer l'échelle de « pôle de proximité » entre celles de « polarité d'irrigation rurale » et de « commune rurale ». Cette échelle permet de prendre en compte un niveau supplémentaire du fonctionnement des bassins de vie, au sein desquelles de petites communes disposant d'une école et d'un ou plusieurs commerces jouent un rôle important.

Ces niveaux de polarités ont été pris en compte pour le développement futur, tant dans le renforcement de leur poids démographique que pour l'activité économique et la présence d'équipements.

Armature territoriale	Production logements en extension	Production logements au sein de l'enveloppe urbaine
Argentan et sa couronne	45,2%	54,8%
Polarités d'irrigation rurale	61,3%	38,7%
Pôles de proximité	25,1%	74,9%

		Communes rurales	7,9%	92,1%
		Total (valeur absolue)	424	694
		Part de la production totale	35,2%	62,08%
	Maîtriser la consommation d'espaces dédiée au développement résidentiel	L'axe 1 du PADD « <i>Un territoire qui transforme son modèle de développement afin de répondre à ses besoins</i> » porte dans son orientation 1.1 « <i>La sobriété foncière, nouveau prisme de la politique d'aménagement</i> » les enjeux de maîtrise de la consommation d'espace de façon globale. Cette orientation reprend l'objectif ZAN défini par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, précisée par les décrets d'applications et qui impose une trajectoire de réduction de la consommation foncière pour la période 2021-2030. Est ainsi définie pour le territoire de Terres d'Argentan Interco une enveloppe de 44,5ha pour la période 2021-2030, et de 16,8ha entre 2031 et 2038. L'enveloppe foncière disponible est donc de <u>61,3ha</u> sur la période 2021-2038. Cela correspond une réduction de 53,2% pour la période 2021-2030 par rapport à la période 2011-2020, puis à une nouvelle réduction de 15% visant à constituer une enveloppe régionale permettant de prendre en charge une part de la consommation de projets d'intérêt régional ou national. Cette stratégie foncière se traduit ensuite dans le règlement graphique et par la création d'OAP sectorielles en secteurs d'extension et en renouvellement afin d'encadrer l'insertion des projets dans le tissu.		
	Mettre en place une politique de logements pour valoriser le parc actuel et créer de la diversité dans l'offre	L'axe 1 du PADD « <i>Un territoire qui transforme son modèle de développement afin de répondre à ses besoins</i> » porte dans son orientation 1.1 « <i>La sobriété foncière, nouveau prisme de la politique d'aménagement</i> » et 1.2 « <i>Répondre aux besoins en logement pour maintenir la population sur le territoire</i> » une stratégie de développement résidentielle s'appuyant prioritairement sur l'enveloppe bâtie existante. Celle-ci s'appuie notamment sur la remobilisation du parc de logement vacant, estimé à 10% dans les chiffres de l'INSEE, le développement d'opérations en renouvellement urbain et en dent creuse,		

		l'utilisation et la création d'outils adéquats (observatoire foncier etc.). Cette orientation vise à l'élaboration d'une stratégie foncière à l'échelle communautaire pour limiter l'étalement urbain et soutenir la mixité sociale afin de faciliter les parcours résidentiels. L'OAP thématique Réhabilitation de l'habitat ancien offre une traduction de cette stratégie en faveur d'une production urbaine, offrant des recommandations pour la transformations de logements existant permettant de répondre à des besoins (adaptation au vieillissement, transition écologique...), de faciliter la reprise de logements vacants (via de nouveaux modes d'habiter ou la construction d'extension) mais aussi par la valorisation des qualités patrimoniale. Celle-ci visant à inciter à la vie dans le bâti ancien et à améliorer l'image des bourgs. Dans le cadre de sites stratégiques, ou à enjeux, des sites identifiés (en dents creuses comme en renouvellement urbain) font par ailleurs l'objet d'OAP sectorielles dédiées permettant d'encadrer leur insertion et de garantir certains niveaux de densités. Le règlement comme les OAP sectorielles obligent à la production de logements sociaux, adaptés aux personnes âgées, ou adressés aux petits ménages.
	Renforcer la présence d'équipements et de services en adéquation avec les caractéristiques des différents espaces de vie pour optimiser les déplacements	L'axe 1 du PADD « <i>Un territoire qui transforme son modèle de développement afin de répondre à ses besoins</i> » porte dans son orientation 1.3 « <i>Conforter une organisation territoriale à différentes échelles</i> » et 1.4 « <i>Favoriser les mutations du tissu économique pour des activités durables et pourvoyeuses d'emplois</i> » des objectifs visant à garantir un maillage d'équipements de manière à conforter l'armature territoriale et répondre aux besoins de la population habitant et usagère. Les équipements publics tels que les écoles sont ainsi protégés et l'implantation de commerces de proximité en tension favorisée. Par ailleurs 56 OAP sectorielles sont dédiées à la réalisation d'équipements publics. Aussi, le règlement écrit du PLUi-H prévoit de nombreuses exceptions en faveur des Équipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP) afin de faciliter leur réalisation

		et de limiter les prescriptions de nature à contraindre à leur faisabilité. L'OAP thématique Commerce et zone d'activité économique cherche à favoriser l'implantation des commerces du quotidien dans les centralités, afin de favoriser la proximité avec les espaces habités.
Révéler les identités authentiques du territoire pour une expérimentation de sa normandité	Pratiquer une gestion environnementale qualitative pour magnifier et valoriser le cadre de vie naturel	L'axe 2 du PADD « <i>Un développement soucieux de la préservation et de la bonne gestion de la ressource en eau</i> » porte dans son orientation 2.1 « <i>Conforter une organisation territoriale à différentes échelles</i> » et 2.2 « <i>Conforter et préserver le maillage écologique local</i> » des objectifs visant à la valorisation de son cadre de vie, la préservation de ses ressources et de sa biodiversité. Ces orientations doivent permettre la préservation et le renforcement des trames écologiques (verte, bleue, noire, brune, orange) et paysagères (haies bocagères) ainsi que protection des milieux sensibles (zones humides) sur le territoire. L'OAP thématique Changement climatique intègre de nombreuses prescriptions visant à développer et protéger les différentes trames écologiques. Le règlement graphique recense et protège de très nombreux linéaires de haies et des alignements d'arbres, des mares, zones humides et espaces paysagers, ainsi que des cônes de vue au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'urbanisme.
	Gérer les risques pour une expérimentation apaisée du territoire	L'axe 3 du PADD « <i>Un territoire qui poursuit son engagement dans les transitions en cours</i> » porte dans son orientation 3.4 « <i>Réduire la vulnérabilité face aux risques du territoire pour garantir la sécurité des biens et la santé des populations</i> » des objectifs de réduction de l'exposition du territoire aux risques. Ces objectifs se déclinent par le renforcement de l'adaptation aux dérèglements climatiques, à la prise en compte des risques dans les projets d'aménagement, les modes constructifs et par la sensibilisation aux risques. Le PLUi-H intègre une pièce du règlement graphique dédié à la prévention et à la gestion des risques sur le territoire. Les éléments qui y sont présentés sont par ailleurs traités et accompagnés de prescriptions au sein des

		dispositions générales du règlement écrit. Les différentes pièces du règlement intègrent les dispositions du document de prévention des risques d'inondation (PPRI). Différentes règles telle que l'obligation de l'infiltration de l'eau à la parcelle, la gestion des espaces libres obligeant au maintien d'espaces perméables visent à réduire les risques d'inondation, mais également de sécheresse, qui pourraient être de plus en plus fort au cours des années à venir. Le PLUi-H intègre également une OAP thématique dédiée à l'adaptation du territoire au Changement climatique et déploie une série de disposition traitant permettant la transition du territoire en matière de résilience écologique, d'intégration des risques, de gestion des ressources et de sensibilisation de la population. Dans sa deuxième partie, l'OAP intègre des préconisations liées à la gestion et à la mitigation des risques sur le territoire par la prise en compte des effets du réchauffement climatique (axes d'écoulement, construction et rénovations adaptées aux différents risques, actions sur les cours d'eau et les écosystèmes humides).
	Préserver et valoriser l'espace agricole pour le maintien de l'identité rurale du territoire	L'axe 1 du PADD « <i>Un développement soucieux de la préservation et de la bonne gestion de la ressource en eau</i> » porte dans son orientation 2.3 « <i>Favoriser les mutations du tissu économique pour des activités durables et pourvoyeuses d'emplois</i> » des objectifs visant à conforter la vocation agricole du territoire et à accompagner son changement de modèle. De même, l'axe 2 du PADD « <i>Un développement soucieux de la préservation et de la bonne gestion de la ressource en eau</i> » porte dans son orientation 2.4 « <i>Accompagner les mutations foncières, économiques, écologiques et humaines du secteur agricole</i> » des objectifs visant la pérennité du secteur agricole sur le territoire par sa valorisation et l'accompagnement de ses transitions. Y sont ainsi traité les enjeux de lien entre le secteur agricole et la population, l'agriculture comme support de la transition énergétique du territoire, le maintien des activités traditionnelles et le développement d'une agriculture de proximité.

		Par ailleurs, le règlement graphique classe plus de 70% du territoire en zone agricole, dont plus de 766 hectares en secteur Ap pour la protection des espaces agricoles humides et participant à l'identité paysagère du territoire. Le PLUi-H intègre également une OAP thématique Territoire agricole visant à guider les projets et accompagner l'évolution des pratiques et des espaces agricoles comme support des transitions écologiques (énergie, biodiversité, gestion économe des ressources, etc.). Elle vise également à faciliter le lien avec le territoire et à accompagner la diversification des activités des exploitations, à permettre l'évolution des pratiques et assurer leur pérennité.
	Révéler les richesses patrimoniales et paysagères pour mettre en lumière la qualité du cadre de vie	L'axe 2 du PADD « <i>Un développement soucieux de la préservation et de la bonne gestion de la ressource en eau</i> » porte dans son orientation 2.3 « <i>Préserver et valoriser la diversité et la qualité des paysages du territoire</i> » des objectifs visant préservation de la qualité et de la diversité des paysages par l'encadrement de la constructibilité, la prise en compte de l'insertion paysagère des projets notamment. Le règlement écrit porte également une attention particulière à l'intégration des constructions et installations dans leur environnement, tant en termes de volumes que d'aspect extérieur (article 11). Les différents secteurs proposés au règlement graphique permettent par ailleurs une protection adaptée des différentes formes urbaines afin de permettre une évolution harmonieuse du tissu. Par ailleurs, plusieurs OAP thématiques intègrent des objectifs de préservation du paysage et des éléments de patrimoine : - L'OAP Réhabilitation de l'habitat porte des orientations visant à garantir l'insertion paysagère des projets dans leur environnement. - L'OAP Changement climatique, porte une série de dispositions visant la protections des trames écologiques participant à l'identité paysagère du territoire. - L'OAP Commerce et activités porte des orientations visant à garantir l'insertion paysagère des projets dédiés aux

		activités commerciales et économiques dans leur environnement. Les OAP sectorielles intègrent de façons systématiques des prescriptions visant à garantir la bonne insertion des secteurs de projet.
	Affirmer comme destination touristique un arrière-pays normand naturellement généreux	L'axe 1 du PADD « <i>Un territoire qui transforme son modèle de développement afin de répondre à ses besoins</i> » porte dans son orientation 1.4 « <i>Favoriser les mutations du tissu économique pour des activités durables et pourvoyeuses d'emplois</i> » des objectifs visant à développer l'offre touristique du territoire, ainsi que la valorisation de ses atouts. En secteur naturel et agricole, le règlement graphique identifie les bâtis ou ensembles de bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11) permettant la réalisation de gîtes ou autre hébergement touristique ou encore d'espaces de vente directe (agritourisme). Y sont également identifiés 110,9 hectares dédiés aux activités de loisirs et de tourisme. De nombreuses zones urbaines du règlement écrit autorisent la destination « autre hébergement touristique », visant à développer une offre d'accueil des touristes. Le projet de développement touristique du Haras du Pin, soutenu par le territoire, fait l'objet d'une OAP multi-sectorielle et de zones spécifiques (secteur UHa, AHa, NHa visant à en permettre la réalisation tout en garantissant l'intégration dans le cadre bâti et paysager des aménagements et constructions. De nombreux emplacements réservés ont pour but de créer des cheminements favorisant la promenade et la randonnée, et donc la découverte du territoire.
Valoriser et diffuser l'identité productive existante du territoire pour s'arrimer aux flux externes et démultiplier l'entrepreneuriat	Définir une offre foncière et immobilière économique raisonnée et réaliste	L'axe 1 du PADD « <i>Un territoire qui transforme son modèle de développement afin de répondre à ses besoins</i> » porte dans son orientation 1.4 « <i>Favoriser les mutations du tissu économique pour des activités durables et pourvoyeuses d'emplois</i> » des objectifs visant notamment à favoriser la création d'écosystèmes économiques pour l'évolution et la création d'activités industrielles vertes. Cette orientation du PADD encadre également le

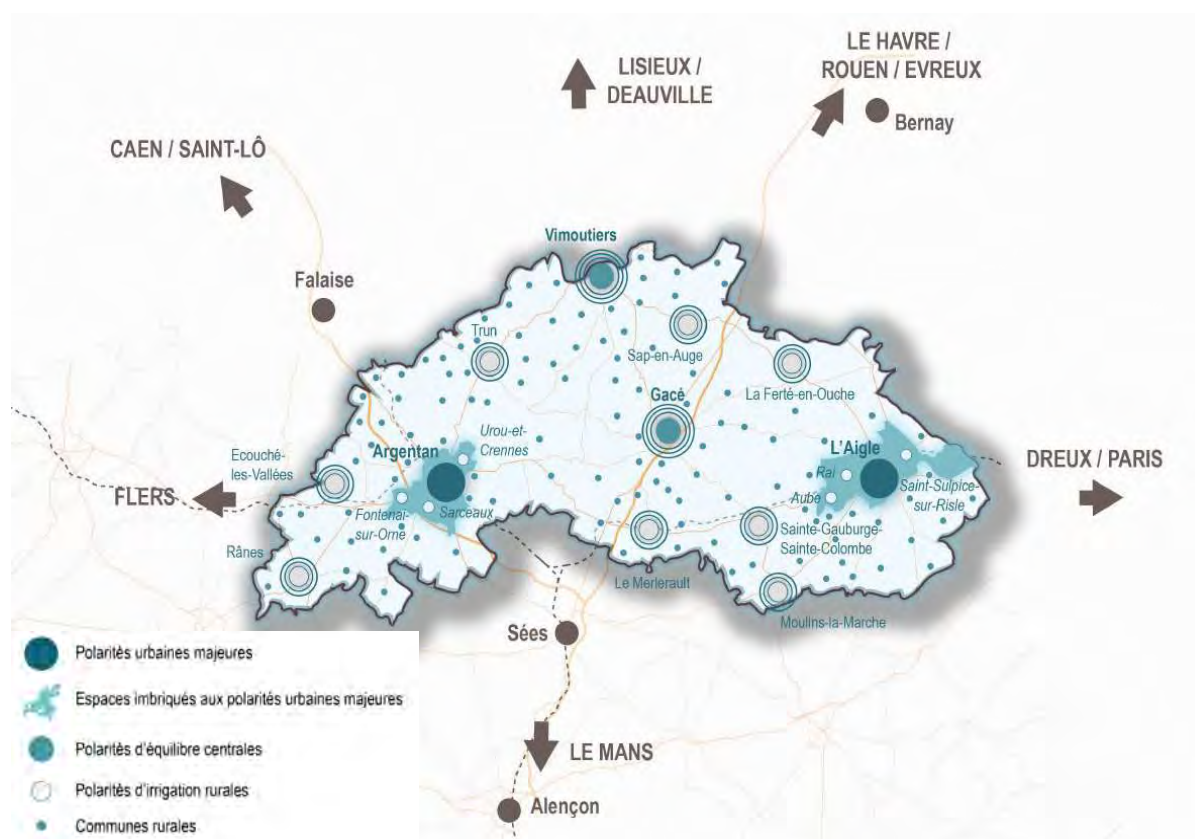
		développement commercial et l'évolution des zones d'activité économique. La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers invite à optimiser la localisation et l'organisation des activités économiques présentes sur le territoire. La qualité d'aménagement de ces zones ainsi que leur localisation prioritaires sont traitées dans les orientations du PADD et traduites dans l'OAP thématique Commerces et activités visant notamment la requalification à privilégier de l'existant, la mixité fonctionnelle dans les centralités et l'accompagnement de la transition écologique des activités. Par ailleurs, le PLUi-H opère un gestion économe du foncier. Le règlement graphique limite ainsi à 15,2 hectares la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier à destination d'activités.
	Soutenir la formation et l'innovation	Le soutien à la formation et à l'innovation sur le territoire est également traité dans l'orientation 1.4 de l'axe 1 du PADD. Les objectifs portés visent à soutenir l'implantation de formations adaptées pour favoriser le recrutement et la création de filières complètes telles que la filière équine en s'appuyant sur le projet de développement du Haras du Pin. Le soutien aux filières d'avenir et permettant de répondre aux besoin du territoire telles que la transition écologique est également favorisé.
	Faire de la lutte contre le réchauffement climatique une opportunité pour le développement local	Dans l'axe 1 du PADD, l'orientation 1.4 « <i>Favoriser les mutations du tissu économique pour des activités durables et pourvoyeuses d'emplois</i> » cherche à faire de la transition écologique un élément clef du développement économique local. C'est un angle à intégrer pour l'évolution des activités économiques locales : développement des filières vertes, intégration de l'impact écologique des entreprises... Il s'agit de prendre le tournant de la transition écologique et d'en faire un atout pour développer l'économie locale. L'axe 2 du PADD « <i>Un développement soucieux de la préservation et de la bonne gestion de la ressource en eau</i> » porte dans son orientation 2.2 « <i>Conforter et préserver le maillage écologique local</i> » et son orientation 2.4 « <i>Accompagner les mutations foncières,</i>

économiques, écologiques et humaines du secteur agricole » des objectifs visant le développement de la production d'énergie locale et renouvelable, notamment par le soutien à la filière du bois-énergie et à la diversification des activités en espace agricole.

Par ailleurs, **l'axe 3 du PADD** « *Un territoire qui poursuit son engagement dans les transitions en cours* » porte dans son orientation 3.1 « *Poursuivre la trajectoire de transition énergétique visant à atteindre une autonomie énergétique à l'horizon 2048* » de nombreux objectifs liés à la transition énergétique afin de lutter contre le réchauffement climatique.

Cela passe par la réduction de la consommation (notion de sobriété), le développement de la production d'énergie renouvelable (notamment photovoltaïque) afin de permettre une énergie propre et peu chère pour les entreprises et les particuliers. Le **PADD** porte pour objectif d'atteindre 100% de consommation d'électricité et de gaz renouvelable, en lien avec le PCAET. Cette production d'énergie doit permettre

Pour cela, près de 57 hectares sont inscrits au **règlement graphique** en secteur Npv, devant permettre le développement de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque. Le développement du photovoltaïque au sol est permis sous conditions dans des zones agricoles, d'activités économiques et dans le secteur de l'aérodrome. La pose de panneaux photovoltaïque en toiture est facilitée par le **règlement écrit**.



Le SDAGE de l'Agence de l'Eau Seine Normandie (AESN)

Le SDAGE planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans (2022-2027), dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin, tandis que le programme de mesures identifie les actions à mettre en œuvre localement par les acteurs de l'eau pour atteindre les objectifs fixés par le SDAGE.

Pour une meilleure organisation et lisibilité du SDAGE, les enjeux de la gestion équilibrée de la ressource en eau sont traduits sous forme d'orientations fondamentales permettant d'atteindre les objectifs environnementaux. Ces orientations fondamentales se déclinent dans le PLUi-H.

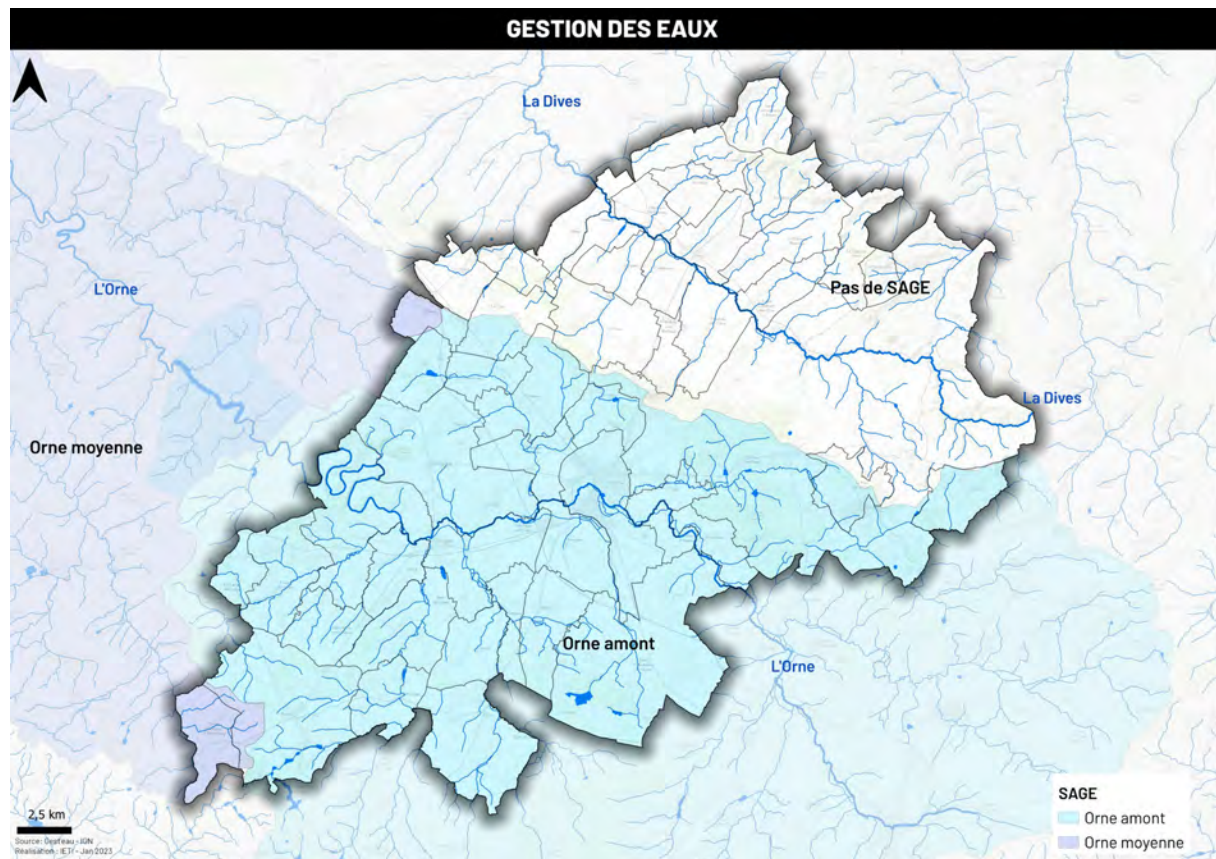
La justification de la compatibilité du PLUi-H avec le SDAGE AESN est présentée dans l'évaluation environnementale.

Le PLUi-H Terre d'Argentan Intercom est compatible avec les orientations du SDAGE Eau Seine Normandie 2022-2027.

Les SAGE Orne Amont et Orne Moyenne

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orne Amont et Orne Moyenne, définissent chacun un Plan d'Aménagement et de Gestion durable (PAGD) qui exprime le projet politique du SAGE. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs généraux et les sous-objectifs du PAGD. Concernant la prise en compte des enjeux environnementaux dans le cadre de l'aménagement des territoires, l'élaboration du PLUi-H est concernée par plusieurs objectifs généraux.

Le territoire est couvert en majorité par le SAGE Orne Amont et aux marges ouest du territoire, sur les communes de Rônai, Nécy, Rânes et Saint-Georges d'Annebecq, par le SAGE Orne Moyenne.



La justification de la compatibilité du PLUi-H avec les SAGE Orne Amont et Orne Moyenne est présentée dans l'évaluation environnementale.

Le PLUi-H Terres d'Argentan Interco est compatible avec les orientations des deux SAGE Orne amont et Orne moyenne.

PCAET

Le Plan Climat Air Énergie Territoriale élaboré par Terre d'Argentan Interco et arrêté le 28/01/2025 s'articule autour de 9 axes stratégiques déclinés en 53 fiches-action.

La justification de la compatibilité du PLUi-H avec le PCAET est présentée dans l'évaluation environnementale.

L'ensemble des thématiques abordées par les 9 axes stratégiques du PCAET se retrouvent dans les documents du PLUi-H (orientation 3.1 du PADD, règlement écrit et graphique, OAP).

S'agissant des thématiques sur lesquelles il est compétent, le PLUi-H Terres d'Argentan Interco est compatible avec les orientations du PCAET.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Basse-Normandie

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le document-cadre qui régit la trame verte et bleue au niveau régional. Il a pour objectif principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Trois domaines d'action liés aux continuités écologiques ont été identifiés et sont traités successivement : les points de conflits avec les infrastructures routières, les points de conflits à la continuité écologique des cours d'eau, les secteurs de préservation ou de reconquête des continuités écologiques.

Ces trois domaines d'actions sont ensuite suivis de champs d'action : l'effort de connaissance, la sensibilisation et la mobilisation des acteurs du territoire, enfin, les outils et moyens mobilisables eux-mêmes déclinés : territoires de projets, outils contractuels avec dispositifs financiers, outils de maîtrise ou délégation de la gestion d'espace, outils réglementaires, actions foncières, ressources disponibles.

Sur les 3 éléments de trame verte et bleue définis dans le cadre du SRCE de Basse-Normandie, le projet de PLUi-H, en l'état actuel, ne vient pas dégrader, de manière certaine, ces 3 espaces.

Le PLUi-H de la Communauté de communes Terres d'Argentan ne vient pas altérer les continuités d'importance du SRCE de Basse Normandie.

2. Dispositions réglementaires de mise en œuvre du PADD

2.1 L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la Communauté de communes pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supra-communale lorsqu'ils existent. Il est élaboré sur la base des enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement du PLUi-H, et constitue l'expression de la vision portée par les élus pour le territoire.

Le rôle du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. C'est un document qui doit être simple et accessible à tous les citoyens. Il doit traduire le projet de territoire porté par les élus et dessine les lignes de force du projet intercommunal à horizon de dix à quinze ans. Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le rapport de présentation.

Les pièces réglementaires - orientations d'aménagement et de programmation, plan de zonage et règlement - devront être cohérentes avec les grandes orientations du PADD.

Le PADD s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- Définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la Communauté de communes ;
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

Plaçant au centre de son projet la transition écologique, il s'inscrit dans la volonté intercommunale d'agir de manière résolue au regard de la crise écologique.

Le travail d'élaboration du document, ainsi que le discours qu'il porte ont suivi deux lignes directrices :

- Faire projet commun en inventant un récit commun pour le futur du territoire, en se projetant dans les quinze prochaines années. Il s'agit de s'appuyer sur les situations actuelles, les actions mises en œuvre, afin de penser la réponse aux besoins d'aujourd'hui, de demain, et d'envisager un horizon désirable ;
- S'inscrire dans des cadres supra-territoriaux (obligation législative, SRADDET, SCoT) qui imposent une exigence forte de sobriété ou de qualité, une responsabilité partagée de qualité paysagère et patrimoniale, des opportunités pour l'ensemble de l'intercommunalité.

Dans la continuité directe de ce choix, et pour répondre aux enjeux du diagnostic, les orientations du projet politique d'aménagement et de développement durables de la

Communauté de communes Terres d'Argentan Interco se structure autour de trois axes directeurs transversaux :

- **Axe 1** : Un territoire qui transforme son modèle de développement afin de répondre à ses besoins
- **Axe 2** : Un territoire majoritairement rural qui valorise son cadre de vie, préserve ses ressources et sa biodiversité
- **Axe 3** : Un territoire qui poursuit son engagement dans les transitions en cours

Pour illustrer ces trois axes, des cartes viennent spatialiser les orientations sur le territoire intercommunal. Elles offrent une lecture thématique globale des orientations du projet d'aménagement de l'intercommunalité pour les années à venir. La complémentarité des deux lectures (textuelles et visuelles) invite au partage des orientations avec l'ensemble des parties prenantes du territoire.

2.2 Axe 1 / Un territoire qui transforme son modèle de développement afin de répondre à ses besoins

Confrontée à de nombreux enjeux, la Communauté de communes réaffirme le besoin de transformer son modèle de développement pour faire front au regard défis des années à venir. Face à des questions qui dépassent le plus souvent l'échelle de Terres d'Argentan Interco, il s'agit d'apporter une réponse qui correspond à la situation du territoire mais également à participer à la réponse globale nécessaire à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique.

La Communauté de communes souhaite confirmer le changement de son modèle de développement en cours, afin de répondre à plusieurs défis :

- La crise écologique dans ses multiples dimensions qui nécessite d'une part de réduire l'impact des activités humaines et de l'aménagement de l'espace sur l'environnement, et d'autre part, de s'adapter aux conséquences actuelles et futures du dérèglement climatique ;
- Les évolutions démographiques, qui se traduisent dans la Communauté de communes comme dans l'ensemble du département de l'Orne, par une tendance à la baisse ainsi que par un vieillissement de la population ;
- Des évolutions des modes de vie, qui se traduisent de différentes manières, comme par le desserrement des ménages ou l'évolution des modes de consommation (liés aux usages des technologies numériques, à la recherche de produits locaux...). notamment depuis la crise liée au Covid-19 ;
- Les transformations du tissu économique, à travers la désindustrialisation, la tertiarisation de l'économie, la place croissante du numérique... ;
- Les obligations liées au cadre réglementaire, qui nécessitent de trouver une traduction locale, correspondant à la situation du territoire de Terres d'Argentan Interco, en particulier en matière de sobriété foncière.

Ce premier axe vise à traduire les ambitions du territoire en la matière. Face à des logiques nationales d'aménagement qui ont longtemps privilégié le développement des territoires par l'extension urbaine, il s'agit en particulier de proposer de nouvelles logiques, passant par une évolution des formes urbaines. L'évolution des pratiques d'urbanisme pour la réponse aux besoins du territoire et l'accueil de nouveaux habitants ou activités, doivent

passer par des formes plus sobres, limitant leur impact, et notamment en termes d'artificialisation des sols.

Il s'agit également de placer la proximité au cœur du projet du territoire, en continuant à favoriser le retour dans les centralités des communes, ainsi qu'en affirmant la place d'une armature du territoire renforcée.

Territoire de tradition industrielle et agricole, riche en activités économique et en emplois, il importe d'accompagner les mutations des activités économiques et des espaces dans lesquelles elles se concentrent, afin de préserver ce tissu économique et offrir des emplois locaux aux habitants actuelles et futurs du territoire. Cet impératif vise un objectif d'autonomie du territoire, de limitation de la dépendance aux pôles urbains et donc de proximité de l'emploi, mais également à limiter le phénomène de décroissance démographique.

De manière générale, l'ensemble des composantes du modèle d'aménagement et de fonctionnement du territoire doivent être revu et engager des évolutions, tant sur les formes d'aménagement que les pratiques et activités présentes. Plus généralement, il s'agit de penser un modèle plus vertueux, qui répond aux besoins et objectifs du territoire tout en valorisant ses qualités.

2.3 Axe 2 / Un territoire majoritairement rural qui valorise son cadre de vie, préserve ses ressources et sa biodiversité

Majoritairement rural, le territoire de Terres d'Argentan Interco, qui s'étire des premières collines du Pays d'Auge à l'Est, à l'extrémité orientale du Massif armoricain et de la Suisse Normande à l'Ouest, se singularise par une succession d'entités paysagères distinctes. Celles-ci sont caractérisées par différents espaces où se côtoient la ville d'Argentan, des villages et hameaux, espaces agricoles et forêts.

L'imbrication entre l'agriculture, les trames écologiques, les ressources et les paysages tels qu'ils caractérisent l'identité des espaces invitent à penser ensemble ces éléments pour le futur du territoire. En effet, le rôle des trames écologiques sous forme de haies, forêts, prairies ou cours d'eau est essentiel pour la biodiversité, et constituent également des éléments structurant du paysage et donc du cadre de vie ainsi que l'image touristique du territoire. En parallèle, ces composantes naturelles participent à la disponibilité des ressources (eau potable, amendement des sols, bois énergie) pour les usages domestiques, ainsi que pour l'agriculture. Cette dernière, jardinière du territoire, participe à structurer le paysage mais également à produire des ressources essentielles.

La présence d'espaces protégés pour leurs qualités environnementales (ZNIEFF, Natura 2000) ou paysagères (AVAP, sites classés et sites inscrits pour la protection du patrimoine paysager) montrent la qualité des espaces du territoire, qu'il importe de valoriser et de protéger. Cependant, ces espaces sanctuarisés ne doivent pas être opposés au reste du territoire : l'enjeu des continuités est primordial, tant pour la qualité des paysages que pour les trames écologiques et la préservation des ressources. Ils constituent ainsi des réservoirs de ressources pour l'ensemble du territoire, qui doit irriguer le reste du territoire.

Paysage, biodiversité et enjeux agricoles ne s'arrêtent pas non plus à l'entrée des bourgs. L'importance des continuités écologiques dans des espaces minéralisés, favorise la biodiversité comme la qualité de vie dans les villes et villages. Également, les relations entre l'activité agricole et les bourgs, parfois difficiles, devront être améliorées en limitant l'impact des pratiques, et en facilitant les relations entre habitants et exploitants.

Il importe de garantir la durabilité des pratiques et la qualité du cadre de vie, notamment en questionnant et accompagnant l'évolution de l'urbanisme, de l'agriculture, ainsi que du rapport à la nature et aux ressources essentielles à la vie tel que l'eau.

Ce deuxième axe vise à garantir le cadre de vie des habitants, la pérennité du secteur agricole, mais doit également permettre l'attractivité du territoire, en valorisant ces qualités, notamment pour le développement du tourisme.

2.4 Axe 3 / Un territoire qui poursuit son engagement dans les transitions en cours

Face aux enjeux climatiques et aux différentes transformations en cours, le cadre d'action publiques et les besoins du territoire évoluent. Dans ce troisième axe, la Communauté de communes souhaite poursuivre et accroître ses engagements dans les différentes transitions en cours. De manière générale, il s'agit d'adapter le territoire et les pratiques à ce cadre en transformation, mais également d'offrir les outils permettant d'accentuer ces transitions.

Parmi ces politiques publiques, un certain nombre ont pour but de réduire l'impact du territoire sur l'environnement, en particulier en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Ce travail passe par la valorisation de formes de sobriété, qui réduisent les besoins du territoire, mais également par des investissements et des évolutions de pratiques qui permettent une décarbonation des secteurs d'activités (transport, logement, gestion des déchets...). Enfin, la production d'énergie renouvelable est un point structurant de cet axe : si le territoire produit déjà près d'un quart de son énergie consommée, l'ambition est de porter ce chiffre à 100% d'ici la moitié du siècle, nécessitant une forte production et une réduction des besoins.

De manière concomitante, Terres d'Argentan Interco cherche à développer la résilience du territoire communautaire. On dit d'un territoire qu'il fait preuve de résilience s'il est en mesure de s'adapter à des perturbations, lentes ou brutales (tel que des changements climatiques, des aléas, des situations de crise, etc.) en faisant appel à ses capacités d'adaptation et d'innovation.

Différentes actions, à mettre en place, à poursuivre ou à accentuer, visent ainsi à :

- Répondre aux évolutions législatives, réglementaires, mais aussi économiques et culturelles, et anticiper celles à venir, afin de préparer le territoire aux transformations en cours ;
- Adapter le territoire à l'accentuation de certains risques due au dérèglement climatique, afin de protéger les habitants, les biens et les activités ;
- Augmenter l'autonomie du territoire afin de réduire les risques liés aux aléas, tout en prenant en compte la nécessité de coordination avec les acteurs extérieurs.

3. Principes d'évolution des documents réglementaires

3.1 Principes et explication du projet

La Communauté de communes Terres d'Argentan Interco et ses 49 communes s'est formée entre 2014 et 2017 en continuité avec la loi NOTRe. Ce sont 5 EPCI qui ont fusionné. La démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est prescrite par délibération en date du 9 décembre 2021.

Pensé afin de permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé, ce PLUi-H, au-delà de son contenu légal, s'articule autour de son projet les transitions, il s'inscrit dans la volonté intercommunale d'agir de manière résolue au regard de la crise écologique.

Le travail d'élaboration du document, ainsi que le discours qu'il porte ont suivi trois lignes directrices :

- Faire projet commun en inventant un récit commun pour le futur du territoire, en se projetant pour les quinze prochaines années. Il s'agit de s'appuyer sur les situations actuelles, les actions mises en œuvre, afin de penser la réponse aux besoins d'aujourd'hui, de demain, et d'envisager un horizon désirable ;
- S'inscrire dans des cadres supra-territoriaux (obligation législative, SRADDET, SCoT) qui imposent une exigence forte de sobriété ou de qualité, une responsabilité partagée de qualité paysagère et patrimoniale, des opportunités pour l'ensemble de l'intercommunalité.



3.2 Présentation des zones réglementaires

ZONE ET SECTEURS	OBJET
UA	Le secteur UA correspond aux tissus anciens de centralités à dominante d'habitat, plus denses que les autres espaces du territoire. Constitué de d'ensemble constructions anciennes implantées à l'alignement et en limite de parcelle, ce secteur se caractérise par des fronts bâtis. Les constructions anciennes qu'on y trouve constitue le patrimoine ordinaire de ces bourgs et participent à l'image du territoire. De ce fait, le règlement y est relativement contraignant en terme d'implantation et d'aspect extérieur, visant à préserver le caractère patrimonial. Ce secteur, principalement présent dans les polarités du territoire, est destiné à accueillir une mixité de fonctions (habitat, activités, équipements et services compatibles). Cette mixité fonctionnelle se retrouve dans les destinations autorisées. La proximité avec les services a mené à une règle réduisant les demandes de stationnement obligatoire par logement (différentes selon les sous-secteurs). À l'exception des cœurs d'îlots et de rares dents creuses, la zone est dense et entièrement construite. Le règlement vise à y permettre le renouvellement des bâtis par densification verticale (surélévation) ou en fond de parcelle (division). Néanmoins, des prescriptions de maintien de la pleine terre existent afin de limiter l'imperméabilisation continu. Celle-ci doivent permettre d'éviter des phénomènes de sur-densification et de faciliter l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle dans des secteurs déjà denses. Il contient un sous-secteur UAa correspondant au centre-ville d'Argentan, caractérisé par une hauteur plus importante et une densité forte, ainsi que par l'importance du nombre de commerces, qui distingue le centre-ville d'Argentan des autres centralités. Il contient un sous-secteur UAb, qui concerne les centralités denses des autres communes du territoire, principalement des polarités. Il contient enfin un sous-secteur UAp correspondant aux centres-bourgs denses à dominante d'habitat situés dans trois bourgs d'Ecouché-les-Vallées (Ecouché, Sérans, Loucé), couvert par le SPR, ainsi que dans un bourg de la commune de Gouffern en Auge (Exmes), qui fait l'objet d'un travail visant à la mise en place d'un SPR.
UB	Le secteur UB concerne les tissus urbains mixtes à dominante d'habitat individuel de densité moyenne. Cette zone est caractérisée par une diversité de situations urbaines et architecturales. Elle est constituée de bâtis majoritairement anciens, avec de l'habitat collectif et individuel, accolé ou non, à l'implantation variée, à l'alignement ou en retrait. Ce secteur correspond à différentes situations urbaines selon les communes : des tissus de faubourg des centralités les plus importantes (pour lesquelles le cœur de bourg est classé en UA) mais également des

	village importants, quand ces derniers diffèrent du tissu dense des principales centralités. La diversité d'implantation a mené à permettre plusieurs possibilités, tout en s'appuyant de manière privilégiée sur le tissu existant. La diversité architecturale a mené à privilégier une grande liberté dans les types de constructions, notamment sur l'aspect extérieur des constructions, participant à l'évolution de ces espaces au travers le temps, bien qu'une demande de cohérence et d'intégration à l'environnement bâti reste essentielle. Ces espaces, majoritairement résidentiels, peuvent contenir des activités économiques et commerces (notamment en UBa). La mixité fonctionnelle peut être autorisée dans le respect du caractère résidentiel de la zone. Ce secteur permet la densification par le comblement des dents creuses, la surélévation, la division parcellaire voire le renouvellement urbain. Une attention est néanmoins portée à limiter les impacts négatifs des évolutions du tissu urbain, notamment par une règle de pleine terre plus exigeante et croissante selon la taille des parcelles. Il contient un sous-secteur UBa, qui correspond à la périphérie immédiate du centre d'Argentan et au quartier de la gare. Ce sous-secteur se distingue par sa densité et la présence de fronts bâtis plus nombreux. Il constitue néanmoins un espace de diversité architecturale important. La hauteur plus importante autorisée s'appuie sur le tissu existant et permet des projets de renouvellement urbain important favorisant le recyclage de friche et la densification en proximité du cœur de ville. Il contient un sous-secteur UBb qui correspond aux faubourgs des autres polarités du territoire, ainsi qu'aux centres des bourgs et des villages à la densité moyenne. Moins dense que l'UBa, il correspond à une grande partie des tissus du territoire en dehors de la ville d'Argentan. Il contient enfin un sous-secteur UBc qui correspond aux secteurs historiques de grands ensembles de la ville d'Argentan, dont les caractéristiques sont particulières (hauteur et retrait important, faible emprise au sol...). Avec les projets de renouvellement urbain, ces espaces connaissent des mutations, rapprochant le secteur d'un tissu mixte de plus grande variété. Les règles d'implantation et de volumétrie incitent à la production de forme plus proche des autres secteurs, limitant la hauteur et autorisant des implantations plus proches des limites séparatives.
UC	Le secteur UC correspond aux secteurs d'habitat individuel pavillonnaire constituant les développements récents des communes à partir de la seconde moitié du 20ème siècle. Ils ont une vocation principalement résidentielle. Le parcellaire y est large et régulier, notamment dans les lotissements. Le caractère résidentiel y est essentiel et premier, mais une mixité de fonction peut exister. Elle est autorisée en cas de respect du caractère résidentiel de la zone, et peut permettre de faciliter l'installation d'activités de services notamment. Ce secteur relativement homogène en terme d'architecture puisqu'on y retrouve très peu de constructions anciennes (les secteurs mixtes sont principalement classés en UB). De ce fait, une plus grande liberté est laissée

	en termes d'aspect extérieur des constructions, offrant de nombreux choix aux particuliers, mais permettant également des formes plus innovantes pour gagner en confort d'habiter et/ou en performance énergétique. La place du végétal, les qualités et les transitions paysagères doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, afin de garantir l'insertion paysagère de ces secteurs, souvent situés en entrée de ville ou de bourg, en situation de franges paysagères parfois sensibles. Elle contient un sous-secteur UCa qui correspond aux lotissements relativement denses ou pouvant faire l'objet d'une densification par la division parcellaire ou par le renouvellement urbain. Ce sous-secteur est majoritairement situé dans les principales polarités du territoire, afin d'en faciliter la densification. Les règles d'implantation y sont plus souples, autorisant notamment l'implantation en limite séparative, permettant donc la mitoyenneté et facilitant la division parcellaire. Elle contient un sous-secteur UCb qui correspond à des espaces où la densification n'est pas recherchée. Si elle est possible selon les situations urbaines, l'objectif premier de ce secteur est de conserver le caractère préservé de l'habitat individuel. Ici, les règles d'implantations sont plus strictes, ne permettant notamment pas l'implantation en limite séparative. Ces secteurs situés dans des communes rurales pourront être densifiés dans le cas de parcelle plus conséquentes ou dans le cas de dents creuses. Elle contient un sous-secteur UCc qui correspond au quartier des Trois-Croix à Argentan, qui fait l'objet d'une réglementation spécifique en lien avec un projet de réaménagement. De ce fait, le règlement du sous-secteur vise à limiter les nouvelles constructions et aménagement afin de permettre la réalisation des opérations.
UH	Le secteur UH correspond aux secteurs à dominante d'habitat des petits villages et hameaux. Sont généralement classés en UH des ensembles mixtes (bourgs de petits villages ou hameaux structurants), majoritairement résidentiels, et comptabilisant environ une dizaine d'habitations. Il a été considéré préférable de ne pas se focaliser sur un seuil chiffré de 10 habitations mais de se baser sur des critères urbains justifiant la pertinence de la constructibilité de certains hameaux. Les critères de classements des hameaux en UH sont détaillés dans l'analyse foncière (pièce 1.4). Le zonage UH vise à permettre la densification de hameaux suffisamment important et/ou disposant de dents creuses, tout en étant suffisamment compact pour ne pas impacter l'activité agricole ou le caractère paysager du secteur. Dans certains cas de figure, et afin de limiter l'impact sur l'activité agricole, des constructions situées légèrement à l'écart ont pu être intégrées à l'ensemble urbain tout en étant séparé par des parcelles classées en zone agricole ou naturelle. Ce choix a permis de limiter parfois la constructibilité, tout en offrant une cohérence réglementaire pour des constructions parfois voisines de quelques mètres seulement. Ces secteurs pourront accueillir de nouvelles constructions en dents creuses sous réserve que cela n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et que les communes concernées répondent à plusieurs critères justifiant de la constructibilité de ces secteurs.

UHa	Le secteur UHa correspond aux espaces urbanisés du projet du Haras du Pin. Il permet la construction et l'évolution des constructions existantes pour le développement de la formation, ainsi que de l'activité événementielle, touristique et de loisir. Relativement permissif dans ces destinations et ces règles de constructions, ce secteur est néanmoins limité aux espaces situés à proximité immédiate des secteurs bâtis de l'ensemble du Haras du Pin, ainsi que les espaces de stationnement. C secteur vise à permettre la réalisation des différents éléments du projet en offrant une souplesse au porteur de projet, tout en limitant l'extension des espaces urbanisés.
UE	Le secteur UE concerne les secteurs urbanisés accueillants des équipements d'intérêt collectif et des services publics, parmi lesquels des équipements administratifs, sportifs, de santé, etc. Cette zone est réglementée de façon souple afin de permettre l'évolution des équipements publics existants. Le sous-secteur UEI concerne les secteurs urbains à vocation de loisirs ou de tourisme, maîtrisé par une collectivité.
UJ	Le secteur UJ correspond aux secteurs urbains de jardin ou de verger constituant des espaces de respiration dans le tissu des bourgs. La constructibilité du secteur est limitée, afin de conserver son caractère végétal et d'y maintenir la biodiversité. Seules les extensions et annexes de taille limitée y sont admises.
UZ	Le secteur UZ correspond aux secteurs urbains à vocation d'activités économiques. La réglementation de la zone vise à permettre l'installation et l'évolution de ces activités, notamment la densification, tout en garantissant leur insertion paysagère et urbaine.
UM	Le secteur UM correspond à la caserne militaire Lescot à Argentan qui dispose d'un règlement spécifique.
UP	Le secteur UP correspond au centre pénitentiaire d'Argentan qui dispose d'un règlement spécifique.
UV	Le secteur UV correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage d'Argentan (Beaulieu).
AUH	La zone AUH est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et a vocation mixte mais principalement pour l'accueil d'habitat. Elle regroupe des espaces naturels ou agricole, ouvert à l'urbanisation du fait de leur proximité immédiate avec des espaces urbanisés. Les règles, proches de la zone UCa, visent à permettre des opérations plus denses que les projets récents. Une certaine liberté de formes et d'implantation est possible, limitant les contraintes pour les pétitionnaires mais permettant

	également la production de logement confortable et à haute performance environnementale. Elle contient un sous-secteur AUHL qui correspond à une zone à urbaniser à destination d'habitat léger située à Silly-en-Gouffern (commune déléguée de Gouffern en Auge). Celle-ci vise à permettre l'installation d'habitat temporaire, sans fondation ni raccordement direct aux réseaux d'eau, ainsi que l'installation d'un bloc sanitaire central, limitant ainsi au maximum l'artificialisation lié à cet usage.
AUE	La zone AUE est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et a vocation d'équipement. Elle regroupe des espaces naturels ou agricole, ouvert à l'urbanisation du fait de leur proximité immédiate avec des espaces urbanisés. Cette zone est réglementée de façon souple afin de permettre la construction des équipements publics, qui peuvent être très divers selon les besoins.
AUZ	La zone AUZ est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et a vocation d'activités économiques. La réglementation de la zone vise à permettre l'installation de nouvelles activités ou l'évolution d'entreprises déjà présentes à proximité, tout en garantissant leur insertion paysagère et urbaine.
A	La zone A correspond aux espaces du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités prolongeant l'acte de production (dont le stockage et l'entretien du matériel), et les constructions et installations nécessaires aux EICSP y sont autorisées. Elle possède plusieurs secteurs : Le secteur Ap interdit toute construction, même à destination agricole, en raison du caractère humide des parcelles ou de considérations paysagères. Le secteur Ai correspond à des espaces situés en zone agricole où les constructions sont interdites pour limiter l'impact sur les activités présentes à proximité. Le secteur AHa correspond aux espaces agricoles situés dans le périmètre du projet du Haras du Pin. Ces espaces peuvent accueillir des constructions dédiés notamment aux activités équinés (manèges, barns...). Le secteur Az correspond à un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) où existent des activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, situés dans des écarts habités ou isolés au sein d'espaces agricoles.
N	La zone N est la zone naturelle ou forestière à préserver en raison de la qualité paysagère et environnementale de ses sites ou de la présence d'une exploitation forestière.

	Elle possède plusieurs secteurs : Le secteur Nc qui correspond aux carrières. Le secteur Nca qui correspond à la carrière de « La Garenne de Villedieu » située sur les communes de Villedieu-lès-Bailleul et de Tournai-sur-Dive. Le secteur Nl qui correspond à des espaces naturels accueillants des activités de loisirs ou de tourisme. Le secteur NHa correspond aux espaces naturels situés dans le périmètre du projet du Haras du Pin. Ce secteur intègre les espaces naturels pouvant recevoir des aménagements légers en lien avec le caractère naturel du secteur (hébergement, aménagement de loisirs et de valorisation de l'hippodrome). Le secteur Nj qui correspond à des espaces de jardin ou de verger en interface entre la zone urbaine et la zone naturelle ou agricole. Souvent constitué de fonds de jardin, il permet des constructions d'annexes et d'extensions plus importantes que la zone N. Le secteur Npv qui correspond aux espaces situés en zone naturelle, imperméabilisés ou impropre à la culture, pouvant faire l'objet de projets de pose de panneaux photovoltaïques au sol. Il s'agit principalement d'anciennes décharges ou carrières, ou de délaissés de voiries. Le secteur Ns qui correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dédiés à des activités de service et d'accueil du public. Le secteur Nv correspond au secteur de l'aérodrome d'Argentan. Le secteur Nz correspond à des secteurs de taille et de capacité limités (STECAL) où existent des activités industrielles, artisanale situées dans des écarts habités ou isolés au sein d'espaces naturels.
--	--

3.3 Synthèse des surfaces

Tableau de synthèse des surfaces du PLUi-H Terre d'Argentan Interco

SECTEURS	SURFACE (HA)	SURFACE zone (HA)	% DE LA ZONE	% DU TERRITOIRE	% DU TERRITOIRE
UA	120,23	1 990,45	6,02%	0,17%	2,76%
UB	470,93		23,66%	0,65%	
UC	558,68		27,72%	0,76%	
UE	135,68		6,79%	0,19%	
UH	337,87		16,91%	0,47%	
UJ	11,31		0,57%	0,02%	
UM	8,83		0,44%	0,01%	
UP	10,40		0,52%	0,01%	
UV	1,72		0,09%	>0,01%	
UZ	341,80		17,10%	0,47%	
AUE	2,02	35,11	5,75%	>0,01%	0,05%
AUH	16,94		48,26%	0,02%	
AUHL	0,85		2,43%	>0,01%	
AUZ	15,29		43,56%	0,02%	
A	51819,96	52714,28	98,30%	71,75%	72,99%
Az	15,41		0,03%	0,02%	
AHa	70,50		0,13%	0,10%	
Ai	1,59		>0,01%	>0,01%	
Ap	806,82		1,53%	1,12%	
N	16836,50	17 477 ,21	96,33%	23,31%	24,20%
Nc	193,19		1,11%	0,27%	
NHa	80,82		0,46%	0,11%	
Nj	171,05		0,98%	0,24%	
NL	112,10		0,64%	0,16%	
Npv	58,30		0,33%	0,08%	
Ns	4,41		0,03%	0,01%	
Nv	19,31		0,11%	0,03%	
Nz	1,54		0,01%	>0,01%	
TOTAL	72 217,05	72 217,05	100%		100%

Tableau de synthèse des zones AU des PLU et PLUi-H antérieurs sur le territoire

SECTEURS	SURFACE (HA)	SURFACE zone (HA)	% DU TERRITOIRE	% De la zone	% DU TERRITOIRE
AU	14,67	116,57	0,02%	12,6%	0,16%
1AU	22,14		0,03%	19%	
2AU	79,76		0,11%	68,4%	
TOTAL	71 280,4	71 280,4			

Dans les PLU et PLUi en vigueur sur le territoire, 116,57 hectares sont identifiés comme secteurs à urbanisés (AU, 1AU, 2AU), soit 0,16% du territoire. Cependant, les deux PLU et les deux PLUi couvrent seulement la moitié de la superficie du territoire : deux PLU à Silly-en-Gouffern (commune déléguée de Gouffern en Auge) et à Trun, deux PLUi sur les anciennes Communauté de communes des Courbes de l'Orne et du Pays d'Argentan. 15 communes sont couvertes par des cartes communales. Les autres communes sont soumises au règlement national d'urbanisme (RNU).

Tableau de synthèse des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

SECTEURS	SURFACE (HA)	% DU TERRITOIRE
AHa	70,50	0,10%
Az	15,41	0,02%
Nc	193,19	0,27%
Nl	112,10	0,16%
NHa	80,82	0,11%
Nj	171,05	0,24%
Npv	58,30	0,08%
Ns	4,41	0,01%
Nv	19,31	0,03%
Nz	1,54	>0,01%
TOTAL	726,63	1,02%

Le PLUi-H Terre d'Argentan Intercom projette un territoire restant très largement rural, classé pour plus des trois quart en zone agricole (73%) et une part des zones urbaines réduite à moins de 3%.

Au sein de la zone urbaine, le secteur UC correspondant aux espaces pavillonnaires et aux lotissements d'habitat récent est légèrement majoritaire, représentant plus d'un quart des espaces urbains du territoire (28%). Le secteur UB, correspondant à des tissus urbains de faubourgs ou de village (ainsi que de grands ensembles à Argentan) arrive ensuite (23%). À noter également, le tissu urbain à vocation économique, dont l'emprise totale devance celle du tissu urbain des petits villages et hameaux (17,% de zones urbaines en UZ contre 16,9% en UH).

Les autres secteurs (UE pour les secteurs d'équipement public, UA pour les secteurs de centre urbain à majorité situé au sein des polarités) sont ensuite très minoritaires, représentant chacun moins de 10% de la zone urbaine et moins de 1% du territoire.

Les secteurs en extension représentent eux 0,05% du territoire, soit 35 hectares, dédiés à près de la moitié (48,26% en secteurs AUH) à des projets dédiés à l'habitat et pour le reste, essentiellement à de l'activité (43,56%). Ces secteurs sont en très net recul en comparaison des secteurs précédemment inscrits aux PLU et PLUi-H antérieurs qui représentaient alors près de 117 hectares pour la moitié du territoire environ.

Au sein de la zone agricole, les sous-secteurs autres que Ap, correspondant aux espaces agricoles en zone humide et protégés en raison de leur rôle paysager, ne représentent des surfaces marginales à l'échelle de la zone. Ainsi le sous-secteur AHa, correspondant aux espaces agricoles situés dans le périmètre du projet du Haras du Pin occupe environ 70 hectares. Au sein du sous-secteur Az, la consommation d'espace agricole (sur terrain non bâti) se limite à 15,41 hectares, soit 0,03% du total de la zone agricole A.

Au sein de la zone naturelle, le secteur N est très majoritaire (96,33% de la zone, 23,31% du territoire). L'ensemble des autres sous-secteurs représentent chacun 1% ou moins de la zone N et moins de 0,3% du territoire (entre 171 hectares en Nj, dédié aux espaces de jardin ou de verger en interface avec une zone urbaine, et 1,54 hectare en Nz, correspondant à des STECAL à vocation industrielle ou artisanales).

Tableau de synthèse des emprises liées aux emplacements réservés au regard du zonage

SECTEURS	SURFACE (HA)	SURFACE (HA)	% DES ER	% DE LA ZONE
U	2,1	2,66	4,78%	6,06%
AU	0,56		1,27%	
A	13,97	41,29	31,79%	93,96%
N	27,32		62,17%	
TOTAL	43,94	43,94	100%	100%

Tableaux de synthèse des emprises liées aux emplacements réservés au regard des destinations

TYPE DE DESTINATION	SURFACE (HA)	% PAR TYPE DE DESTINATION
Renaturation	17,09	39%
Acquisition simple	4,97	11%
Création de voirie	14,76	33%
Recréation d'une voirie préexistante ou préservation d'accès	0,55	1%
Equipement public	5,90 (dont 0,3 ha dédiés à la défense incendie)	13% (1% dédié à la défense incendie)

TYPE DE DESTINATION	SURFACE (HA)	% PAR TYPE DE DESTINATION
Espace public	0,42	1%
Logements	0,25	1%
TOTAL	43,94	100%

Tableaux de synthèse des emprises liées aux emplacements réservés au regard de la consommation d'ENAF

Synthèse de la consommation des emplacements réservés au regard du zonage (zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) versus zones agricoles (A) et naturelles (N)) et du type de destination (consommateur ou non).

Ne sont pas considérés comme consommateurs d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), les emplacements réservés à destination de : renaturation, acquisition simple de terrains, récréation de voies et cheminements préexistants, création d'un équipement et/ou installation sur un espace déjà artificialisé et /ou urbanisé et équipements incendies non artificialisants.

Néanmoins, si certaines destinations sont considérées comme artificialisantes, tel que les voiries, celle-ci concernent en très grande partie la création de chemins, visant à favoriser les voies douces, et ne menant pas à une imperméabilisation des espaces.

ER CONSOMMATEUR	SURFACE (HA)	% PAR TYPE DE DESTINATION
Oui	16,71	38,03%
Non	27,23	61,97%
TOTAL	43,94	100%

3.4 Identification des changements de destination

Les zones A et N comprennent également des écarts bâtis qui ne sont pas des activités agricoles. Ces constructions peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme. Lorsque d'autres usages ont été requis (artisanat, service etc...), un changement de destination figure au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Le PLUi identifie 691 bâtiments agricoles pour changement de destination répartis dans 50 communes. L'identification de ces bâtiments se fonde sur les entretiens réalisés avec les agriculteurs au cours de l'élaboration du diagnostic agricole qui a été complété par le travail engagé au cours de la phase réglementaire avec les élus de Terres d'Argentan Interco.

Le changement de destination du bâti agricole participe de la diversification des activités et des filières agricoles et ainsi favorisent leur pérennité. En effet, l'évolutions des pratiques et du modèle agricole, soutenu dans le projet de territoire doit être soutenu en permettant au secteur agricole d'adapter ses outils, dont le bâti fait partie.

Le bâti agricole, notamment lorsqu'il est de qualité, représente également un gisement important pour la production de logement en renouvellement urbain sur le territoire, permettant ainsi de répondre aux besoins de la CC Terres d'Argentan Interco en s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière.

Permettre la mutation de ce bâti est également un moyen de garantir sa préservation en lui donnant de nouveaux usages. Il représente en effet un patrimoine architectural précieux pour le territoire et participe de ses paysages, de son cadre de vie et de son identité.

Enfin, le soutien à l'évolution des destinations du bâti agricole concourt au développement d'une économie locale, notamment par la vente en circuit court, et du tourisme sur le territoire. La création de points de vente, d'accueil du public et de capacités d'hébergement, tout en participant à la diversification des revenus du secteur agricole, permet également de renforcer l'offre d'activité de loisirs et de tourisme locales et liée au terroir et de rapprocher la habitants et agriculteurs du territoire.

COMMUNE	NOMBRE DE BÂTIMENTS IDENTIFIÉS POUR CHANGEMENT DE DESTINATION
Argentan	2
Aunou-le-Faucon	3
Avoine	14
Bailleul	8
Batilly	23
Boucé	80
Brioux	6
Commeaux	10
Ecorches	28
Écouché	8
Fleuré	3
Fontenai-sur-Orne	15
Ginai	9
Joué-du-Plain	18
La Cochère	1
La Courbe	26
Loucé	4
Lougé-sur-Maire	10
Louvières-en-Auge	1
Marcei	9
Merri	5
Montabard	12
Montreuil-la-Cambe	12
Moulins-sur-Orne	7
Neauphe-sur-Dive	37
Nécy	5
Occagnes	5
Omméel	8
Ommoy	9
Rânes	53
Ri	25
Sai	6

Saint-Brice-sous-Rânes	2
Saint-Christophe-le-Jajolet	6
Saint-Georges-d'Annebecq	2
Saint-Gervais-des-Sablons	4
Saint-Lambert-sur-Dive	4
Saint-Ouen-sur-Maire	5
Saint-Pierre-la-Rivière	1
Sarceaux	10
Sentilly	5
Serans	28
Sévigny	3
Sevrai	19
Silly-en-Gouffern	2
Survie	2
Tanques	91
Tournai-sur-Dive	2
Vieux Pont	36
Vrigny	7
TOTAL	691

3.5 La déclinaison du PADD dans le zonage et le règlement

Axe 1 / UN TERRITOIRE QUI TRANSFORME SON MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT AFIN DE RÉPONDRE À SES BESOINS

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE
ORIENTATION 1.1 La sobriété foncière, nouveau prisme de la politique d'aménagement	Le règlement du PLUi-H Terres d'Argentan Interco prévoit une gestion sobre et économe du sol en réduisant significativement la consommation possible d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Ainsi, les zones AU du règlement graphique représentent 34,4 hectares, conforme aux objectifs du PADD et correspondant à une diminution par plus que 4 comparativement aux zones AU, 1AU et 2AU des documents antérieurs. Le règlement intègre ainsi une trajectoire compatible avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050, tel que fixé par la Région Normandie dans son SRADDET modifié. Par ailleurs, les dispositions du règlement écrit des différentes zones du règlement favorisent un développement du territoire en renouvellement urbain dans les secteurs identifiés dans le cadre de la stratégie foncière. Les règles d'implantations

	permettent en effet une densification, notamment en secteur UCa, qui permet une évolution des secteurs pavillonnaires situés dans les communes classées comme polarités au sein de l'armature urbaine. La zone UZ, dédiée aux activités économiques, offre des règles permettant une densification des zones d'activités économiques, voire obligeant (via l'implantation des espaces de stationnement en limite de parcelle, à proximité de stationnement voisin), à favoriser des implantations permettant une densification future. La production totale de logement est prévue à plus de 60% au sein de l'enveloppe urbaine, par la remobilisation de la vacance, de friches, la prise en compte du potentiel en dents creuses et de division parcellaire (voir Analyse foncière, pièce 1.4). Les nouvelles constructions et les zones déjà urbanisées sont également encadrées par les articles 9 et 14 fixant des seuils maximums d'emprise au sol et de pleine terre adaptés au tissu urbain et aux enjeux de préservation de l'intégrité des sols.
ORIENTATION 1.2 Répondre aux besoins en logement pour maintenir la population sur le territoire	Le maintien d'une offre adaptée en équipements et commerces, l'aménagement qualitatif des espaces, le maintien, un taux d'occupation des logements plus élevé, sont autant d'éléments sources d'attractivité résidentielle et participent plus largement de la vitalité des centres-villes et des cœurs de bourgs. Afin de répondre aux besoins en logements et contribuer à l'attractivité du territoire, la Communauté de communes s'engage à optimiser la consommation foncière, à réinvestir le tissu déjà constitué (comblement des dents creuses) ainsi que les secteurs de renouvellement. Les dispositions du règlement permettent ainsi d'atteindre un objectif de production de logements d'environ 1130 sur la période 2026-2038, permettant de maintenir la population sur le territoire en freinant la dynamique de la période précédente. Les 17,66 hectares inscrits en zone AUH participent à cet objectif de production de logement en consacrant près de 50% des surfaces en extensions du PLUi-H à des projets d'habitat. Par ailleurs, ce volet quantitatif est doublé d'un volet qualitatif : le règlement impose la production de logements de petites tailles et/ou sociaux pour toute opération de plus de 15 logements à hauteur de 2%, et de 30% pour les opérations de plus de 40 logements. Ces règles doivent permettre de répondre à un réel besoin sur le territoire, tant pour les personnes âgées que pour les jeunes.
ORIENTATION 1.3 Conforter une organisation	La production de logements, tout comme la création de nouveaux espaces d'activité économique, sont concentrés sur les polarités. La production en renouvellement urbain est permise par des règles d'implantations et de hauteurs favorable à une densification maîtrisée dans des secteurs

territoriale à différentes échelles	ciblés. A l'inverse, le règlement vise à préserver tissus d'habitat résidentiel traditionnels dont les qualités architecturales et paysagères le nécessitent (secteurs UCb, UH). En parallèle, la concentration des zones d'extension urbaine sur ces communes permet d'atteindre des objectifs de renforcement des polarités. Les dispositions du règlement permettent ainsi de conforter l'armature et les équilibres du territoire.
ORIENTATION 1.4 Favoriser les mutations du tissu économique pour des activités durables et pourvoyeuses d'emplois	Le PLUi-H Terres d'Argentan Interco favorise dans son règlement le confortement des zones d'activité existantes en ne permettant la création que d'une ZAE (à Sarceaux), située à proximité de l'ancienne zone d'extension d'Actival. Les autres zone AUZ vise l'extension d'une zone existante et la réponse à des besoins ponctuels de petite dimension. Le règlement favorise par ailleurs la densification des ZAE existantes via des règles d'implantation permettant les constructions plus proches des limites séparatives. Il dédie ainsi 15,2 ha à des projet d'activité économique et commerciale en extension. Dans le tissu existant, plus de 335 hectares sont consacrés aux activités économiques sur le territoire (secteur UZ). Par ailleurs, le développement de TPE et PME sur le territoire, y compris en dehors des ZAE (zones UZ et AUZ) est encouragé dans le règlement en permettant une mixité d'usage et de destinations (commerces et activités de services, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) sur le territoire. Ainsi, en secteur urbain, les zones UA, UB, UC, UH et AUH offrent également une certaine souplesse de nature à y permettre le développement d'activités économiques sous conditions. Cela passe aussi par l'inscription de 685 hectares au sein de sous-secteurs particuliers au sein des zones naturelles et agricoles (secteurs AHa, Az, Nc, Nl, Nha, Ns, et Nz). Le règlement y permet le développement, limité et encadré, d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de loisirs sur le territoire, soutenant ainsi sa capacité à accompagner des filières d'avenir dans leur développement. Spécifiquement, les secteurs Az et Nz sont dédiés au développement d'activités industrielles et artisanales ou d'entrepôt respectivement en zones agricole et naturelle. Aussi, le PLUi-H intègre les secteurs UHa, AHa et NHa, ayant vocation à soutenir et encadrer le projet de développement du Haras du Pin, structurant pour le développement de la filière hippique sur le territoire. Par ailleurs, l'article 21 du règlement contraint toute nouvelle opération au raccordement au réseau très haut débit (THD) afin de renforcer la couverture numérique du territoire et l'équiper de façon à pouvoir accueillir les travailleurs à distance.

Axe 2 / UN TERRITOIRE MAJORITAIREMENT RURAL QUI VALORISE SON CADRE DE VIE, PRÉSERVE SES RESSOURCES ET SA BIODIVERSITÉ

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE
ORIENTATION 2.1 Un développement soucieux de la préservation et de la bonne gestion de la ressource en eau	Le règlement du PLUi-H intègre les enjeux de gestion de l'eau en faisant figurer les secteurs concernés par les risques naturels « eau » sur un plan dédié aux risques : secteurs exposés aux inondations par débordement de cours d'eau, par remontée de nappe ; zones humides avérées ou potentielles. Y figurent également les périmètres de protection associés aux captages. Ces enjeux sont ensuite intégrés dans les dispositions communes du règlement écrit en y associant des dispositions spécifiques permettant de limiter les risques qui leur sont associés. Le règlement prescrit ainsi une distance minimale de 10 mètres entre toute construction nouvelle et les berges de tout cours d'eau afin de préserver les continuités écologiques et de minimiser les risques d'inondation. Les seuils minimums de pleine terre associés à chaque secteur du règlement graphique dans l'article 14 participent également à une gestion plus intégrée des eaux pluviales et à une infiltration au plus près du point de chute. Celle-ci est par ailleurs obligatoire sauf dérogation. Enfin, des dispositions générales et spécifiques (article 20) à la gestion des réseaux d'approvisionnement en eau et d'assainissement encadrent les projets d'aménagement de chaque secteur.
ORIENTATION 2.2 Conforter et préserver le maillage écologique local	Les règlements graphique et écrit intègrent un ensemble de dispositions garantissant la protection ainsi que le renforcement des trames écologiques du territoire. La protection des haies, espaces paysagers et boisés structurants du territoire est assurée par les prescriptions graphiques également garantes de la préservation du paysage et listée ci-après : - L. 151-23 (patrimoine naturel à protéger, haies et alignement d'arbres, mares, zones humides), - L 151-19 (arbres remarquables, patrimoine paysager à protéger) - L. 113-1 (espace boisé classé). Dans un objectif de maintien et de renforcement des continuités écologiques, le règlement établit également des seuils minimaux de surfaces non imperméabilisées ainsi que

	des seuils de surface de pleine terre dans chacune des zones du PLUi-H. Il fixe également dans son article 14 l'obligation de plantation d'arbres à partir de 4 places de stationnements, et d'un arbre minimum pour 100 m² de pleine terre dans les projets de construction. Sont également privilégiées les haies vives d'essences variées pour les clôtures de parcelles (article 11). Le règlement protège également les arbres de haute tige ainsi que les haies existantes dans les projets d'aménagement. Par ailleurs, un recul minimum de 10 mètres des berges ou de tout cours d'eau est imposé à toute nouvelle construction. De même, le long des berges, le règlement prescrit l'observation d'un recul suffisant dans le cas de l'édification de clôtures, afin de garantir la possibilité d'entretien de celles-ci.
ORIENTATION 2.3 Préserver et valoriser la diversité et la qualité des paysages du territoire	Les règlements écrit et graphique protègent et participent à la restauration du paysage du territoire par un ensemble de prescriptions permettant d'identifier les éléments surfaciques, linéaires et ponctuels d'intérêt patrimonial et remarquables aux titres des articles : - L. 151-19 (bâtiment, secteur à enjeu patrimonial et architectural, arbres à préserver, cône de vue), - L. 151-23 (espace paysager à protéger, haies), * - L. 113-1 (espace boisé classé). Au règlement graphique, le secteur Ap a été mis en place pour protéger les ensembles et sites paysagers agricoles sur 807 hectares, En outre, des dispositions particulières ont été intégrées au règlement dans chacune des zones, et notamment UA, UB et UH pour protéger le bâti ancien et la cohérence des paysages urbains. En secteurs UZ, et AUZ l'insertion paysagère du bâti d'activité, souvent situé en entrée de ville fait également l'objet de prescriptions paysagères particulières, notamment s'agissant de l'implantation (articles 6 et 7) et de la végétalisation des parcelles (article 14), telles que l'obligation de préservation des haies et arbres de haute tige existants.
ORIENTATION 2.4 Accompagner les mutations foncières, économiques, écologiques et humaines du secteur agricole	En s'inscrivant dans une trajectoire de réduction de sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le PLUi-H Terres d'Argentan Interco permet la préservation de la vocation agricole du territoire en en inscrivant plus de 70% en zone A (72,99% tous secteurs agricoles confondus) et limitant à 35,11 hectares (0,05%) les projets urbains en extension. Par ailleurs, en ouvrant 82,3 hectare à des activités non agricoles au sein de STECAL (secteurs AHa et Az), ainsi qu'en permettant à 691 bâtiments agricoles de changer de destination dans son règlement graphique, le PLUi-H traduit

	l'orientation du PADD de soutenir la diversité de l'économie et d'accompagner les filières dans leur développement.
ORIENTATION 2.5 Qualifier et valoriser le cadre bâti, porteur de l'identité des communes et vecteur de qualité de vie	Le règlement graphique protège le patrimoine des communes du territoire par leur identification au titre de l'article L. 151-19. Il présente un travail important d'identification de ce patrimoine, sur lequel s'applique trois niveaux : identification simple, protection souple, protection stricte. Dans son article 11, le règlement écrit protège également le petit patrimoine en portant des prescriptions préservant l'aspect extérieur du bâti traditionnel, notamment en zones UA, UB, UH, A et N. Dans le cadre d'opérations en réhabilitation de l'existant, le règlement porte des dispositions de restauration dans le respect de l'aspect initial et la limitation de l'impact des altérations de façade ou de toiture (ouverture, extensions, couleur, matériaux) visibles depuis la rue. Pour autant, afin de ne pas sanctuariser les espaces, les dispositions du règlement intègrent de la souplesse et visent un juste équilibre entre préservation et possibilité d'évolution du bâti dans un but d'adaptation aux changements d'usages et de pratiques.

Axe 3 / UN TERRITOIRE QUI POURSUIT SON ENGAGEMENT DANS LES TRANSITIONS EN COURS

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE
ORIENTATION 3.1 Poursuivre la trajectoire de transition énergétique visant à atteindre une autonomie énergétique à l'horizon 2048	Le règlement du PLUi-H intègre le développement des énergies renouvelables et de récupération sur le territoire dans son article 13, rappelant que leur installation est encouragée sur tout le territoire. Il rappelle toutefois que leur implantation doit observer une attention à leur insertion paysagère. Par ailleurs, le règlement graphique dédie également près de 57 hectares (0,07% du territoire) à la zone Npv permettant l'installation de dispositifs de production d'énergie photovoltaïques. Le règlement écrit intègre une rédaction particulière de son article 13 dans les zones UZ et AUZ permettant d'encourager et de faciliter le développement de dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture et sur les espaces de stationnement des zones d'activité économique et commerciales. Les aspects d'intégration paysagère y sont ainsi assouplis afin de mieux correspondre aux enjeux spécifiques de ce type d'espaces. Le règlement autorise également en zone UZ, Nv et A, la pose de panneau photovoltaïque au sol dans le cas où ces derniers ne sont qu'un complément à l'activité principale.

	Le règlement intègre également dans ses dispositions communes une prescription visant à empêcher l'implantation d'éoliennes à moins de 1000 mètres des habitations conformément à l'objectif 3 de la présente orientation.
ORIENTATION 3.2 Mettre en place une politique de décarbonation des déplacements permettant la mobilité du plus grand nombre	Le territoire doit aujourd'hui faire face à la faiblesse de l'offre en matière de mobilité en transport en commun. Aussi, l'objectif est d'une part de solliciter et développer des alternatives permettant de répondre à la diversité des profils, d'autre part de proposer un développement de l'urbanisation en cohérence avec la structuration de l'offre de transport envisagée. C'est un des éléments qui a motivé à intégrer les communes de Sarceaux (seule commune en dehors d'Argentan desservie par le réseau de bus) et d'Urou-et-Crennes (bourg situé quasiment en conurbation avec la ville d'Argentan, vers laquelle une piste cyclable est en cours d'aménagement) au sein du pôle central. Le projet réglementaire impose notamment des règles en matière d'espace de stationnement dédiés aux mobilités actives et prévoit à travers de nombreux emplacements réservés au développement et à la sécurisation du réseau de mobilités actives. Ainsi, 103 emplacements réservés sont inscrits à destination d'acquisition de chemins en vue de leur préservation, de création ou de recreation de cheminements piétons ou autres projets de voirie en faveur des mobilités décarbonées.
ORIENTATION 3.3 Favoriser des modes de constructions et d'évolutions écologiques des bâtiments	Le secteur du bâtiment représente une part importante de la consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre. Ces impacts ont lieu au cours de l'ensemble du cycle de vie du bâti : lors de la construction et des évolutions, dans ses usages (notamment au travers du chauffage), ainsi que dans la gestion des déchets du BTP. Il importe d'agir sur l'ensemble de ces dimensions afin d'engager le secteur dans la transition, tout en prenant en compte les dimensions économiques et sociales que cela recouvre. En ce sens, dans les prescriptions générales de son article 11, le règlement écrit permet une dérogation aux prescriptions particulières dans le cadre de travaux permettant de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti. Également, si le secteur UA fait l'objet d'une attention importante en termes patrimonial, les règles des autres secteurs offrent une souplesse permettant la réalisation de projet d'isolation par l'extérieur ou la végétalisation des toitures.
ORIENTATION 3.4 Réduire la vulnérabilité face aux	L'eau et les milieux humides jouent un rôle majeur sur l'ensemble du territoire y compris au cœur des villages et des villes. La présence de nombreux risques dans la communauté de communes Terres d'Argentan Interco (retrait-gonflement

risques du territoire pour garantir la sécurité des biens et la santé des populations	des argiles, inondations, radon...) oblige l'adaptation de son développement dans les zones constructibles. Pour cause, le dérèglement climatique accentue les risques et l'exposition des biens et personnes face à ces derniers. Le règlement intègre les dispositions du PPRI du Bassin de l'Orne Amont, encourageant ainsi l'installation de dispositifs de mitigation du risque (clapets anti-retour d'eau) et l'adaptation des constructions (recours à des matériaux hydrophobes, implantation des installations électriques au-dessus de la côte PPRI, etc.). Un plan de risques est par ailleurs intégré au règlement graphique, rassemblant les risques naturels (liés à l'eau et au sol notamment) et technologiques (liés aux installations industrielles et agricoles) auquel sont associées des dispositions et préconisations adaptées au règlement écrit (dispositions générales). La coexistence entre activité agricole et les tiers est par ailleurs favorisée par la disposition de l'article 11 prescrivant, en limite de zone A (ou N) le recours à des clôtures constituées de grillages doublés de haies indigènes. De même, la prise en compte des périmètres de réciprocité, l'adaptation des règles de recul dans les espaces d'interface ont pour objet de permettre la pérennité des activités agricoles et la préservation de la quiétude ainsi que de la santé de la population habitante.
ORIENTATION 3.5 Améliorer la gestion des déchets dans une optique d'économie circulaire	L'urbanisme et l'aménagement n'ont pas souvent intégré la gestion des déchets comme un enjeu central. Or, il est essentiel de faciliter les différentes étapes de la gestion des déchets afin de limiter l'impact des déchets sur l'environnement et faciliter leur valorisation. Ainsi, le règlement du PLUi-H prévoit, pour les communes n'étant pas équipées de points d'apports collectifs, l'obligation (sauf impossibilité technique dans le cas d'un projet de réhabilitation) de prévoir pour toute nouvelle construction un emplacement destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

4. Justifications des orientations d'aménagement et de programmation et cohérence avec les règles

4.1 La portée des OAP

Définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Selon ces articles :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° 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 ;
- 2° 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 ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L.151-35 et L.151-36.

La portée juridique des OAP est précisée à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit ainsi que « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan est conforme au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ». Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance de toute autorisation d'urbanisme.

Depuis la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite Grenelle II, de 2010, les OAP sont demandées pour tout nouveau secteur ouvert à l'urbanisation. Elles participent par ailleurs à la mise en œuvre des objectifs du PADD et doivent donc être

établies dans le respect des orientations. Le PLUi-H comprend ainsi **56 OAP sectorielles** qui s'appuient toutes sur des principes d'aménagement cohérents avec les orientations du PADD, et sont systématiquement associées à un règlement et à un zonage.

Par ailleurs, le PLUi-H présente 4 OAP thématiques visant à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives pour traiter de thématiques particulièrement importantes sur le territoire.

- *Territoire agricole :*
Cette OAP vise à guider la mise en œuvre des ambitions du PADD s'agissant de la vocation agricole du territoire. Cela passe notamment par accompagner les projets visant à engager le changement de modèle agricole ainsi que traduire le projet de territoire de façon à permettre les mutations foncières, économiques, écologiques et humaines du secteur.
- *Changement Climatique :*
L'OAP Changement climatique a vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, à accompagner la lutte contre le changement climatique, mais aussi à renforcer l'adaptation à ses effets au sein de la Communauté de communes. Elle vise à traduire un projet de territoire qui favorise le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'Homme.
- *Commerces & activités économiques :*
L'OAP vise à encadrer le développement commercial et des activités économiques en garantissant la cohérence territoriale, la sobriété foncière, et la transition écologique. Concernant le commerce, elle cherche à encadrer l'installation de certains types de commerces afin d'améliorer l'armature commerciale et faciliter l'atteinte des objectifs de proximité. L'objectif est d'assurer un développement harmonieux, durable et attractif des polarités commerciales et des zones d'activités économiques.
- *Réhabilitation de l'Habitat ancien :*
L'OAP vise à répondre aux enjeux d'évolution de l'habitat et à poser un cadre pour assurer la qualité des réhabilitations et modifications du bâti sur le territoire de la Communauté de communes. Elle a pour but de protéger les qualités de l'habitat existant et leur insertion dans le paysage végétal et bâti, mais également d'orienter les porteurs de projets dans leurs choix.

Le PLUi-H présente enfin une OAP multi-sectorielle *Haras du Pin*. Celle-ci vise à encadrer les projets réalisés sur le site du Haras du Pin, en complément des secteurs dédiés au sein du règlement. Elle vise, pour chacun des secteurs, à améliorer la qualité des opérations, et à garantir leur bonne insertion paysagère et architecturale dans leur environnement bâti et naturel.

4.2 La déclinaison du PADD dans les OAP

Les OAP thématiques

Les 3 axes du PADD font chacun l'objet pour tout ou partie d'OAP thématiques qui viennent préciser et décliner leur contenu par le biais de préconisations spécifiques :

VOLETS DU PADD	OAP CONCERNÉE
Axe 1 / UN TERRITOIRE QUI TRANSFORME SON MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT AFIN DE RÉPONDRE À SES BESOINS • Orientation 1.1 : La sobriété foncière, nouveau prisme de la politique d'aménagement • Orientation 1.2 : Répondre aux besoins en logement pour maintenir la population sur le territoire • Orientation 1.3 : Conforter une organisation territoriale à différentes échelles • Orientation 1.4 : Favoriser les mutations du tissu économique pour des activités durables et pourvoyeuses d'emplois	<u>OAP Commerce et activités</u> L'OAP vise, dans son volet commerce, à guider et encadrer l'installation de nouvelles activités commerciales du territoire, en identifiant des secteurs de développement privilégiés. L'objectif est de conforter l'armature commerciale de la CC Terres d'Argentan Interco, de ses pôles et de veiller à leur insertion. Dans son volet traitant des activités économiques, l'OAP vise à orienter l'accueil des activités économiques en tenant compte des caractéristiques urbaines et des spécificités des zones d'activités du territoire, permettant ainsi de renforcer les équilibres du territoire. Elle porte une attention particulière à la diversification des activités économiques, à l'adaptation des formes urbaines à leurs besoins spécifiques, et à la création de conditions d'accueil favorables à l'implantation d'entreprises nouvelles. Elle intègre en ce sens des prescriptions quant à l'implantation préférentielle de certains types d'activités relativement au type de tissu et de secteur. S'agissant des activités commerciales, comme économiques, l'OAP encourage leur développement au sein du tissu constitué afin de s'inscrire dans une démarche de sobriété foncière. <u>OAP Territoire Agricole</u> L'OAP thématiques « Territoire agricole » inclus des dispositions en lien avec les orientations affirmées dans l'axe 1 du PADD. Ce premier axe a pour vocation l'adaptation du territoire aux dynamiques actuelles et futures, notamment la prise en compte du réchauffement climatique et de la politique de sobriété foncière. Ces éléments se retrouvent

	ainsi dans différentes dispositions de l'OAP Territoire agricole relatives : - à la préservation des ressources en eaux et des terres agricoles dans une logique ZAN ; - la réduction et le contrôle de l'artificialisation des sols induites par la construction de bâtiments agricoles ; - le développement des circuits courts. Enfin, l'OAP comporte des dispositions quant à la diversification des activités, permettant aux agriculteurs de diversifier leurs sources de revenus et ainsi rendre les exploitations plus résilientes. Ces dispositions concernent notamment le développement des circuits courts, en réponse à l'objectif 1 de l'orientation 4. <u>OAP Habitat Ancien</u> Cet axe 1 du PADD engage également des orientations sur l'habitat dans un territoire en proie au desserrement des ménages. Cet axe porte ainsi des orientations sur la diversification des modes d'habiter, le soutien au cours des parcours résidentiels et la remobilisation de l'habitat ancien, notamment vacant. L'OAP Habitat Ancien prévoit des dispositions en ce sens en intégrant des préconisations sur la manière de remobiliser la diversité d'habitats anciens présents sur le territoire. Elle présente des préconisations et des prescriptions permettant d'en faciliter la reprise et l'adaptation aux nouveaux besoins (vieillesse, demande d'espace, de logements collectifs...).
Axe 2 / UN TERRITOIRE MAJORITAIREMENT RURAL QUI VALORISE SON CADRE DE VIE, PRÉSERVE SES RESSOURCES ET SA BIODIVERSITÉ • Orientation 2.1 : Un développement soucieux de la préservation et de la bonne gestion de la ressource en eau	<u>OAP Changement Climatique</u> L'OAP Changement climatique présente des dispositions permettant la préservation et le développement de l'ensemble des trames écologiques (trames vertes, bleues, noires, brunes) permettant le développement de la biodiversité. Elle traite également de la ressource en eau, l'infiltration dans le sol (perméabilisation), la préservation de sa qualité (protection des zones humides, lutte contre l'eutrophisation), la création de dispositifs de rétention des eaux et

• Orientation 2.2 : Conforter et préserver le maillage écologique local • Orientation 2.3 : Préserver et valoriser la diversité et la qualité des paysages du territoire • Orientation 2.4 : Accompagner les mutations foncières, économiques, écologiques et humaines du secteur agricole • Orientation 2.5 : Qualifier et valoriser le cadre bâti, porteur de l'identité des communes et vecteur de qualité de vie	leurs usages dans les espaces et bâtiments publics ou encore la protection des points de captage. Elle présente également différentes dispositions permettant de répondre aux enjeux liés à la préservation de la qualité écologique du territoire par : - La préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue, corridors de biodiversité). - L'entretien et la protection des milieux spécifiques et des réservoirs de biodiversité - Le maintien de la fonctionnalité de la ceinture verte. - L'intensification de la trame bleue - La protection de la trame brune durant les projets urbains Par des préconisations ciblées, cette OAP permet l'intégration des enjeux liés à la trame verte et bleue sur le territoire. <u>OAP Commerce et activités</u> L'OAP porte des prescriptions visant à maximiser la qualité paysagère, architecturale et écologique des projets d'implantation d'activités commerciales et économiques. Elle intègre notamment dispositions particulières sur la prise en compte de la gestion de l'eau et l'insertion. <u>OAP Habitat ancien</u> La préservation du cadre de vie comme orientation du PADD est également prise en compte dans l'OAP thématiques Habitat ancien. Cette OAP, en mettant en avant des préconisations et des dispositions visant à remobiliser l'habitat ancien s'inscrit dans l'orientation 5 de l'axe 2 du PADD. Elle vise en effet à concilier réinvestissement du bâti ancien et son évolution pour répondre aux besoins actuels, avec la préservation de la valeur patrimoniale des constructions. <u>OAP Territoire Agricole</u> De la même manière que pour le premier axe, l'OAP thématiques territoire agricole répond aux orientations de l'axe 2 du PADD.
---	--

	Ceci d'abord par l'intégration de dispositions visant à préserver les ressources en eau et notamment les réseaux de haies, qui constituent des corridors écologiques important forgeant l'identité paysagère du territoire. Cette OAP prévoit également des dispositions quant à la mise en valeur du cadre de vie et le développement d'activités mettant en valeur les qualités paysagères du territoire. Ceci en encourageant l'agro-tourisme ou encore le développement des usages au sein des espaces de franges agricoles notamment les : • Cheminements (tours de bourgs) pour des mobilités douces et actives ; • Points de vue vers le grand paysage ; • Parcelles de jardins ou vergers ; • Espaces de jeux, de convivialité, de sport ou de pique-nique.
Axe 3/UN TERRITOIRE QUI POURSUIT SON ENGAGEMENT DANS LES TRANSITIONS EN COURS • Orientation 3.1 : Poursuivre la trajectoire de transition énergétique visant à atteindre une autonomie énergétique à l'horizon 2048 • Orientation 3.2 : Mettre en place une politique de décarbonation des déplacements permettant la mobilité du plus grand nombre • Orientation 3.3 : Favoriser des modes de constructions et d'évolutions écologiques des bâtiments • Orientation 3.4 : Réduire la vulnérabilité face aux risques du territoire pour garantir la sécurité des biens et la santé des populations • Orientation 3.5 : Améliorer la gestion des déchets dans une optique d'économie circulaire	<u>OAP Changement Climatique</u> L'OAP promeut le développement de mobilités douces et la réduction des mobilités carbonées sur le territoire (promotion de l'intermodalité, développement des transports collectifs et aménagement d'infrastructures sécurisées dédiées au vélo). Elle intègre des dispositions et préconisations pour les porteurs de projets afin de rendre le territoire plus cyclable et marchable. Elle intègre également des préconisations liées à la gestion et à la mitigation des risques sur le territoire par la prise en compte des effets du réchauffement climatique (axes d'écoulement, construction et rénovations adaptées aux différents risques, actions sur les cours d'eau et les écosystèmes littoraux). Dans sa troisième partie, l'OAP présente des préconisations en faveur de la sobriété du territoire ainsi que du développement des énergies renouvelables et de récupérations locales. Enfin, elle intègre des préconisations en faveur du réemploi et du recyclage des déchets pour un territoire circulaire.

	<u>OAP Commerce et activités</u> L'OAP porte des prescriptions visant à maximiser la performance énergétique des projets d'implantation d'activités commerciales et économiques. Cela se traduit notamment par des dispositions particulières sur le bâti mais également sur la prise en compte des déplacements. Sont ainsi attendus des arrêts de bus et emplacements vélos au sein des zones d'activités économique afin de réduire le recours aux mobilités carbonées. Enfin, la stratégie d'implantation des commerces et la volonté de limiter l'implantation des commerces du quotidien dans les zones d'activités pour favoriser leur installation au sein des centralités répond à un objectif de proximité et donc de limitation des besoins en mobilité (carbonée). <u>OAP Habitat ancien</u> L'axe 3 du PADD porte des orientations pour un territoire ancré dans la transition écologique et qui s'adapte aux conséquences nouvelles du réchauffement climatique. L'OAP Habitat ancien porte des dispositions et préconisations visant à remobiliser l'habitat ancien souvent dégradé. Leur remobilisation est un véritable enjeu pour le territoire au regard des orientations portées par le PADD dans l'axe 3. Cette OAP en portant des prescriptions en matière de rénovation énergétique, enjeu essentielle pour les constructions anciennes, répondant ainsi aux orientations portées par l'axe 3 du PADD. Par ailleurs remobiliser l'habitat ancien et éviter les besoins en nouvelles constructions participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre induite par la construction. <u>OAP Territoire agricole</u> Cet OAP vise à ancrer l'activité agricole dans la transition écologique. Elle comporte des dispositions visant à favoriser le développement des énergies renouvelables en lien avec l'activité agricole : • Développer les panneaux photovoltaïques en priorité sur les
--	--

	toitures des bâtiments agricoles existants ; • Permettre la production de gaz renouvelable via la méthanisation ou la pyrogazéification, en limitant les distances parcourues pour l'apport des intrants utilisés dans les unités de méthanisation.
--	--

Les OAP sectorielles

Les 56 OAP sectorielles comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Face aux limites écologiques et urbanistiques du modèle du lotissement pavillonnaire et au fait que la production de ces quartiers relativement standardisés ne répond que partiellement aux besoins et aux désirs de la population, les OAP proposent une diversité d'opérations et de formes urbaines par la prise en compte de plusieurs principes : respect de la biodiversité, bioclimatisme, variation des typologies et des densités, renforcement du maillage viaire existant...

Si toutes les zones d'extension doivent être encadrées par une OAP sectorielle, d'autres sont établies afin de répondre à des besoins précis. Elles permettent de traduire les orientations, ou de faire en sorte que ces dernières soient suivies dans des secteurs soulevant des enjeux importants.

En particulier, des OAP sectorielles ont été établies dans des parcelles permettant une densification du tissu urbain, notamment en dents creuses. Dans ce cas, elles établissent un nombre de logement relativement ambitieux au regard du tissu avoisinant, tout en cherchant une cohérence permettant la réalisation de l'opération. D'autres OAP visent à traduire des projets de renouvellement urbain en cours de réflexion ou bien relativement engagé. Ces OAP visent alors à poursuivre l'objectif de sobriété foncière présentée dans le PADD.

Trois grandes orientations sont poursuivies :

1. L'enrichissement et la diversification des modèles d'habitat, notamment individuels, en réfléchissant à un meilleur équilibre entre les qualités de l'habitat individuel, en bande, intermédiaire et collectif.
2. L'intégration des opérations à l'espace urbain par le maillage avec l'existant, repérage du fonctionnement urbain, et harmonisation avec les formes urbaines existantes.
3. La qualité environnementale et paysagère, par le respect de la biodiversité et des équilibres en place à grande et petite échelle, et la gestion des franges paysagères.

Les OAP sectorielles sont élaborées au regard d'un guide général inclus dans le document reprenant en détail les trois grandes orientations ci-dessus. Dans ce guide sont déclinées des prescriptions opposables à tout projet encadré par une OAP sectorielle. Ces prescriptions sont déclinées et adaptées pour chaque OAP dans leurs éléments graphiques et textuels en fonction du contexte et des enjeux locaux.

Le guide couvre ainsi plusieurs thématiques :

- La diversification des formes d'habitats afin de pallier la standardisation induite par le recours systématique aux logements individuels en lotissement.
- L'intégration des opérations dans le tissu existant par le développement des mobilités douces et l'accès aux transports en commun. Mais aussi par le respect des formes bâties, usages et évolutions de l'environnement dans lequel les opérations s'insèrent.
- L'insertion des opérations dans le paysage et la préservation de la biodiversité. Compte-tenu du caractère rural du territoire de Terres d'Argentan Interco, des dispositions en matière de protection de la biodiversité et d'insertion paysagère sont incluses. Les prescriptions déclinées dans les éléments graphiques et textuels des OAP concernent notamment le traitement des franges paysagères et le maintien des éléments naturels et des corridors écologiques.
- Le guide incorpore également des prescriptions sur la prise en compte et la prévention des risques. Certains secteurs sont compris dans des zones soumises à divers risques, ainsi le but est d'empêcher que les futures opérations d'aménagement n'entravent la prévention et ne portent atteinte à la sécurité des populations et des biens.

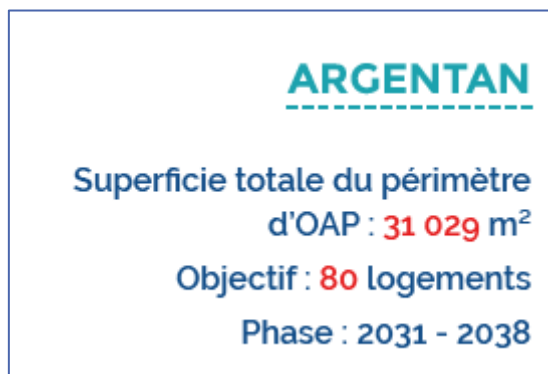
Du fait de l'adaptation des éléments graphiques et textuels de chaque OAP à leur contexte, toutes les prescriptions et orientations présentes dans le guide ne se retrouvent pas systématiquement dans chaque OAP. Néanmoins, le guide a été pris en compte dans sa globalité lors de l'élaboration de chaque OAP sectorielle.

Afin que les prescriptions prévues par le guide soient traduites graphiquement et textuellement pour chaque OAP, une légende a été constituée, reprenant les différentes thématiques et orientations ci-dessus. Les éléments textuels de chaque OAP reprennent également l'organisation de la légende. Ces derniers ayant pour but d'apporter des précisions sur les éléments graphiques afin de rendre plus lisibles pour les porteurs de projet les orientations portées par les OAP.

La légende se décompose en 5 parties renvoyant à des orientations spécifiques :

1. Périmètre et phasage

Cette partie vient définir la limite du secteur d'OAP, correspondant à des zones d'opportunité foncière. Elle peut permettre également de définir le phasage de ou des opérations qui seront réalisées dans le secteur d'OAP. Cela permet notamment de maîtriser les temps de consommation foncière du territoire au travers des dispositions présentes dans les OAP sectorielles.



Exemple de phasage, ici, l'aménagement de ce secteur devra se faire entre 2031 et 2038.

2. Principes de dessertes et d'accessibilités

La légende reprend les prescriptions détaillées dans le guide, en distinguant les axes de cheminement doux et les voiries à créer. Cette distinction permet de définir des aménagements allant dans le sens des orientations pour lesquelles les OAP ont été constituées.



Sur l'exemple ci-contre, un cheminement doux est à prévoir en plus de la voirie, ceci afin de créer une continuité entre l'opération et l'existant.

- | | |
|--|--|
| | Voirie à créer et/ou aménager |
| | Accès individuel depuis les voiries existantes à créer |
| | Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir |

3. Mixité fonctionnelle et sociale

La mixité fonctionnelle et sociale permet de définir les fonctions des futurs aménagements (logement, public, activité). Plus précisément, cette partie permet de détailler les objectifs du nombre de logements attendus, leur typologie (individuel, collectif, semi-collectif), leur fonction sociale (logement social, personnes âgées, étudiant,) ainsi que leur taille.

Ces différents critères permettent au regard des enjeux du territoire, des orientations défendues dans le PADD, des prescriptions du règlement, d'influencer les projets afin que ces derniers suivent les objectifs et les orientations retenues au cours de la démarche d'élaboration du PLUi-H. Définir la typologie des futurs logements dans les OAP permet de traduire le projet de territoire.

L'exemple ci-dessous, montre une partie mixité fonctionnelle et sociale d'une OAP qui

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la réalisation de **50** logements collectifs, elle prévoit également la possibilité de créer des logements individuels et / ou collectifs au centre du secteur.

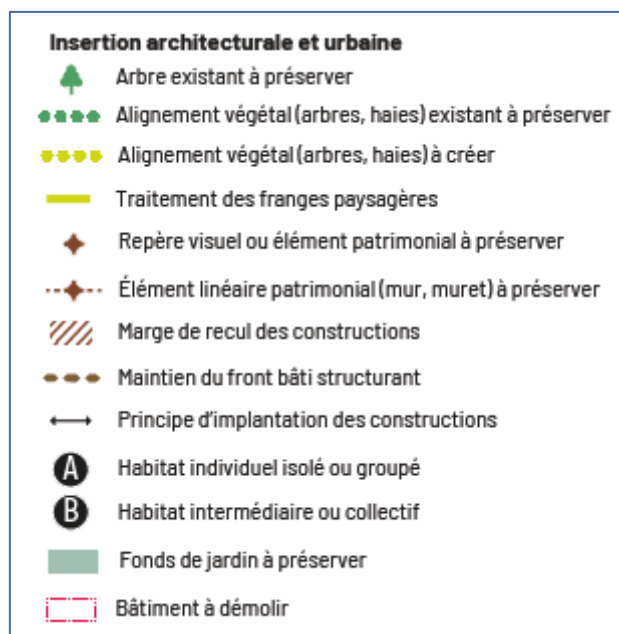
Une partie de ces logements devront être constitués de logements adaptés aux personnes âgées, ainsi que de logements de petite taille.

impose la construction de logements adaptés aux personnes âgées, et la construction de logements de petite taille. Cette prescription permet de traduire l'objectif 2 de l'orientation première du PADD.

Ces orientations s'inscrivent en complément ou en rappel des prescriptions du règlement.

4. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les OAP sectorielles sont également des outils permettant de maintenir la cohérence du tissu urbain. Elles établissent des dispositions précises de qualités architecturales et paysagères pour des opérations qui s'implante dans des zones qui l'imposent.



Les prescriptions permettent d'imposer un travail sur les franges paysagères, la création d'alignements végétal, le maintien d'espace et/ou de trame naturelle afin de favoriser la bonne insertion des futures constructions et ainsi maintenir la cohérence du tissu urbain. Les éléments textuels peuvent aussi servir à imposer des dispositions pour les porteurs de projets sur la qualité architecturale ou des matériaux.

Ci-contre la partie de la légende consacrée à l'insertion architecturale et urbaine. La diversité des figurés permet une plus grande précision dans la demande mais aussi une couverture de sujets traités plus large.

Ainsi, les OAP visent à faciliter l'insertion des constructions dans leur tissu constitué, permettant d'une part une meilleure réussite d'opération parfois plus dense, mais permettent également les qualités paysagères des sites, et une plus grande végétalisation des espaces urbanisés ou de franges.

5. Qualité environnementale et prévention des risques.

Enfin, les OAP permettent d'imposer des prescriptions en matière de respect de l'environnement, de la biodiversité et de prévention des risques. La construction dans des zones naturelles ou agricoles avec des milieux écologiques différents, demande de pouvoir adapter les dispositions de qualité environnementale et de prévention des risques que devront prendre en compte les porteurs de projet. Ainsi, en fonction des contraintes qu'imposent la zone d'implantation d'un secteur d'OAP, sont édictées des conditions à la construction afin de ne pas entraver la qualité environnementale des milieux ou d'exposer aux risques les populations ou/et les biens.

Exemple d'OAP :

Cette OAP concerne une zone d'extension située dans une zone pavillonnaire à proximité immédiate d'un monument classé au titre des Monuments Historiques.

Une attention particulière est demandée sur le traitement des abords de l'OAP, notamment par le maintien ou la création d'alignements végétal. La présente OAP impose aux futurs porteurs de projet de prendre en considération les éléments du bâti environnant. Ceci, en imposant une implantation similaire aux constructions voisines, ainsi que des volumes et des matériaux traditionnels. En complément du règlement, l'OAP permet de garantir que les futures habitations pourront s'insérer avec le tissu préexistant.



Les OAP permettent également de prévenir les nuisances en imposant aux porteurs de projet de prendre en considération certaines composantes urbaines, et de mettre en place des aménagements en ce sens. Ci-dessous, un retrait des constructions et la constitution d'un alignement végétal doivent garantir le confort des futurs habitants à proximité d'une route départementale.



Dans d'autres cas, des secteurs ouverts à l'urbanisation sont soumis à des risques d'inondation, de retrait-gonflement d'argile ou se trouvent dans des zones humides. Compte-tenu de ces contraintes, la constitution des OAP offre la possibilité d'imposer des dispositions aux porteurs de projets pour prévenir ces risques. Ci-dessus l'exemple d'une OAP dont le secteur est compris dans une zone potentiellement humide. Pour pallier ce problème, la préservation d'un important espace naturel est imposée au fond du secteur, seule partie concernée par l'humidité potentielle de la zone. En plus de pouvoir de prévenir un possible risque, cette disposition spécifique vient imposer la préservation d'un espace de biodiversité à proximité d'un espace boisé, maintenant la fonction écologique du secteur.