



# PLUI

Réunion publique  
Présentation du diagnostic

1er juillet 2019

**À SÉES**



*Sources de l'Orne*  
communauté de communes



# SOMMAIRE

# INTRODUCTION

# L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

# L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE ET SES ÉVOLUTIONS

# LE PLUi / VECTEUR D'ÉQUILIBRE ENTRE ACTIVITÉ HUMAINE ET MILIEU

# Un projet de territoire qui concerne 24 communes

## # Un engagement des communes pour les 10/15 années à venir

⇒ La recherche d'une convergence des stratégies en matière d'aménagement, d'économie, d'habitat, d'équipements et d'environnement

⇒ Une déclinaison réglementaire partagée des documents cadres

## # Une harmonisation des règles et des outils dans le respect des spécificités communales

⇒ Un partage des expériences

⇒ Un gage de clarté et de lisibilité pour les administrés

## # Les documents d'urbanisme existants restent en vigueur (6 PLU et 2 cartes communales)



# Un cadre réglementaire en évolution constante

## # De la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000 à la loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) de 2014

- ⇒ Poursuivre la transition écologique visant à lutter contre l'étalement urbain afin de préserver les espaces naturels et agricoles
- ⇒ Redéfinir les possibilités de changement de destination et d'extension des constructions en zones agricoles, naturelles et forestières

## # Ce qu'il faut retenir de la loi Grenelle II (2010) et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014)

- ⇒ Limiter la consommation des espaces par une réflexion sur la densité (habitat, activités économiques et équipements) et sur le potentiel de développement dans les zones urbanisées (renouvellement urbain)
- ⇒ La nécessité de favoriser l'urbanisation des zones d'ores et déjà agglomérées par une concentration de l'urbanisation dans les centres-villes et les bourgs plutôt que dans les hameaux situés en zones agricoles et naturelles

# Un document de planification règlementaire ...

# ... qui définit les règles concrètes qui s'appliquent aux permis de construire

⇒ Où, quoi, comment construire ?

... qui fixe des règles de protection du patrimoine naturel, du patrimoine bâti, des paysages et des espaces agricoles

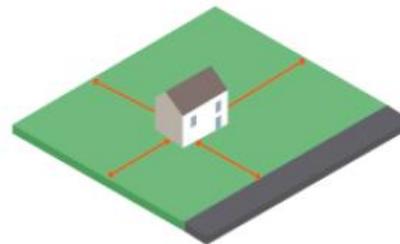
⇒ Quelle place pour la nature ?

⇒ Quel avenir pour l'agriculture ? ...

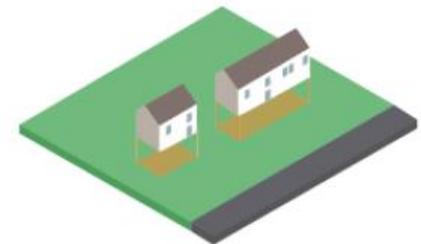
**Occupations du sol**



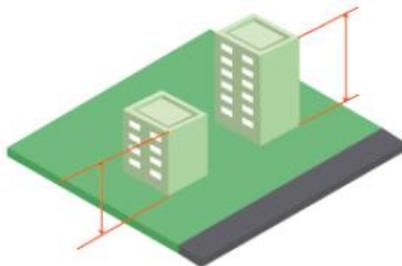
**Prospects**



**Emprise au sol**



**Hauteurs**



**Espaces verts**



**Stationnement**



# Les documents qui composent le PLUi

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

Présente le diagnostic et l'état initial de l'environnement

Expose le projet de PLUi retenu et le justifie au regard des réglementations

Présente les conséquences sur l'environnement

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Expression du projet intercommunal

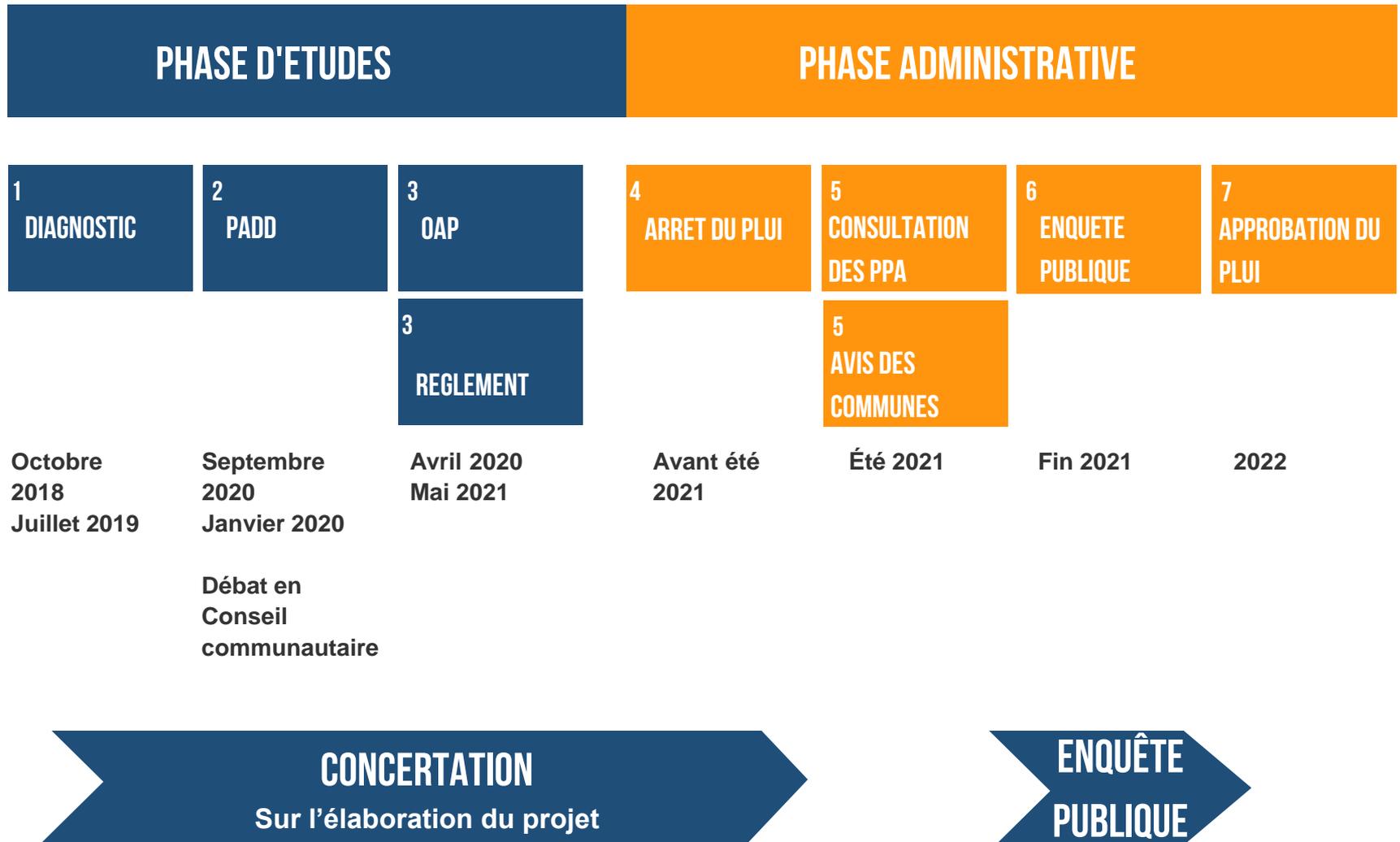
Objectifs en matière de développement urbain et économique, de protection de l'environnement, d'équipements...

## TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Orientations d'Aménagement et de Programmation / opposables en terme de compatibilité

Règlements écrits et graphiques / opposables en terme de conformité

# Les grandes étapes de l'élaboration du PLUi



# Les dispositifs de communication et de concertation

- # La rédaction d'articles aux étapes clefs de la démarche (presse, bulletins intercommunal et communaux)
- # Un questionnaire disponible en ligne
- # Une exposition itinérante composée de 54 panneaux
- # Des documents disponibles en ligne sur le site internet de la CdC
- # Un cahier de concertation disponible dans chaque mairie pour recueillir les observations et suggestions
- # Des réunions publiques aux étapes clefs : 3 réunions en phase diagnostic, 3 réunions en phase PADD et 3 réunions avant l'arrêt du projet

## PLUi

Communauté de communes des Sources de l'Orne

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est un document de planification territoriale qui programmera les conditions du développement de notre territoire pour les années à venir.



### Votre avis nous intéresse !

#### QUEL AVENIR POUR NOTRE TERRITOIRE ?

» adresser un mail ou un courrier à l'attention du Président de la Communauté de communes

» écrire vos suggestions dans le registre disponible dans votre mairie ou au siège de la CdC

» assister aux réunions publiques, etc.

Une démarche collective avec les acteurs locaux sur 4 ans pour une validation en 2022

» + d'Infos  
Communauté de communes des Sources de l'Orne - CdC  
2, rue Auguste Loutreuil  
61 500 SÉES  
02 33 28 88 87  
cc-sourcesdelorne@orange.fr  
www.cc-sourcesdelorne.fr





**# L'ORGANISATION  
DU TERRITOIRE**

# Une évolution démographique stable ...

# **12 153 HABITANTS (Insee 2015)**  
**13,7% du Pays d'Alençon**

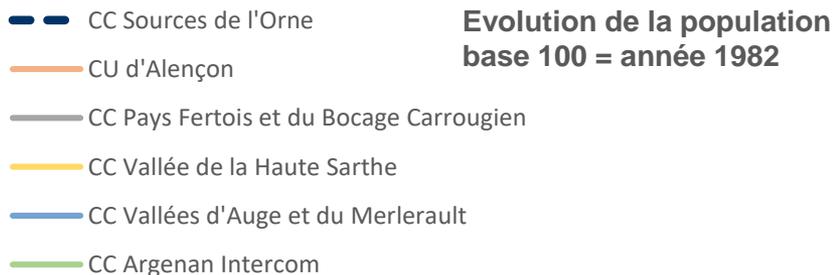
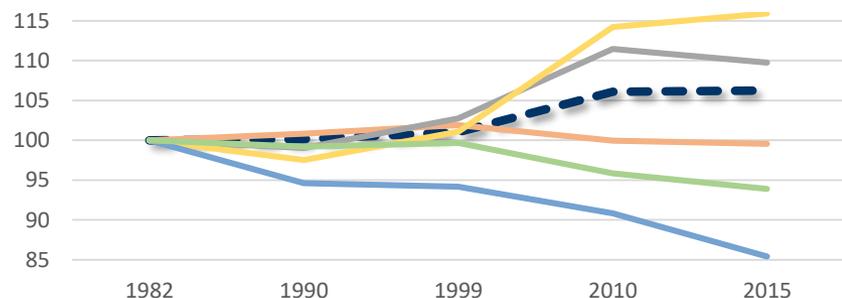
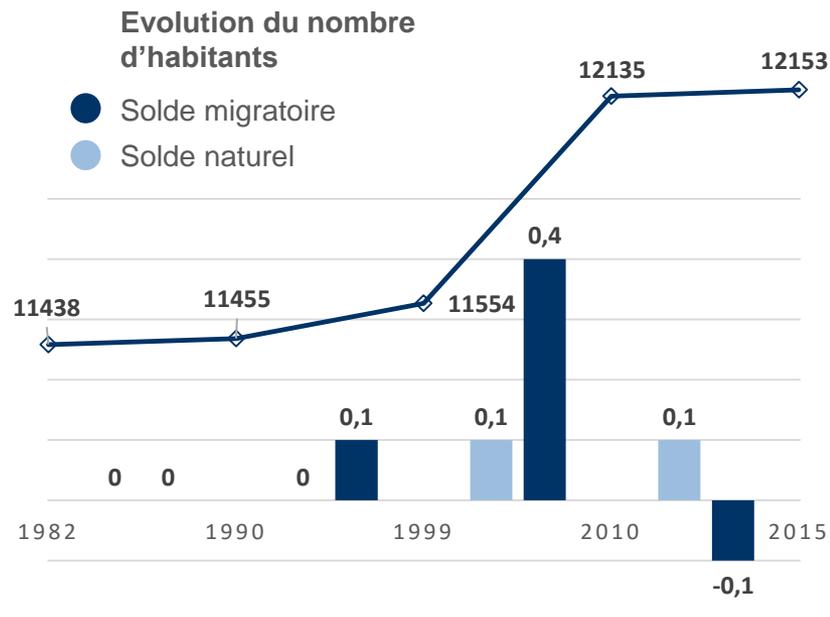
# **Un « retour à la normale » sur la période 2010-2015**

⇒ **+ 18 habitants entre 2010 et 2015, soit 4 nouveaux habitants par an**

⇒ **Un gain de la population annuel divisé par 12 par rapport à la période 1999-2010 : + 581 habitants, soit 48 nouveaux habitants par an**

# **Sur le temps long (1999-2015), la population a augmenté de 600 habitants, soit de 5,2%, principalement grâce à un solde migratoire élevé dans les années 2000**

# **Une évolution démographique stable par rapport aux territoires voisins parfois en difficulté**



## ... mais contrastée sur le territoire

# La population se concentre principalement à Sées (34,6%)  
et dans les 4 pôles de services secondaires (26,4%)

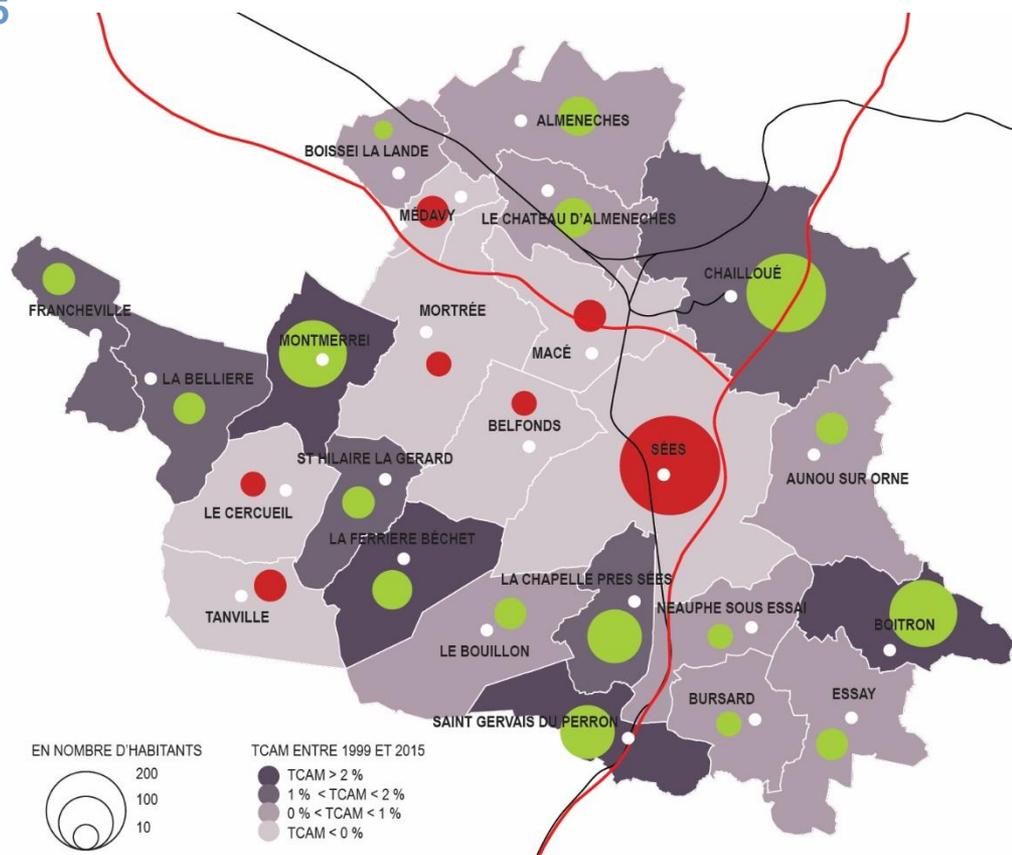
# Tendances longue 1999-2015

⇒ Un net recul du poids démographique de Sées (- 295 habitants entre 1999 et 2015)

⇒ Des pôles de services relativement dynamiques (+271 habitants, soit 30% du gain démographique entre 1999 et 2015)

⇒ Les communes rurales représentent 70 % du gain démographique entre 1999 et 2015 (+623 habitants)

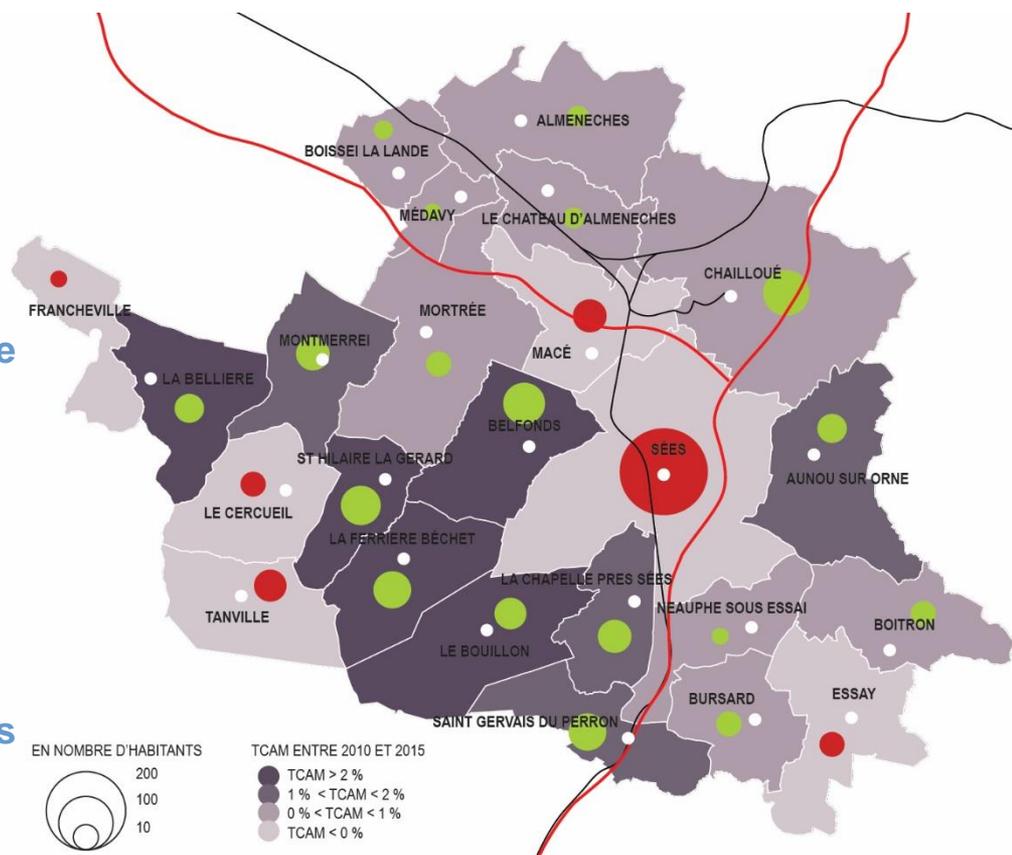
# Une dynamique marquée sur la périphérie du territoire



# ... mais contrastée sur le territoire

## # Tendances récentes 2010-2015

- ⇒ Une accélération du recul démographique de Sées (- 237 habitants entre 2010 et 2015) avec des soldes naturels et migratoires négatifs
- ⇒ Une perte de population tout juste compensée par les autres communes (+ 255 habitants)
- ⇒ Des pôles de services en perte de vitesse (+ 62 habitants) avec un solde migratoire négatif
- ⇒ Des communes rurales toujours dynamiques (+193 habitants) avec des soldes naturels et migratoires positifs



# Un territoire économiquement « dépendant »

# Une faible influence du centre urbain de Sées sur les autres communes de la CdC qui tend à s'accroître : Flux < 100 et 127 emplois supprimés entre 2010 et 2015 à Sées

# Une influence mesurée de la CdC sur les territoires voisins : Hormis pour la CCVHS, les flux domicile-travail sont déficitaires

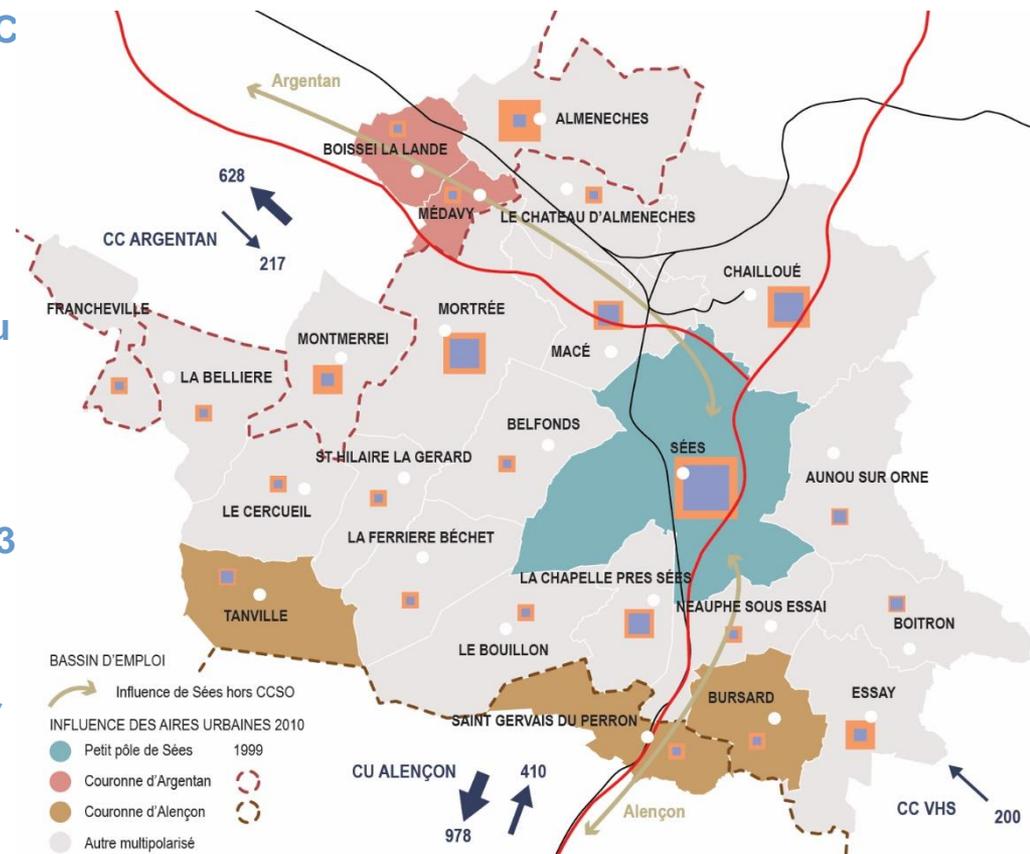
# Une forte influence des pôles d'Alençon et d'Argentan sur le territoire qui eux aussi ont perdu des emplois entre 2010 et 2015

# L'influence du bassin d'emplois d'Argentan semble diminuer au profit de celui d'Alençon (+2 et -3 communes)

# Les aires urbaines présentées datent de 2010 et ont pu évoluer depuis. Au regard de l'évolution démographique du territoire, l'influence d'Alençon semble encore s'accroître

# *Petit pôle : unité urbaine de 1 500 à 5 000 emplois*

# *Aire urbaine : Au moins 40% des actifs travaillent dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci*



# Un territoire économiquement « dépendant »

# 57 % des emplois sont concentrés à Sées

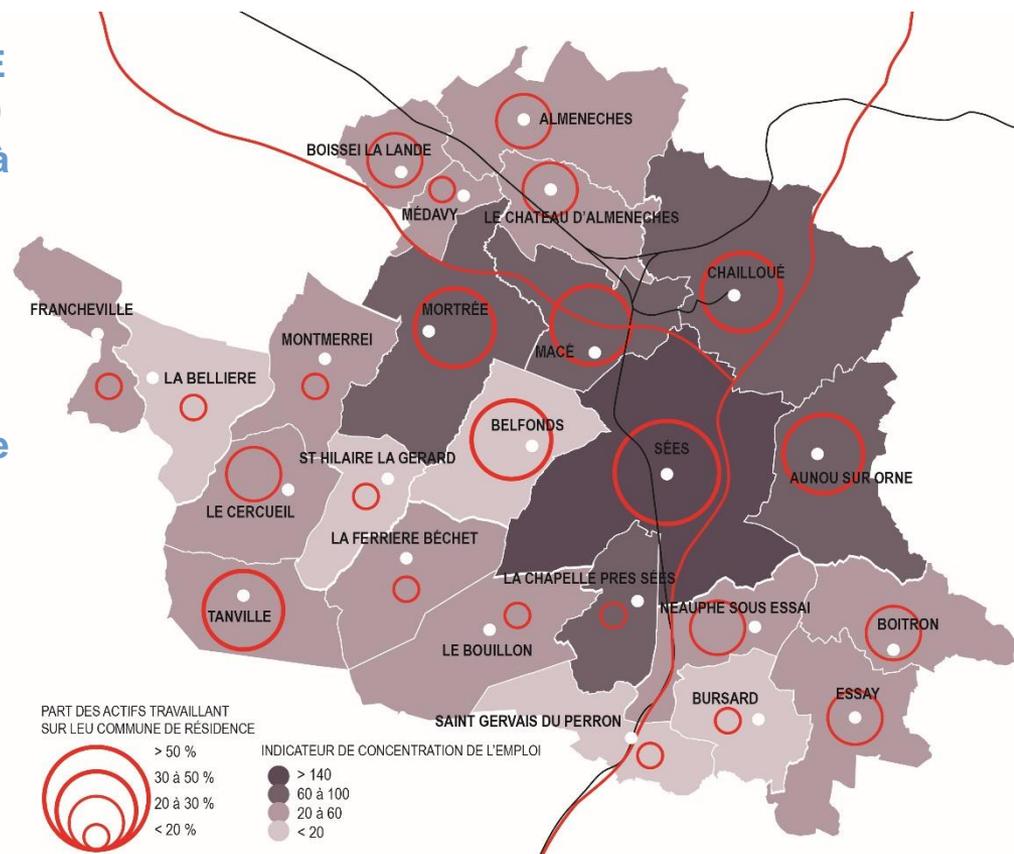
# Un indicateur de concentration de l'emploi (ICE) de 77

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

⇒ Des emplois concentrés autour des axes A28/A88 / ICE de 145 à Sées ; 99 à Macé ; 80 à La Chapelle-près-Sées ; 74 à Chailloué

⇒ Ces communes ont logiquement une plus grande part des actifs travaillant sur leur lieu de résidence (près de 40% en moyenne)

⇒ Les résidents des communes « périphériques » travaillent moins sur leur lieu de résidence





# Les zones d'activités existantes et en projet

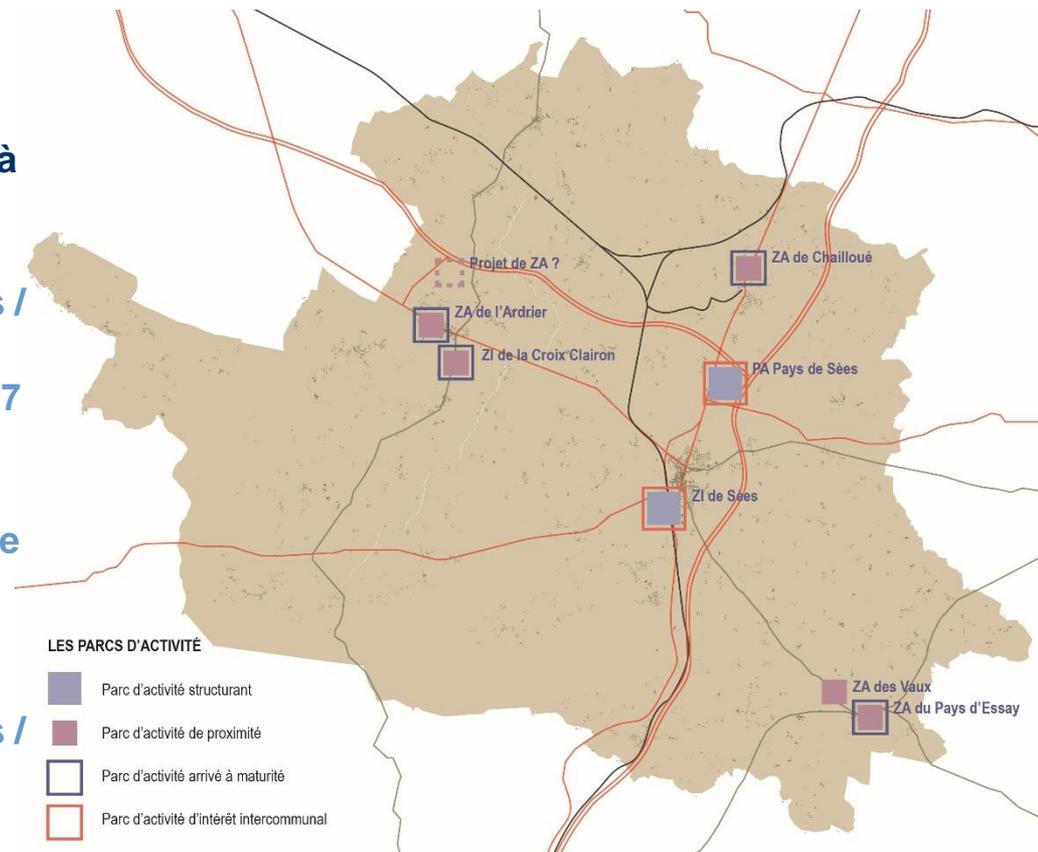
## # Deux parcs structurants

- ⇒ Parc d'activités du Pays de Sées : 3 établissements / 65,5 hectares / 59,4 hectares disponibles
- ⇒ ZI de Sées : 22 établissements / 16,2 hectares / 9 430 m<sup>2</sup> disponibles

## # Cinq parcs de proximité arrivés à maturité ou prochainement

- ⇒ Zone des Vaux, Essay : 7 établissements / 2,3 hectares / 2 360 m<sup>2</sup> disponibles
- ⇒ ZA du Pays d'Essay, Essay : 7 établissements / 2560 m<sup>2</sup> / à maturité
- ⇒ ZI de la Croix Clairon, Mortrée / 4 établissements / 2,8 hectares / à maturité
- ⇒ ZA de l'Ardrier, Mortrée / 10 établissements / 6,2 hectares / à maturité
- ⇒ ZA de Chailloué : 5 établissements / 3,5 hectares

## # Un projet de nouvelle zone artisanale à Mortrée / 5 hectares



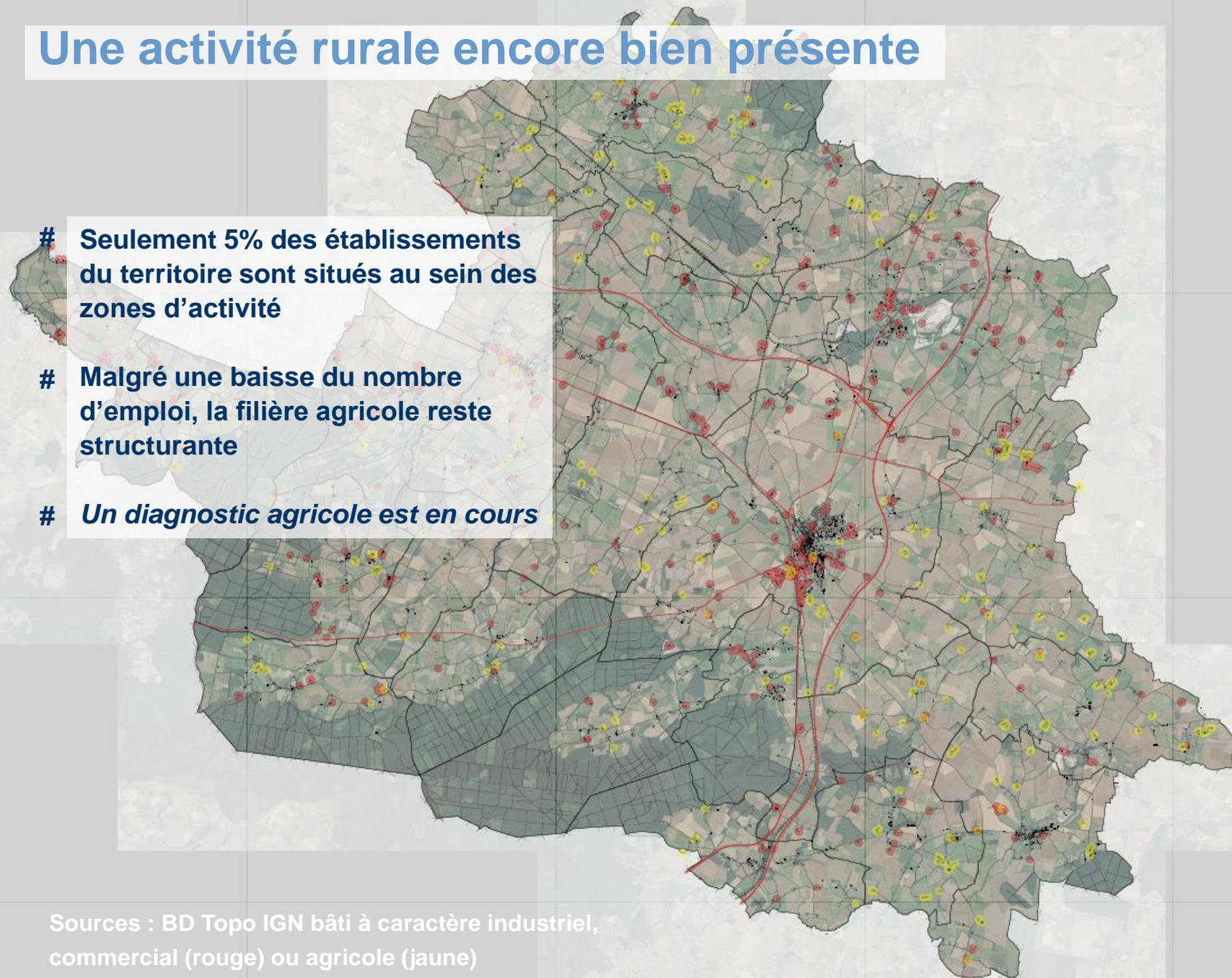
# Une activité rurale encore bien présente

# **Seulement 5% des établissements du territoire sont situés au sein des zones d'activité**

# **Malgré une baisse du nombre d'emploi, la filière agricole reste structurante**

# ***Un diagnostic agricole est en cours***

Sources : BD Topo IGN bâti à caractère industriel, commercial (rouge) ou agricole (jaune)



# Des équipements et des services concentrés dans les pôles

## # Le commerce joue un important rôle économique sur le territoire

⇒ 240 emplois salariés privés (14%), dont 76 % situés à Sées (source : Acooss-Urssaf 2017)

⇒ Une relative stabilité du marché de l'emploi dans ce secteur (- 18 emplois salariés entre 2007 et 2017)

## # Sées, une centralité commerciale au rayonnement déclinant

⇒ Vacance commerciale due en partie à la forte attraction des zones de Chalandise alençonnaise et argentaïse

## # Dans les autres bourgs, une fragilité commerciale importante

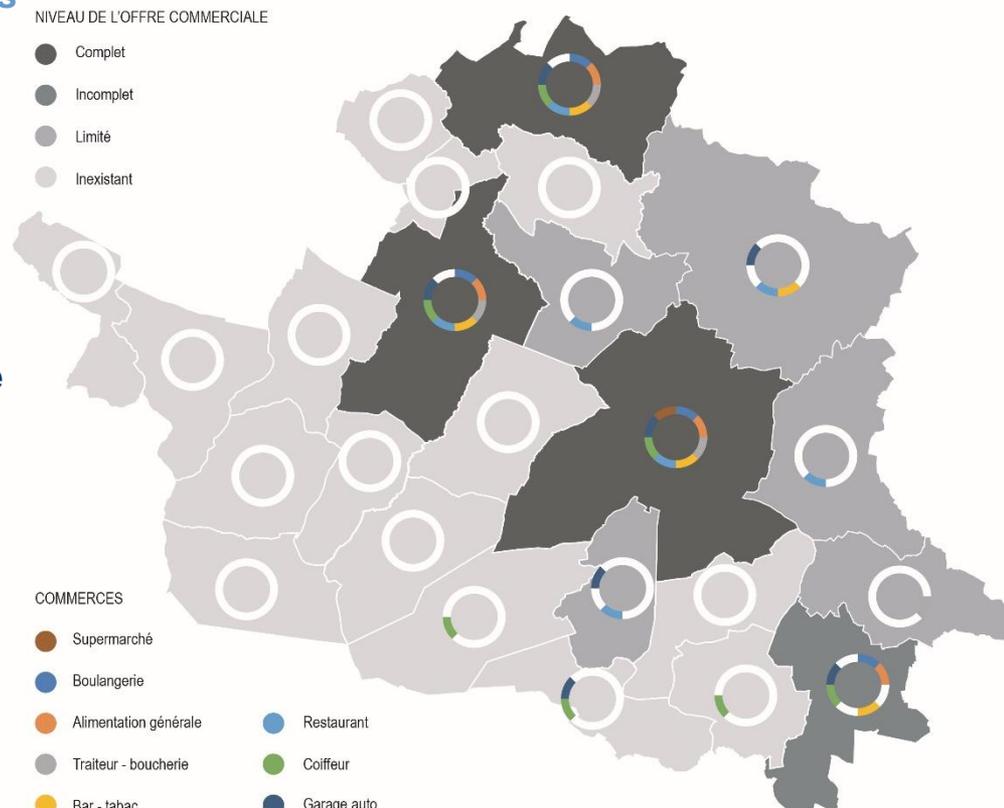
⇒ 19 communes présentent 0, 1 ou 2 commerces

**Tissu commercial complet** : présence d'un supermarché ou de 3 commerces de base (alimentation générale, boulangerie, boucherie)

**Tissu commercial incomplet** : 1 ou 2 des commerces de base

**Tissu commercial limité** : présence d'1 ou plusieurs cafés ou restaurants

**Tissu commercial inexistant** : aucun des 3 commerces de base, aucun café ou restaurant



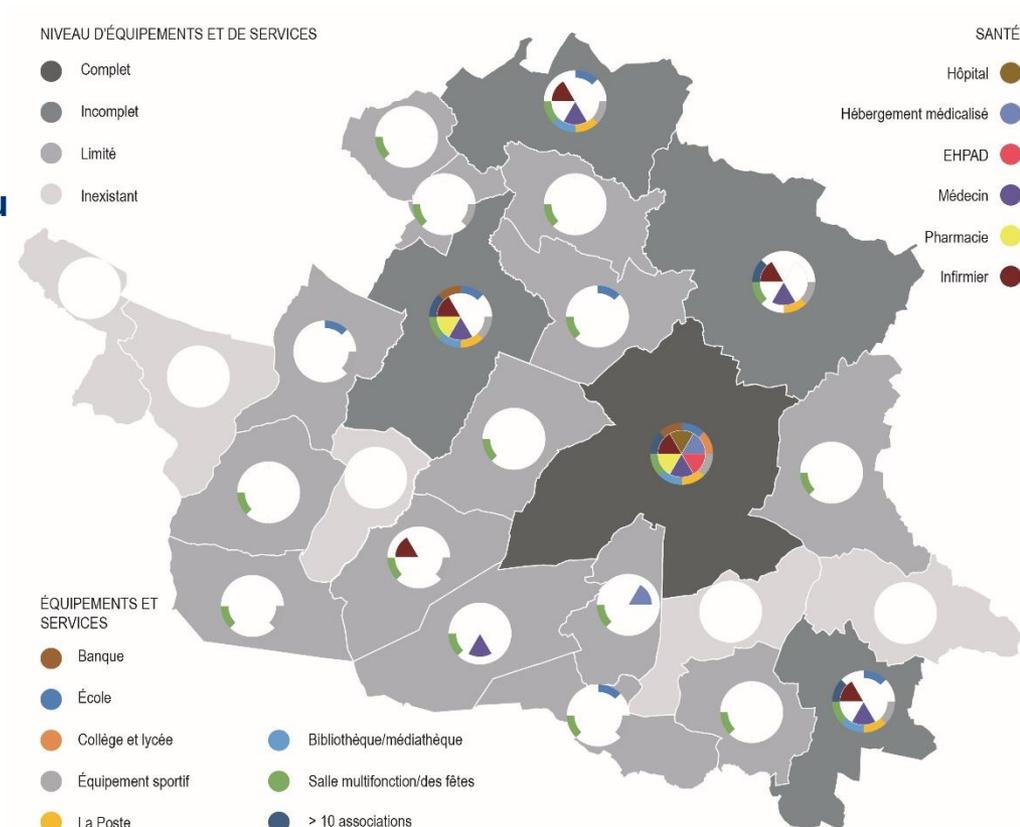
# Des équipements et des services concentrés dans les pôles

# L'offre de loisirs et culturelle : un centre urbain qui se distingue nettement par la présence d'équipements structurants d'intérêt supra communal (cinéma, centre socio-culturel, médiathèque, ...)

# 17 communes, présentent 0, 1 ou 2 équipements ou services de base (salle polyvalente et/ou équipement sportif)

# Un territoire globalement bien doté en service de santé de 1<sup>er</sup> recours

- ⇒ Un projet de pôle de santé
- ⇒ Une offre d'hébergement médicalisé importante concentrée à Sées
- ⇒ Des structures d'accueil des personnes en situation de handicap majeures



# Principaux constats et questions pour l'avenir

# La structuration du territoire est assurée par le centre urbain, dont le rayonnement est à considérer comme intercommunal

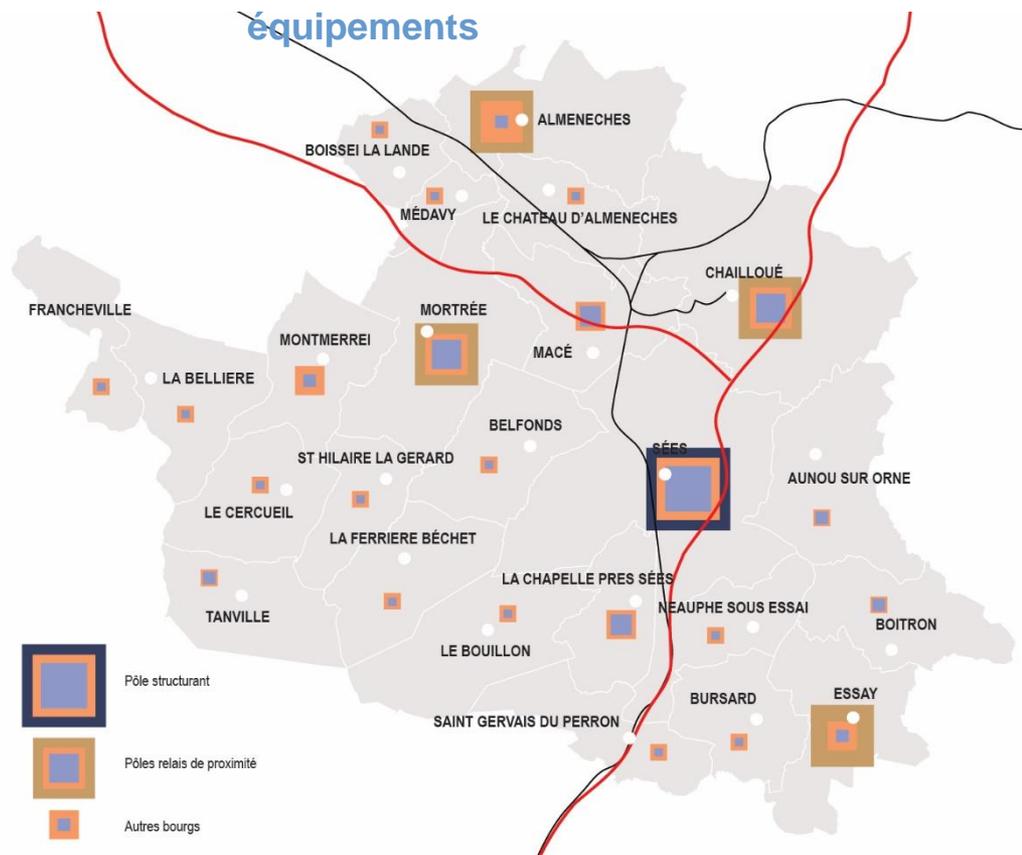
- ⇒ Il peut être considéré comme pôle structurant : implantation privilégiée des équipements structurants ?
- ⇒ Une polarité toutefois réduite dont le développement est entravé par son imbrication dans les périmètres d'attraction Argentanais et Alençonnais : comment rendre le territoire plus autonome ?

# Des pôles relais de proximité existent et sont des atouts fragiles à préserver

- ⇒ Renforcement en matière de production de logements, de développement commercial ... ?

# Conforter le pôle structurant de Sées et les pôles de services

- ⇒ Capacité d'accueil plus importante
- ⇒ Protection des commerces et services existants dans les centres
- ⇒ Centralisation des principaux équipements



# Principaux constats et questions pour l'avenir

- # **Si l'on suit la tendance observée sur le long terme (1999-2015) : La population devrait augmenter d'environ 750 habitants à l'horizon 2035**  
**Si l'on suit la tendance observée récemment (2010-2015) : La population devrait être globalement stable**
  - ⇒ Pour à minima maintenir la population voir permettre son accroissement, le renouvellement démographique est indispensable, tout comme le soutien actif au développement économique
  
- # **En suivant le scénario au fil de l'eau (1999-2015) et en maintenant le taux d'activité et de l'ICE, le besoin en nombre d'emplois nouveaux devrait être d'environ : + 300 emplois**
  - ⇒ Comment augmenter le nombre d'emplois ? Comment réduire la dépendance aux pôles d'emplois voisins ?
  
- # **Une forte polarisation de l'emploi autour du carrefour de l'A28/A88.**  
**Un parc d'activité stratégique très bien situé mais qui peine à attirer les entreprises.**  
**Des zones de proximité arrivées à maturité ou prochainement.**  
**Les actifs des communes périphériques sont plus mobiles, sous l'influence économique de Sées, Argentan et Alençon.**
  - ⇒ Quel équilibre entre proximité des emplois et de l'habitat ? Comment réduire la vulnérabilité des ménages due au coût des déplacements domicile-travail ?

# Principaux constats et questions pour l'avenir

## # Accompagner la relocalisation de l'emploi

- ⇒ **Projet de ferme bio intercommunale (boucle économique avec la spécialisation du territoire en action sociale et santé)**
- ⇒ **Soutien au secteur de la construction (OPAH, ....)**

## # Disposer d'une stratégie d'aménagement des zones d'activités

- ⇒ **Choix en cohérence avec la politique de maintien d'activités économiques en milieu rural**
- ⇒ **Inventaire des bâtiments vacants**

## # Permettre le maintien d'activités économiques en milieu rural

- ⇒ **Choix en cohérence avec la politique d'aménagement des zones d'activités**
- ⇒ **Développement de l'offre d'hébergement touristique, en lien avec le projet Rustik**
- ⇒ **Poursuite du développement touristique**

## # Impulser de nouvelles mobilités rurales

- ⇒ **Proximité entre services et zones d'habitat**
- ⇒ **Réflexion sur la mise en place de pistes cyclables et/ou d'aménagements piétons**



**# L'IDENTITÉ DU  
TERRITOIRE ET  
SES ÉVOLUTIONS**

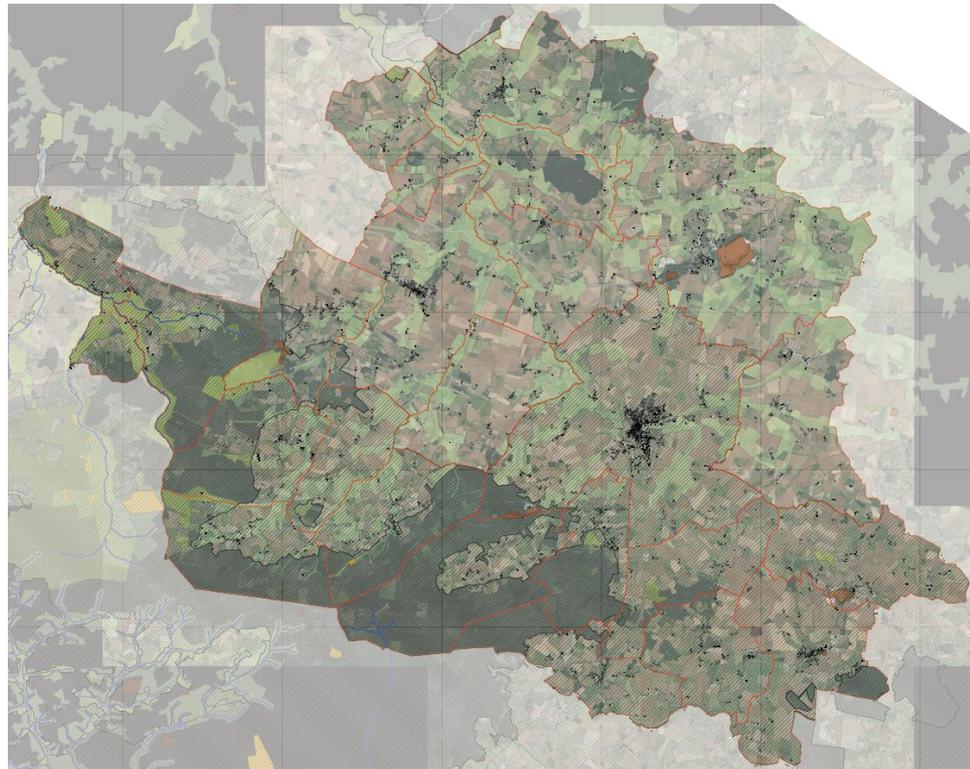
# La trame écologique / une aide à la décision

## # Des réservoirs de biodiversité très nombreux et très étendus (document de travail)

- ⇒ 73 km<sup>2</sup> de sites Natura 2000, soit 20,1 % du territoire (3 sites)
- ⇒ 90 km<sup>2</sup> de ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique), soit 24,6% du territoire (18 sites)
- ⇒ 75 km<sup>2</sup> de surfaces boisées (bosquets et boisements), soit 20,6% du territoire
- ⇒ 3,65 hectares de réservoirs biologique
- ⇒ 1 arrêté de protection de biotope

## # Les corridors linéaires (document de travail)

- ⇒ 475 kilomètres de cours d'eau
- ⇒ *Inventaires des zones humides et des haies en cours*



# Un paysage et un patrimoine de haute qualité

- # **Le territoire bénéficie d'un environnement et d'un paysage préservé**
  - ⇒ L'urbanisation globalement limitée a permis de maintenir des franges urbaines lisibles, notamment à Sées
  - ⇒ Pour les communes de petites tailles, l'application du RNU a limité le mitage du territoire
  - ⇒ Quelques communes ont connu un mode de développement plus diffus, telles que Montmerrei et Chailloué
  
- # **Sées a su préserver ses qualités patrimoniales**
  - ⇒ **Projet de Site patrimonial remarquable**



# Un territoire en pleine transition énergétique

- # Une ferme solaire de 17 hectares au Château d'Alménêches
  - ⇒ Capacité d'environ 3 150 foyers (hors chauffage)
  
- # Un projet de parc éolien participatif
  - ⇒ Capacité d'environ 30MW à l'horizon 2025
  
- # Un projet de ferme bio intercommunale
  
- # Un objectif de 110 logements réhabilités sur 4 ans dans le cadre de l'OPAH (2019-2021)



# Principaux constats et questions pour l'avenir

## # Préserver le paysage et le patrimoine

- ⇒ Comment le PLUi peut-il favoriser la préservation du paysage de manière équitable sur l'ensemble du territoire ?
- ⇒ Objectif de cohérence entre le règlement écrit du Site patrimonial remarquable et celui du PLUi (concertation étroite avec l'ABF)
- ⇒ Inventaire du petit patrimoine et mise en valeur via des circuits
- ⇒ Ces objectifs vont dans le sens du projet de développement touristique porté par la CdC

## # Protéger et mettre en valeur de l'environnement

- ⇒ Objectif visant à limiter la consommation des espaces agricoles et naturels
- ⇒ Inventaire et protection des haies et zones humides
- ⇒ Protection des espaces naturels sensibles (Natura 2000, Znieff, ...) et mise en valeur via des circuits

## # Créer un document d'urbanisme singulier en matière de transition énergétique

- ⇒ Utilisation des outils incitant à la performance énergétique du bâti
- ⇒ Identification des secteurs de production énergétique

# La dynamique de construction de l'habitat

# 410 logements créés (construits ou créés par changement de destination) entre 2007 et 2016, soit 41 en moyenne par an

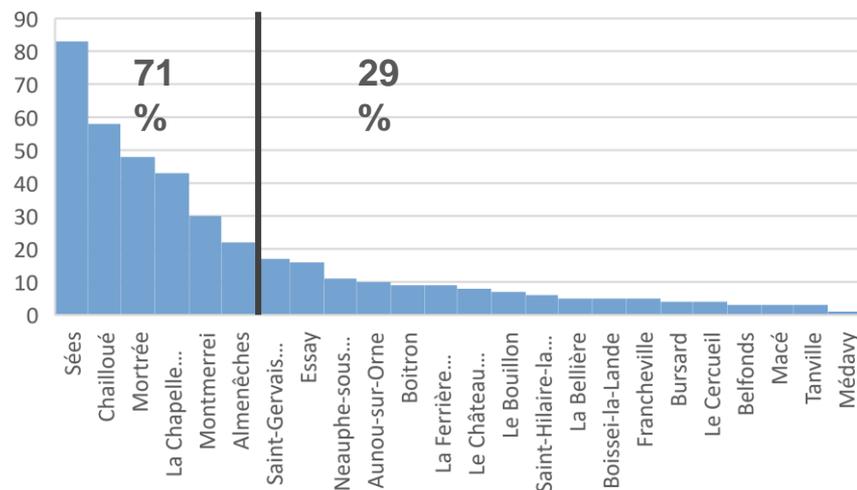
⇒ 6 communes concentrent 71% de la production de logements

⇒ 14 communes ont un rythme de création de logements inférieur à 1 par an (66 logements créés en 10 ans)

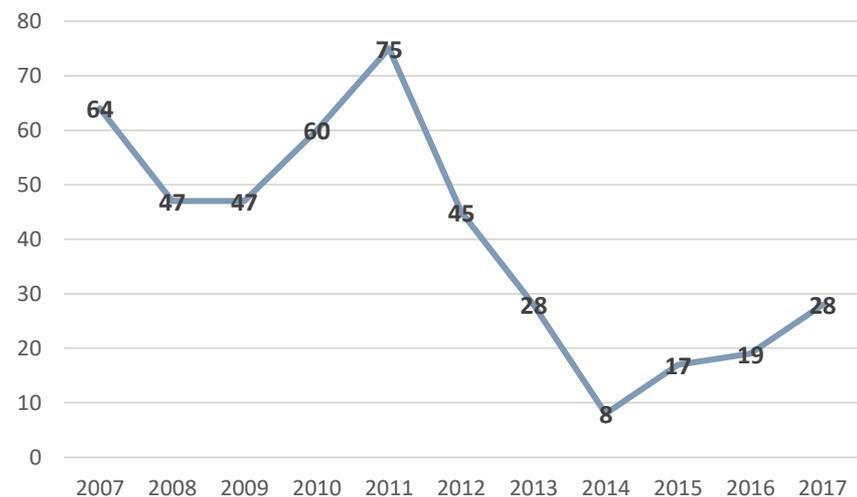
# 79,5% des logements sont en individuel pur, 8,3% en individuel groupé, 6,8% en collectif (principalement Sées) et 5,4% en résidence (Marpa de Mortrée)

# Chute des constructions entre 2011 et 2014 (effet post-crise) et reprise progressive depuis (*données non stabilisées pour 2017*)

Répartition de la production de logements entre 2007 et 2016



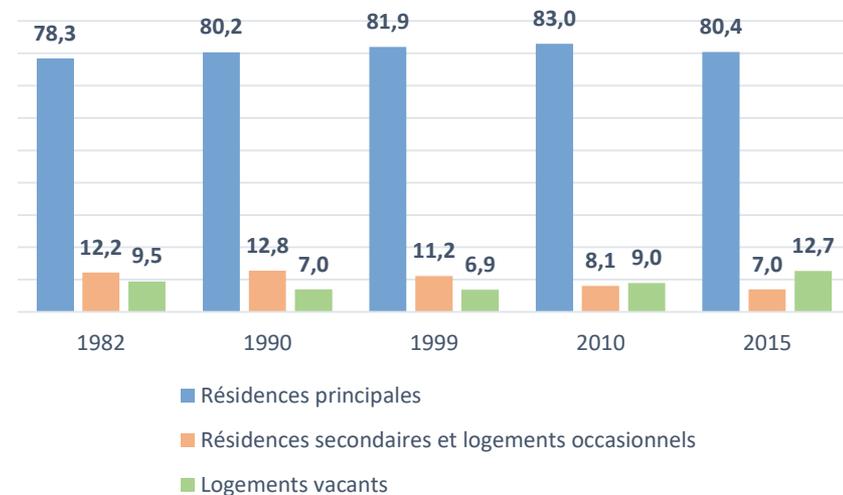
Évolution de la production de logements entre 2007 et 2016



# L'évolution du parc de logements

# Une dichotomie entre évolutions du nombre de logements et de la population entre 1999 et 2015, accrue notamment par une vacance en forte augmentation et la baisse de la taille des ménages (près de 2 logements nouveaux par habitant!)

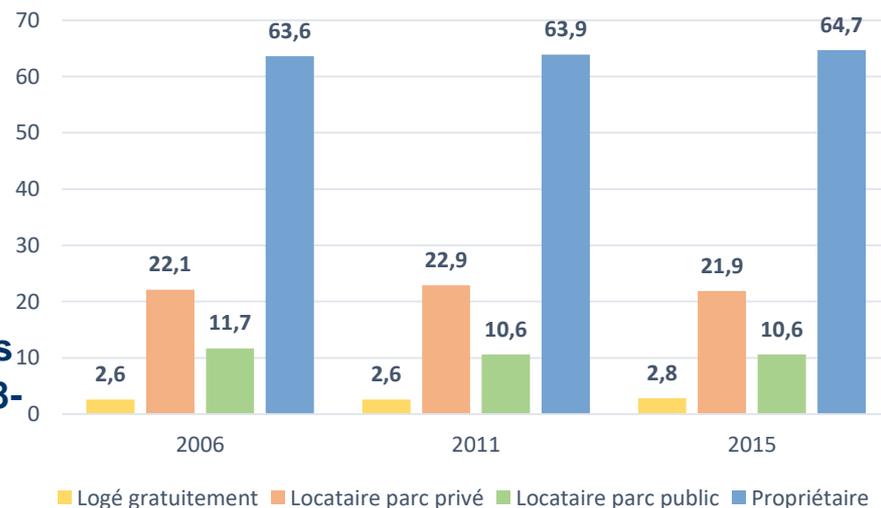
- ⇒ + 599 nouveaux habitants
- ⇒ + 1148 nouveaux logements
- ⇒ De 2,5 personnes par logement à 2,2
- ⇒ + 458 nouveaux logements vacants (dont 226 à Sées, soit 49%)



# Une progression de la part des propriétaires

# Une stabilisation du parc locatif social qui est très fortement concentré à Sées (440 HLM soit 78,5% du parc)

# Un objectif de 110 logements réhabilités sur 4 ans dans le cadre de l'OPAH (2018-2021)



# Principaux constats et questions pour l'avenir

## # Une offre du logement qui reste tournée vers l'accession à la propriété et la maison individuelle, en «décalage» avec l'évolution récente des parcours résidentiels et des évolutions sociétales

- ⇒ Une population déjà âgée et vieillissante : + 2500 habitants de plus de 60 ans en 20 ans (scénario au fil de l'eau), soit 50,2 % de la population de la CdC en 2035, contre 33,1 % en 2015
- ⇒ Un desserrement des ménages qui se poursuit (mais à un rythme plus lent sur les communes rurales) : davantage de personnes seules et de couples sans enfant
- ⇒ La production de logements doit répondre à quels besoins et à quelles demandes ?
- ⇒ Comment anticiper les conséquences du vieillissement de la population et l'évolution de la structure des ménages ?

## # Permettre le maintien, voire l'accroissement de la population et son renouvellement

- ⇒ Diversification de l'offre en logements (typologie, réhabilitation, ....)
- ⇒ Inventaire du patrimoine pouvant changer de destination
- ⇒ Réflexion poussée sur les sites stratégiques en densification
- ⇒ Maintien de possibilités de construction au sein des principaux hameaux
- ⇒ Maintien des écoles

## # Anticiper les besoins d'une population vieillissante

- ⇒ Proximité des services
- ⇒ Typologie des logements à produire (individuel groupé, collectif, résidence autonomie, ...)

# LA SUITE

L'élaboration du projet  
d'aménagement et de  
développement durables  
**PARLEZ-EN AUTOUR DE VOUS!!**



*Sources de l'Orne*  
communauté de communes