

AGGLOMERATION DE FLERS : UN TERRITOIRE, UNE VISION, UN PROJET



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

1. Rapport de présentation

1.2. Justification du projet et dispositions pour sa mise en oeuvre

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du :

Le Président

1. Rapport de présentation

Sommaire général

1. Présentation de l'organisation des pièces du dossier	4
1.1. Les différents documents du dossier du PLUI	5
1.2. L'organisation générale du règlement du PLUI	7
1.3. Définitions et règles communes à l'ensemble des zones	8
2. Justification des choix pour l'élaboration du PADD	10
2.1. Le PADD, ou l'expression d'un projet communautaire	11
2.2. Les grands enjeux du territoire et les choix retenus	14
2.3. L'articulation avec les autres documents d'urbanisme et de planification	62
3. La morphologie urbaine et les choix de zonage réglementaire	84
3.1. La prise en compte de la morphologie des tissus urbains, leurs évolutions et la préservation des espaces les plus sensibles	85
3.2. La typologie des zones du PLUI	100
3.3. Motivation des règles limitant l'utilisation ou l'occupation du sol	114
3.4. Principales évolutions introduites par le PLUI	118
4. Les modalités d'évaluation	123



plan local d'urbanisme

de la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers

1. Présentation de l'organisation des pièces du dossier

1.1. Les différents documents du dossier du PLUI	5
1.1.1. Les différentes pièces du PLUI	5
1.1.2. Rappel du contenu général de chacune des pièces	6
1.2. L'organisation générale du règlement du PLUI	7
1.2.1. Le règlement écrit	7
1.2.2. Le règlement – documents graphiques	7
1.3. Définitions et règles communes à l'ensemble des zones	8
1.3.1. Définitions	8
1.3.2. Règles communes à l'ensemble des zones	8

1.1. Les différents documents du dossier du PLUI

Préalablement à la description des dispositions relatives à la règle d'urbanisme applicable, il convient de bien comprendre le contenu du dossier de P.L.U.I. de la CAPF, son organisation et l'articulation de chaque pièce.

1.1.1) Les différentes pièces du PLUI

Conformément à l'article R.123.1. du Code de l'Urbanisme, le dossier de P.L.U.I. comprend :

- Un rapport de présentation ;
- Un projet d'aménagement et de développement durable ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation, telles que prévues à l'article L. 123-1-4 ;
- Un règlement ;

Le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L. 123-1-1-1.

Chacun de ces documents peut comprendre *un* ou *plusieurs* document(s) graphique(s).

Il comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au huitième alinéa de l'article L.111-1-4 et, en zone de montagne, les études prévues au a du III de l'article L.145-3 et au troisième alinéa de l'article L.145-5.

Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes.

Afin de rassembler ces différentes pièces, le dossier de PLUI de la CAPF est composé des deux dossiers suivants :

- Dossier A : documents écrits du dossier du P.L.U.I.,
- Dossier B : documents graphiques du dossier du P.L.U.I.

a) Dossier A : pièces écrites du PLUI

I - Rapport de présentation

- 1 – Diagnostic territorial et état initial de l'environnement
- 2 – Justification du projet et dispositions pour sa mise en œuvre
- 3 – Evaluation environnementale
- 4 – Etude L.111-1-4

II - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

III - Orientations d'aménagement et de programmation

IV - Règlement écrit + annexe (Patrimoine bâti d'intérêt local, Liste des emplacements réservés)

V – Notice de présentation des servitudes d'utilité publique

VI – Notice Alimentation en eau potable et assainissement des eaux usées

VII – Notice prescription d'isolement acoustique des constructions

VIII – Zone de Publicité Restreinte

b) Dossier B : documents graphiques du PLU

I - Plans de synthèse (échelle : 1/20 000ème)

1. Plan d'assemblage du règlement graphique
2. Plan de synthèse des risques et contraintes

- II - Plans de zonage - Extrait (échelle : 1/5 000ème)
- III – Plan des servitudes d'utilité publique
- IV – Plan des réseaux électriques
- V – Plan du réseau d'alimentation en eau potable, du réseau des eaux usées et du réseau pluvial
- VI – Plan du zonage d'assainissement
- VII – Plan relatif à l'application des prescriptions d'isolement acoustique des constructions
- VIII – Plans chauffage urbain

1.1.2) Rappel du contenu général de chacune des pièces

Si le corps même de la règle d'urbanisme applicable au terrain est exprimé dans le règlement et éventuellement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les autres pièces du dossier de P.L.U. sont également importantes dans la mesure où leur contenu a des incidences sur les modalités d'occuper et d'utiliser le sol :

Le rapport de présentation constitue en quelque sorte l'exposé des motifs du projet d'aménagement et d'urbanisme retenu dans le P.L.U. Son rôle est également de présenter les raisons pour lesquelles les auteurs du P.L.U. ont entendu instituer des dispositions encadrant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Il s'agit d'apporter des éléments de compréhension du contenu réglementaire de chaque zone, c'est-à-dire d'expliquer la règle d'urbanisme en éclairant en particulier les dispositions prévues par le règlement qui viennent en superposition du zonage et dont les effets se cumulent à l'application du règlement des zones ;

Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations d'urbanisme générales retenues par l'agglomération. Il expose, par conséquent, les intentions de la CAPF qui fondent en quelque sorte le zonage et les règles prévus par le plan ;

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent de façon synthétique, sous forme de fiches écrites et de schémas pour les principaux lieux de projet, le site et les enjeux urbains, les principales affectations et orientations de programme, les principes de composition urbaine, et éventuellement les équipements publics envisagés sur un secteur donné ;

Les servitudes d'utilité publique sont indépendantes de la règle d'urbanisme, mais elles s'imposent à toute demande d'occuper et d'utiliser le sol. Selon leur nature, leurs effets sont variables et sont plus ou moins contraignants vis-à-vis des droits à construire ;

Les annexes techniques (notice d'alimentation en eau potable, d'assainissement...) rassemblent les éléments techniques relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement, ainsi qu'au réseau électrique ;

Les secteurs d'isolation acoustique le long des voies de transports terrestres regroupent les voies de circulation (routières et ferroviaires) qui, compte tenu de leur trafic, engendrent des nuisances sonores pour lesquels des modalités d'isolement acoustique doivent être respectées pour les constructions neuves ;

Les périmètres spécifiques (préservation du commerce, obligation de démolir...) reportés sur le règlement graphique ont des incidences sur le mode d'occuper et d'utiliser le sol.

1.2. L'organisation générale du règlement du PLUI

La loi S.R.U. ayant étendu le caractère réglementaire du P.L.U. aux documents graphiques, le règlement du P.L.U.I. de la CAPF est organisé à partir des pièces complémentaires suivantes :

- le règlement écrit – pièces écrites (règlement + annexe)
- le règlement - documents graphiques.

1.2.1) Le règlement écrit

Ce document présente le règlement affecté à chaque zonage du P.L.U.I.

Il comprend 14 articles indiquant :

- article 1 et 2 : règles relatives aux occupations et utilisations des sols
- article 3 : règles relatives aux accès et à la voirie
- article 4 : règles relatives à la desserte par les réseaux
- article 5 : règles relatives à la superficie des terrains
- article 6, 7 et 8 : règles relatives à l'implantation des constructions
- article 9 : règles relatives à l'emprise au sol
- article 10 : règles relatives à la hauteur des constructions
- article 11 : règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- article 12 : règles relatives au stationnement
- article 13 : règles relatives aux espaces libres, aux aires de jeux et de loisirs, aux plantations
- article 14 : coefficient d'occupation des sols

1.2.2) Le règlement – documents graphiques

Avec la loi S.R.U., les documents graphiques du P.L.U. ont désormais un caractère réglementaire, au même titre que les pièces réglementaires écrites.

Les documents graphiques réglementaires sont constitués des pièces suivantes :

- le plan d'ensemble (échelle 1/20 000^{ème}),
- les plans de zonage par grand secteur ou commune (échelle 1/5 000^{ème}) : 12 planches
- le plan relatif à l'application des prescriptions dans les zones exposées à des risques et contrainte (échelle 1/20 000^{ème}).

1.3. Définitions et règles communes à l'ensemble des zones

1.3.1) Définitions

Le règlement écrit comporte un chapitre « définitions » précisant le contenu de certains termes ou notions apparaissant dans le corps de règles de chacune des zones.

Ces définitions ont pour but de préciser ces notions et donc d'éclairer les pétitionnaires sur les objectifs poursuivis par la collectivité et faciliter ainsi les échanges préalables à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les termes ou notions suivantes font donc l'objet d'une définition précise ayant un caractère réglementaire et donc opposable :

- Attique
- Bande de constructibilité
- Construction
- Constructions annexes
- Distance
- Eléments en saillie de la façade
- Equipements collectifs d'intérêt général
- Espace libre
- Espace non construit
- Extension d'une construction existante en zone a, n ou 2au
- Façades
- Fond de parcelle
- Hauteur maximale des façades et hauteur maximale des constructions
- Implantation obligatoire
- Limites séparatives
- Marges de recul portées aux documents graphiques
- Ordonnancement de fait
- Piscine
- Surface de plancher
- Socle des parkings souterrains
- Terrain
- Voie ouverte à la circulation automobile

1.3.2) Règles communes à l'ensemble des zones

Un certain nombre de règles s'appliquent de façon transversale à toutes les zones. Plutôt que d'alourdir le règlement en les répétant dans chacune d'entre elles, le choix a été fait de les regrouper sous l'intitulé « règles communes à l'ensemble des zones ».

Sauf mention contraire explicite dans le règlement de chaque zone, ces règles générales s'appliquent et sont complétées par les dispositions spécifiques à chaque zone. S'il devait apparaître une contradiction entre la règle générale et la règle spécifique, il est précisé que c'est la règle spécifique qui s'appliquerait.

Le chapitre « Règles communes » comporte ainsi sept articles :

- Article 1 – Champ d'application
- Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 – Division du territoire en zones
- Article 4 – Adaptations mineures
- Article 5 – Permis de démolir
- Article 6 – Prescriptions du Plan Local d'Urbanisme
- Article 7 – Rappel des dispositions concernant les accès privés et les règles de recul hors agglomération sur les routes départementales

2. Justification des choix pour l'élaboration du PADD

2.1. Le PADD, ou l'expression d'un projet communautaire	11
2.1.1. Une mise en cohérence des politiques sectorielles	11
2.1.2. Une mise en synergie des projets aux différentes échelles territoriales	11
2.1.3. Une mise en valeur de la qualité urbaine, architecturale et paysagère	12
2.2. Les grands enjeux du territoire et les choix retenus	14
2.2.1. Enjeux et choix en matière d'évolution démographique et d'attractivité territoriale	14
2.2.2. La construction des scénarii d'évolution et la justification du scénario retenu	15
2.2.3. Enjeux et choix en matière de logement découlant du scénario retenu	19
2.2.4. Enjeux et choix en matière d'organisation et d'armature urbaines	30
2.2.5. Enjeux et choix autour de la performance et de la diversification économique	35
2.2.6. Enjeux et choix liés à la qualité du cadre de vie, au patrimoine et aux espaces naturels	48
2.2.7. Enjeux et choix liés à la mobilité, aux déplacements et aux communications numériques	57
2.3. L'articulation avec les autres documents d'urbanisme et de planification	62
2.3.1. Le Schéma Régional Climat-Air-Energie	62
2.3.2. Le plan-Climat Energie Territorial	66
2.3.3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique	68
2.3.4. Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion Des eaux Seine-Normandie et Loire-Bretagne	73
2.3.5. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orne Moyenne	79

2. Justification des choix pour l'élaboration du PADD

2.3.6.	Le Schéma d'Aménagement et des Gestion des Eaux (SAGE) Mayenne	81
2.3.7.	Le Plan Départemental d'Insertion par l'Hébergement et le Logement (PDIHL)	82
2.3.8.	Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage	83

Avant-propos

Les objectifs du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ont été définis dans le respect des objectifs de développement durable énoncés aux articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme et en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacements Communautaire.

Les justifications du choix des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et leur traduction réglementaire sont décrites dans les pages qui suivent.

Le présent document vise à justifier les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement par commune et par secteur, la délimitation des zones et la définition des règles sur ces zones.

Il a donc un rôle essentiel dans la cohérence des différents éléments constitutifs du PLUI. Il doit permettre de comprendre comment les principes du projet, retenus et explicités dans le PADD, ont été déclinés en contraintes à l'usage du sol, exprimés dans les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

2.1. Le PADD, ou l'expression d'un projet communautaire

2.1.1) Une mise en cohérence des politiques sectorielles

Le PADD exprime les orientations du projet de **développement de l'espace communautaire** au sein d'un territoire dont l'aire d'influence est beaucoup plus étendue que les limites de l'EPCI, y compris lorsque l'on y intègre la **Communauté de Communes de la Haute Varenne et du Houlme et la commune de Landisacq** qui ont récemment fusionné avec la CAPF.

Ce projet a donc été conçu à partir d'un **diagnostic des forces et faiblesses du territoire** dans un fonctionnement urbain plus large, celui de l'aire urbaine de Flers et au-delà, celui du Pays du Bocage. Ce diagnostic est détaillé dans le premier tome de ce rapport de présentation du PLUI.

En effet, les choix d'orientation du PADD résultent de la rencontre entre un territoire et une volonté politique. De la bonne connaissance de ce territoire dépend la pertinence des orientations d'aménagement retenues.

C'est pourquoi le choix des orientations retenues a été guidé par ce diagnostic territorial, en compatibilité avec les grandes démarches de planification récentes. Du point de vue légal bien entendu pour les principales d'entre elles, mais également pour des raisons de cohérence stratégique :

- les démarches sectorielles communautaires telles que le PDC et le PLH,
- le Plan Climat-Energie du Pays du Bocage,
- le contrat de Pays du Bocage (2007-2013).

Les choix qui ont présidé à la définition des orientations exprimées par le PADD découlent donc à la fois de ces démarches de planification et d'une lecture actualisée de la situation et des tendances actuelles. Ils inscrivent les orientations d'aménagement du PADD de l'agglomération de Flers dans une réflexion plus vaste sur le rôle de cette dernière dans **le développement de l'aire urbaine et plus globalement du Pays du Bocage**.

2.1.2) Une mise en synergie des projets aux différentes échelles territoriales

Désireuse d'agir de manière opérationnelle et transversale pour rendre possible l'émergence et la construction de réponses effectives vis-à-vis des enjeux identifiés, la Communauté d'Agglomération s'est engagée depuis 2004, avec son premier Contrat d'Agglomération, dans un ensemble de grands projets qui traduisent les choix politiques liés à une vision nouvelle du développement urbain de son territoire.

Ces projets relèvent de plusieurs registres d'intervention et d'échelles géographiques parfois spécifiques, dont la mise en cohérence doit être un objectif permanent qui garantit l'efficacité de l'action publique et la mise en œuvre d'un projet communautaire partagé.

Les principaux types de projets sont les suivants :

- La **politique de la ville** et le **Programme Local de l'Habitat** qui traduisent, également, de manière transversale et spatialisée les efforts de la collectivité en faveur d'un plus grand équilibre dans la diversité de l'habitat, d'une meilleure intégration des habitants et d'un plus grand confort urbain dans les quartiers. Ils donnent lieu, notamment, à la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine du quartier Saint-Sauveur et d'un contrat de ville ;
- Des **projets urbains** ou **projets d'aménagements**, qui ont un rôle structurant pour l'agglomération : aménagement de **sites stratégiques de renouvellement urbain** (ZA Blanchardière/Butte-aux-Loups ; site Planchette/Bois de Flers), valorisation de grands espaces naturels à promouvoir (Forêt Cerisy-Belle-Etoile, parc des Closets, parc du Château de Flers...), réaménagement d'espaces centraux (centre-ville de Flers, place du Champ de Foire) ;
- La **politique de développement économique** de la Communauté d'Agglomération, avec le choix de **sites d'intérêt communautaire** dont la qualité d'accueil doit être renforcée par l'amélioration du réseau d'infrastructures de transports, deux sites d'intérêt régional (le CIRIAM, un site à fort potentiel situé entre Messei et Landigou) au travers de leur développement *à proximité* ou *en lien direct* avec la rocade, le développement des réseaux de télécommunications à haut débit (NTIC), le soutien accentué au tissu économique existant et à l'implantation d'entreprises nouvelles ;
- Des projets d'aménagement et/ou de développement plus localisés ou sectoriels, comme le **réaménagement des centre-bourgs** (traduit dans les OAP) ou encore le confortement de l'appareil commercial de la ville de Flers (protection, aménagement, stationnement) ;
- La charte qualité des constructions neuves de la CAPF établie par le CAUE de l'Orne en 2008.

Les choix pour définir **les orientations du PADD** ont été faits pour offrir **les conditions de mise en cohérence** et de **traduction spatiale de tous les projets** dans une stratégie territoriale d'ensemble.

2.1.3) Une mise en valeur de la qualité urbaine, architecturale et paysagère

12

Les démarches préalables au projet et notamment les projets de territoire ont démontré, si besoin était, à quel point la qualité urbaine devait faire l'objet d'une recherche transversale dans toutes les actions et projets menés sur le territoire communautaire.

Si Flers et son agglomération sont aujourd'hui marquées par la qualité de leur patrimoine historique, l'existence de grands parcs urbains et de grands espaces naturels qui pénètrent l'agglomération gagne à être mieux perceptible et accessible à tous.

Chaque habitant connaît le parc du Château de Flers, les Forêts de Halouze et de Cerisy, la place du Champ de Foire (récemment réaménagée) ou encore les principaux ensembles bâtis remarquables (château de Flers, château Duhazé, marché couvert, centre Chauderge...), mais le parc des Closets (accueillant aujourd'hui le centre aquatique) est encore en partie virtuel, les abords de certains ruisseaux traversant l'espace urbain central ne sont pas encore totalement accessibles, et encore assez méconnus, malgré le fort potentiel de cheminements qu'ils pourraient libérer.

Entre la ville intra-rocade et la campagne se déroule une urbanisation hétéroclite, trop monotone, et peu dense qui se caractérise par une certaine carence d'espaces publics de qualité et de tracés urbains structurants et lisibles, même si ce territoire, quelque peu indifférencié, renferme des tentatives urbaines et des équipements à l'architecture de qualité telles que, par exemple, le nouveau pôle services de la politique de la ville (Saint-Sauveur), le CIRIAM, l'Orangerie...

L'urbanisme horizontal de quartiers pavillonnaires uniformes des dernières années, marque fortement le paysage péri-urbain.

Dans les espaces centraux, le recours timide à un urbanisme vertical, en dehors de quelques opérations encore trop peu nombreuses (Flers, Saint-Georges-des-Groseilles), tend à banaliser également des secteurs importants de l'agglomération sur le plan identitaire et fonctionnel, des secteurs dont l'intensité urbaine se

doit d'être renforcée au risque de rendre illisible la structuration et l'armature urbaines de l'agglomération dans son ensemble.

Ainsi, l'éclatement de l'îlot, structure traditionnelle de fabrication de la ville depuis des siècles, a été consacré.

Il est donc nécessaire de compenser certaines carences de ces productions récentes, en particulier dans les quartiers de grands ensembles telles que :

- l'absence de délimitation et d'affectation des espaces ouverts, dont certains sont indéniablement porteurs de qualité paysagère,
- la rupture entre bâti et espace public, et de corriger la banalisation et la monotonie d'un paysage urbain constitué souvent de délaissés fonciers et de parcs de stationnement de qualité médiocre.

La recherche d'identité et de qualité urbaine repose tout d'abord sur une hiérarchisation et une meilleure définition de la valeur d'usage des espaces urbains. Réconcilier l'espace public (bien défini dans son emprise, sa nature, et sa fonction) et l'enveloppe bâtie (sa hauteur, son implantation, son traitement architectural) à travers une recomposition urbaine, une délimitation claire des espaces privés et publics et un traitement qualitatif des espaces privés ouverts constituent un enjeu de réorganisation de la ville.

Au-delà des actions nécessaires sur les espaces centraux, un des grands enjeux de la qualité urbaine aujourd'hui est donc de créer, dans les secteurs périurbains, un maillage de lieux de centralités où se joue la vie publique et où se renforce la conscience collective autour de lieux partagés et porteurs d'identité.

2.2. Les grands enjeux du territoire et les choix retenus

Le projet d'aménagement et de développement durable exprime **les choix politiques en matière de développement** et s'inscrit dans **une vision stratégique du territoire**. Il expose le projet d'aménagement et d'urbanisme retenu pour l'ensemble du territoire. Il donne des orientations qui permettent de définir les zonages et d'élaborer le règlement. Il est le document qui gère les grands équilibres : équilibre de la ville, comme organisation, des villes et communes comme entités et des territoires ruraux ; équilibre du développement de l'habitat à travers la mixité sociale et équilibre des activités avec la mixité fonctionnelle ; équilibre des territoires aménagés et des espaces naturels ; équilibre du développement et de la protection.

Le projet d'aménagement et de développement durable est mis en œuvre par le biais du volet réglementaire incluant le règlement écrit, le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation.

A chacun des grands défis transversaux qui suivent correspond une ou plusieurs des 6 orientations générales traduites dans le PADD, au-delà de la transversalité qui caractérisent chacun d'entre eux :

2.2.1) Enjeux et choix en matière d'évolution démographique et d'attractivité territoriale

Territoire bocager et industriel, situé à l'écart du réseau routier régional et national, le territoire flérien affiche de nombreuses forces et faiblesses, de nombreuses opportunités à saisir ou menaces à essayer d'anticiper au mieux.

a) L'enjeu du rayonnement et de l'attractivité de l'agglomération

A la limite des aires d'influence de Caen et de Rennes, l'agglomération de Flers se retrouve à la fois dans une position équidistante favorable mais qui, si elle n'en profite pas, risque de la marginaliser et par conséquent affaiblirait son rôle à l'échelle de l'aire urbaine et plus largement dans **le réseau des villes moyennes de Basse-Normandie** sur lequel la Région entend s'appuyer pour conforter son propre développement.

Pour s'affirmer, l'agglomération de Flers doit **diversifier ses coopérations**, tant sur les rapprochements territoriaux locaux (Vire, Condé-sur-Noireau, Domfront...) et régionaux (Caen, Rennes, Le Mans, Paris...) que sur des rapprochements thématiques (pôle de recherche et d'enseignement supérieur, pôle MOV'EO...).

Aussi, le PLUI a-t-il été conçu de façon à contribuer au **renforcement des fonctions métropolitaines**. Cet objectif passe notamment par la création d'une zone UG destinée spécifiquement aux grands équipements de rayonnement territorial, principalement localisés sur la ville de Flers (hôpitaux, lycées...).

Le confortement de la place de l'agglomération passe également par **le développement d'un pôle de formation fort et reconnu** (ENSI, IFSI...) et par la mise en œuvre d'actions cohérentes en matière de recherche et développement à l'instar de ce qui a déjà été entrepris avec le CIRIAM (et dont le site est conforté par le PLUI) ou encore par une coopération accrue et décentralisée avec l'Université de Basse-Normandie.

Au-delà, si l'agglomération bénéficie d'**une bonne desserte routière et ferroviaire sur l'axe Est/Ouest** – en cours de modernisation (mise à 2x2 voies de l'axe Flers-Argentan, contournement nord-ouest de l'agglomération, modernisation de la ligne SNCF Paris-Granville avec le plan rail 2020) – **la modernisation de l'axe Nord/Sud** permettant de relier l'agglomération au pôle régional de Caen et de l'ouvrir sur les régions Centre et Bretagne, demeure un enjeu important dépendant quasi-exclusivement de la modernisation de la RD562 par le Département du Calvados.

De la même façon que le devenir de la Basse-Normandie est inextricablement lié à celui du réseau des villes moyennes de la région, **le rôle et la place de l'agglomération de Flers dans l'espace régional** et au-delà, sont intimement liés à au **positionnement** et au **poids** qu'elle occupera à l'avenir **à l'échelle de l'aire urbaine** et plus largement encore à celle du **Pays du Bocage**. Cette question devra être traitée dans le cadre d'un futur SCOT.

Enfin, le rayonnement et l'attractivité de l'agglomération passent par le développement de projets d'envergure et d'exception à même de conforter sa position territoriale. C'est tout le sens du projet Air-Park dont la CAPF entend faciliter la mise en œuvre au travers de son PLUI. A cette fin, **un secteur 2AUt – à destination**

exclusive de ce type d'opération – est ainsi créé. L'ouverture à l'urbanisation de ce terrain nécessitera toutefois la mise en œuvre d'une procédure de modification et une délibération motivée du conseil communautaire. Un préalable qui permettra ainsi à la CAPF de s'assurer que les objectifs initiaux qu'elle s'est fixée sont bien pris en compte par le projet.

b) L'enjeu de l'attractivité résidentielle

L'attractivité résidentielle peut être définie comme la capacité à **attirer des flux de population qui pourront alors se fixer durablement sur le territoire.** Elle peut être objectivée en déterminant le ratio entre les migrants résidentiels entrant et sortant (solde migratoire). Or, la Communauté d'Agglomération de Flers se caractérise par une baisse constante de sa population depuis le milieu des années 1970. Depuis cette date, **le territoire a ainsi perdu quasiment 3 000 habitants** (30 873 habitants en 1975, contre 27 903 en 2010).

Le recul de la natalité, le vieillissement de la population, les départs des ménages expliquent ce phénomène. Si ces tendances démographiques devaient se poursuivre, **le territoire flérien pourrait continuer à voir sa population diminuer au risque de le fragiliser durablement,** ainsi que son appareil productif. Le soutien à la démographie et la convergence des actions en vue d'**une certaine relance,** constituent donc un objectif majeur pour 2030.

La **restauration d'une certaine attractivité résidentielle** constitue en effet un enjeu important, d'une part **pour les communes** qui ont pu développer des services au fil du temps, également **pour l'appareil commercial** afin de conforter sa zone de chalandise, et au-delà, et surtout, bien entendu **pour l'appareil productif local** dans son ensemble, dont on a vu à l'occasion du diagnostic territorial établi qu'il se caractérisait par **une croissance de l'emploi positive** (+0,4% par an entre 1999 et 2010), quand dans le même temps **le nombre d'actifs occupés** et résidant sur la CAPF **reculait de 0,6% par an** sur la même période.

C'est précisément en réponse au creusement de cet écart et au **risque de disjonction irréversible entre la courbe de l'emploi et celle des actifs occupés,** que les objectifs de développement de la population ont été définis (voir ci-après). En plus du maintien des équipements et services nécessaires au **confortement de son statut de pôle urbain,** rayonnant sur un territoire relativement vaste, l'agglomération de Flers entend aussi et surtout **préserver et renforcer son appareil productif, en rapprochant au mieux la population des emplois offerts** par cet appareil et apporter ainsi une réponse durable aux difficultés de recrutement auxquelles doivent faire face de plus en plus d'entreprises locales.

Parallèlement, la **conquête ou reconquête de populations disposant d'un pouvoir d'achat plus important** constitue également un enjeu économique appréciable pour le territoire. Un meilleur équilibre social est également en jeu dans une agglomération où le nombre de demandes de logements sociaux reste à un niveau élevé et ce, malgré le phénomène de vacance observé ces derniers mois.

L'**accueil des seniors** ensuite – vis-à-vis desquels l'agglomération de Flers constitue un territoire de prédilection (installation et/ou « retour au pays » des jeunes retraités) –, une population fortement demandeuse de services à la personne, constitue également **un enjeu d'importance pour le fonctionnement de l'économie présente.** Cette population des seniors concerne aussi bien les personnes autonomes en recherche d'un logement de taille moyenne et proche des aménités urbaines, que les personnes dépendantes, et appelle donc autant de réponses différenciées. Dans cette perspective, le cadre de vie appréciable, la diversité des tissus urbains de l'agglomération (ville centre, pôles secondaires, communes rurales) constituent un atout indéniable du territoire que le projet entend préserver.

Enfin, **le maintien et au-delà, l'accueil des jeunes, constitue un enjeu de taille** pour un territoire fortement marqué par un risque de vieillissement rapide de la population. Il sert également l'objectif communautaire de dynamisation de l'économie locale et de son marché du travail. Aussi, les réponses doivent-elle être adaptées aux différents types de publics : étudiants à la recherche d'un logement temporaire, jeunes travailleurs, jeunes décohabitants originaires de la CAPF ou de l'arrière-pays à la recherche d'un premier logement, jeunes ménages cherchant à accéder à la propriété, etc.

2.2.2) La construction des scénarii d'évolution et la justification du scénario retenu

a) Méthode

Pour fonder l'élaboration du P.A.D.D. sur **une réflexion prospective** à l'échelle d'une génération, **différents scénarii d'évolution du territoire à 15-20 ans** ont été établis : ces scénarii se sont appuyés

sur les **tendances lourdes** mises en exergue dans le cadre du diagnostic et se sont attachés à mettre en lumière les **facteurs d'inflexion** ou **de rupture** de la situation actuelle.

Précision importante, les fondamentaux sur lesquels reposent les différents scénarii établis prennent sensiblement le contrepied des hypothèses et des objectifs de développement à l'origine du PLH approuvé ; et ce, notamment sur deux points essentiels :

- l'objectif de **croissance démographique d'une part** (-0,1% par an pour le PLH, contre 0,5% par an avec le PLUI),
- la **volonté de rééquilibrage de la construction neuve d'autre part au bénéfice du cœur de l'agglomération**, et quasiment absente du PLH encore en vigueur comme en témoigne le tableau ci-dessous

REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT PAR CATEGORIE D'ESPACE

	Depuis 1999	PLH	PLUI
Flers	45%	35%	50%
Périurbain	20%	29%	30%
Rural	35%	36%	20%
TOTAL	100%	100%	100%

	OBJECTIFS DE LOGEMENTS EN EXTENSION	TOTAL DES OAP ET 2AU	RENOUVELLEMENT URBAIN	TOTAL
Aubusson	40	25	3	28
La Bazoque	30	27	2	29
Caligny	40	44	3	47
Cerisy	30	28	3	31
La Chapelle au Moine	80	78	5	83
La Chapelle Biche	65	64	5	69
Flers	1 280	1 200	250	1 450
La Lande Patry	300	304	35	339
Landigou	50	51	3	54
Montilly sur Noireau	50	52	3	55
St Clair de Halouze	50	48	3	51
St Georges des G	330	332	50	382
St Paul	75	74	5	79
La Selle la Forge	180	190	30	220
TOTAL	2 600	2 517	400	2 917
Total 1^{ère} couronne	810	826	115	941
Total 2^{ème} couronne	510	491	35	526

Un contrepied qui a justifié ici la **rédaction d'une OAP Habitat ayant valeur de PLH** et prenant en compte les nouvelles orientations et objectifs politiques de développement de l'agglomération.

b) Présentation des scénarii d'évolution démographique

SCENARIO : **mise en perspective des choix**, détermination des avantages et des inconvénients propres à chaque hypothèse.

➔ **Le scénario tendanciel récessif dit « scénario au fil de l'eau », ou la poursuite des tendances antérieures**

La **décroissance démographique** se poursuit, voire s'accélère, tandis que le vieillissement s'accroît et que les charges de centralités pèsent de plus en plus lourdement. Le desserrement de l'agglomération continue quant à lui à opérer.

A contrario, **le développement de l'emploi se poursuit** sous l'effet conjugué du volontarisme local et des logiques de filières, mais au mieux bénéficie à un nombre toujours croissant de personnes extérieures au territoire (générant des besoins de déplacements toujours plus importants), au pire s'accompagne de difficultés croissantes en matière de recrutement.

Malgré cette **logique de décroissance (26 400 habitants à l'horizon 2025 ; - 0,4% par an¹)**, ce scénario supposerait la construction de **1 800 logements** environ (120 par an²) ; soit, 14% par rapport au nombre des résidences principales actuelles.

➔ Le scénario tendanciel qualitatif, ou la stabilisation de la population

La **décroissance démographique** marque un coup d'arrêt, tandis que la population se maintient aux alentours de **28 000 habitants**. Ce scénario implique toutefois et malgré tout une relance significative de la construction neuve, ce qui n'empêche pas la poursuite du vieillissement de la population. Le développement de l'urbanisation amorce quant à lui un resserrement de l'agglomération (l'effort de construction est porté avant tout par le pôle urbain).

Le développement de l'emploi se poursuit, mais les efforts de la collectivité sont surtout orientés en direction de ses filières « historiques » (artisanat, industrie...) et elle ne parvient toujours pas à retenir ses jeunes (diplômés notamment). Le redéploiement d'une partie des activités désormais mieux connectées à la rocade (CIRIAM, La Crochère...) marque une nouvelle étape sur le plan de l'organisation spatiale et de la gestion des déplacements, mais le risque de tensions sur le marché de l'emploi reste réel.

Ce scénario supposerait la construction de **2 600 logements** environ (170 par an) ; soit, 21% des résidences principales actuelles.

➔ Le scénario d'évolution par la relance de la croissance, ou le pari de la diversité

La **relance de la croissance démographique** est amorcée par **une relance significative de la construction neuve**. Le dynamisme démographique « naturel » se maintient, mais c'est surtout une attractivité recouvrée qui alimente désormais la croissance. Le développement de l'urbanisation marque nettement un resserrement de l'agglomération. Au-delà, ce scénario permet de ramener une main-d'œuvre importante au plus près des besoins et limite ainsi les déplacements quotidiens domicile-travail.

Le développement de l'emploi se poursuit. Tout en confortant l'existant, les efforts de la collectivité visent à **diversifier l'appareil productif local**. Le redéploiement des activités les plus nuisantes ou inadaptées aux abords de la rocade et/ou des échangeurs permet dans le même temps la réalisation de nouveaux quartiers mixtes et l'aménagement de parcs d'activités à vocation commerciale, de services... (diversification de l'économie locale) intégrés à la ville en lieu et place des anciens sites d'activités (Blanchardière-Butte aux Loups, Planchette-Bois de Flers...).

Ce scénario supposerait la construction de **3 000 logements** environ (200 par an) ; soit, 24% des résidences principales actuelles (cf. modélisation présentée plus loin). La différence avec le scénario précédent suppose un très net ralentissement de la vacance : passer de 40 à 20 logements vacants supplémentaires par an. La population de la CAPF atteindrait ici **30 210 habitants (+0,5% par an)** à l'horizon 2025.

➔ Synthèse et bilan

Ces trois scénarii induisent des effets très différents en termes de croissance et un écart de 3 800 habitants environ entre le scénario 1 et le scénario 3.

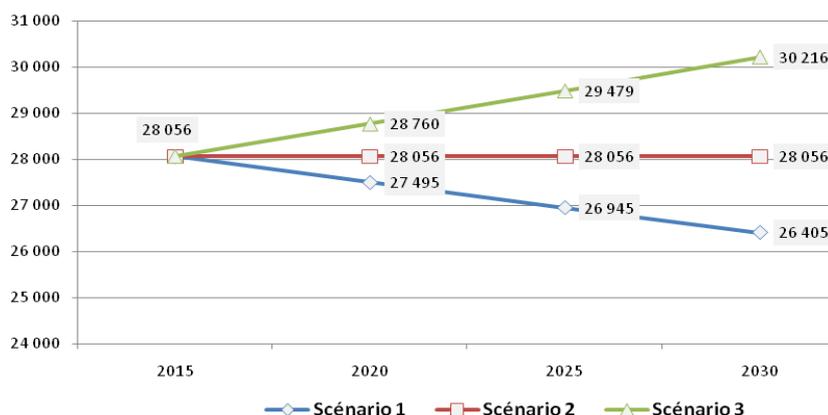
¹ Soit, le taux de variation annuel enregistré sur la décennie 2000-2010.

² Les nouvelles pertes de populations enregistrées entre 2009 et 2010 semblent attester aujourd'hui de la fiabilité de la modélisation mise en place. Ainsi, alors que le territoire n'a réalisé que 70 nouveaux logements environ sur cette période, l'agglomération enregistre une perte de 70 habitants ; soit, une variation annuelle de l'ordre de -0,3%.

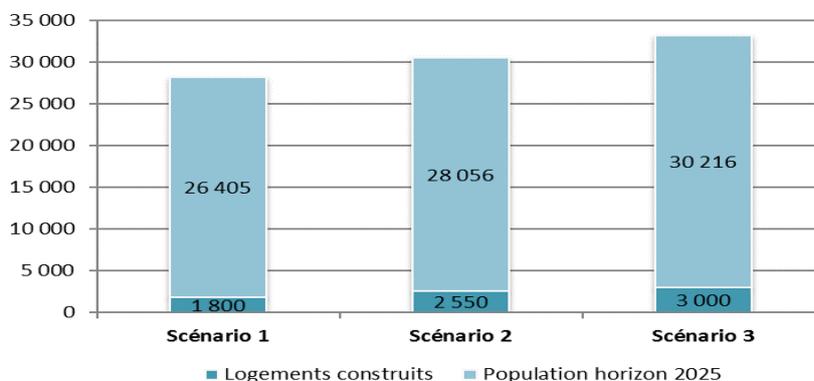
Le **premier scénario** « au fil d l'eau » n'est pas un scénario catastrophe, mais il montre que la continuation des tendances actuelles crée **un véritable problème d'attractivité**, tandis que la diminution de la population qui s'ensuit ne réduit pas sensiblement les besoins en espace, ni la pression sur l'environnement.

Ce premier scénario est évidemment celui qui est le plus sensible aux **facteurs exogènes** (concurrence entre territoires, conjoncture immobilière, mutations économiques...) de par ses visées finales moins qualitatives, qui aggraveraient alors sensiblement le déséquilibre (économique, social, spatial, environnemental du territoire).

Simulation de la croissance démographique à l'horizon 2030 pour chaque scénario



Rapport population visée/construction neuve à l'horizon 2030



Le **second scénario** s'appuie quant à lui sur certaines **tendances antérieures** (primat de l'économie industrielle et artisanale en matière de politique d'accueil et de soutien, dégradation de la vacance...), mais suppose que cette évolution soit organisée de telle façon que la « **qualité du produit** » résidentiel et économique soit globalement maintenue.

Le territoire est alors **un territoire âgé**, mais où la qualité de vie reste élevée.

Ce scénario est **fragile**, dans la mesure où, comme pour le scénario 1, ce dernier est très sensible aux facteurs exogènes, tout en créant à terme **une instabilité sociologique** importante.

Le **troisième scénario** s'appuie sur les tendances positives du scénario 2, mais **écarter les fragilités liées à la mono-activité** et la dépendance trop forte vis-à-vis des contraintes extérieures (**approche endogène du développement**).

C'est évidemment **le scénario le plus exigeant** en termes de maîtrise de l'espace, de formes urbaines, de parcs ou zones d'activités, de nombre de logements ou en encore de **répartition des activités sur le territoire**.

c) Le choix du scénario

Le choix du scénario définitif procède de **la synthèse des scénarii 2 et 3**. Il conserve ainsi du scénario n°3 l'objectif de **3 000 logements supplémentaires**, la **réduction par deux du nombre de logements vacants** supplémentaires par an, ainsi que l'objectif de population à échéance du PLUI ; soit, environ **30 000 habitants**.

En revanche, et à la différence du scénario 3, qui ne faisait reposer la réalisation des programmes de logements que sur l'urbanisation des zones AU, le scénario retenu finalement conserve l'objectif de **2 600 logements réalisés dans les zones d'urbanisation future** et intègre également un objectif de **400 logements supplémentaires** obtenus par densification et/ou renouvellement (urbain) de la zone urbaine existante.

Cet objectif relativement ambitieux est justifié aujourd'hui par la volonté de restaurer le poids de l'agglomération de Flers dans l'aire urbaine et d'accompagner le développement urbain.

Le poids de l'agglomération de Flers a en effet reculé au cours des dernières décennies comme l'illustre le tableau ci-dessous :

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Population CAPF	27 528	30 873	30 557	30 172	29 030	27 903
Population aire urbaine	43 045	46 124	47 403	47 277	46 023	46 170
Poids de la CAPF	64,0	66,9	64,5	63,8	63,1	60,4

Afin de restaurer le poids « historique » de la CAPF au sein de l'aire urbaine, le projet d'aménagement et de développement du territoire vise à tendre vers **un rapport démographique CAPF/aire urbaine situé aux alentours de 65%** (un rapport maintenu jusqu'au début des années 1980), impliquant un certain recentrage du développement à l'échelle de l'aire urbaine, **la population de Communauté d'Agglomération du Pays de Flers devra donc se situer a minima aux alentours 30 000 habitants**. Un objectif qui ne prend pas en compte bien entendu la croissance éventuelle des autres territoires de l'aire urbaine et que devra intégrer le futur SCOT lors de l'élaboration de ses différents scénarii.

2.2.3) Enjeux et choix en matière de logement découlant du scénario retenu

a) Les orientations générales, ou la traduction du scénario retenu en termes de « besoins de logement »

Au regard des objectifs de croissance démographiques définis par la CAPF – soit, une population située aux alentours de **30 000 habitants à l'horizon 2030** – l'urbanisation des terrains classés dans la zone 1AU ne sera pas suffisante pour permettre l'atteinte de cet objectif, défini de la façon suivante :

	2015	2030
population sans double compte	28 056	30 000
Nb moyen d'occupants par RP³	2,25	1,99
RP	12 436	15 095
RS⁴	309	350
LV⁵	1 234	1 534
Parc total	13 979	16 979
construction neuve		2 600

³ RP : résidence principale

⁴ RS : résidence secondaire

⁵ LV : logement vacant

2015-30	
renouvellement du parc	-600 ⁶
desserrement des ménages	1 681
variation résidences secondaires	41
variation logements vacants	300
point mort	1 422
effet démo	978
CONSTRUCTION NEUVE	2 400

2015-30 / an	
renouvellement du parc	-40
desserrement des ménages	112
variation résidences secondaires	3
variation logements vacants	20
point mort	95
effet démo	65
CONSTRUCTION NEUVE	160

Modalités de calcul et détermination de la valeur des variables actives :

- Population 2035 : 30 000 habitants environ (soit, une croissance annuelle de l'ordre de 0,4% contre - 0,4% sur la période 1999-2010) ;
- Desserrement des ménages / nombre moyen d'occupants/résidence principale 2030 : **1,98 contre 2,25 aujourd'hui** ; soit, une diminution du nombre moyen d'occupants de l'ordre de 0,018 par an qui correspond à la diminution enregistrée sur la période 1999-2009.

Ce phénomène du desserrement pourrait néanmoins se tasser dans les années qui viennent comme l'envisage l'INSEE au plan national. Un tassement qui, outre son caractère encore très hypothétique, ne sera toutefois envisageable pour notre territoire qu'à la condition d'une accélération sensible du rythme de la construction neuve et d'une politique d'accueil spécifique en direction des jeunes ménages. Au vu des incertitudes qui pèsent encore aujourd'hui sur l'effectivité du retournement de tendance souhaité, le rythme du desserrement reste donc inchangé dans notre modélisation.

- Basculement des résidences principales dans le parc résidences secondaires : **estimation 3 logements par an, contre 0 actuellement. Est pris en compte ici le phénomène d'installation de jeunes retraités (en provenance de la région Ile-de-France notamment) sur le territoire. Un phénomène qui devrait se poursuivre, voire même s'amplifier dans les années qui viennent.**
- Augmentation du parc logements vacants : **20 logements vacants supplémentaires par an**, contre 40 par an environ entre 1999 et 2009 ; soit une réduction par deux du rythme de progression de la vacance. Le pari qui est fait ici repose sur la conjonction de plusieurs facteurs ou phénomènes qui pourraient alors jouer de façon favorable : les efforts des collectivités tout d'abord (communes, CAPF, bailleurs) en direction du parc le plus obsolète pourraient finir par porter leurs fruits ; une meilleure régulation de la construction neuve (adaptation de l'offre à la demande) et de « la politique d'installation ou de fixation des ménages » à l'échelle du bassin de vie et au bénéfice des pôles urbains, rend aujourd'hui également tangible cette hypothèse.
- Renouvellement du parc ancien : **un gain de 40 logements par an (600 au total sur la durée du plan)**. Alors que ce mécanisme de renouvellement du parc ancien a été assez fortement consommateur de logement dans les années passées (plus de 300 logements sur la décennie 2000-2010), le pari qui est fait ici est celui du processus inverse. Un renversement de tendance qui prend en compte ici les nombreux projets de reconversion de friches à l'étude aujourd'hui (sites Blanchardièrre-Butte aux Loups ; Planchette-

⁶ Prise en compte dans la modélisation de l'objectif de 600 logements réalisés par densification et/ou renouvellement urbain.

Bois de Flers...) et au-delà, la tendance générale actuelle qui s'oriente vers une certaine densification des zones urbaines existantes (démolition-reconstruction, détachement parcellaire...). Un processus encore balbutiant sur l'agglomération mais qui devrait néanmoins s'amplifier dans les années qui viennent.

- Point mort : **1 400 logements environ sur la durée du plan, soit 95 logements par an.**

Dans le scénario retenu par la CAPF, le point mort ou point d'équilibre fléchit très sensiblement passant de 172 logements par an sur la décennie 2000-2010, à 95 logements par an sur la durée du PLUI. Cette amélioration sensible de la situation ne passera bien entendu que par l'accélération très sensible du rythme de la construction neuve, telle que programmée dans le modèle des besoins établi. Une accélération qui permettra surtout de limiter les impacts négatifs du desserrement, principal mécanisme de consommation de logements sur l'agglomération.

- Construction neuve 2030 par extension de la zone urbaine⁷ : **2 600 logements, dont 1 000 logements environ (978) seront destinés à la croissance démographique**

Les logements destinés à la croissance permettront ainsi un gain de 1 950 habitants environ (978 x 1,99⁸).

- Foncier utilisé par voie d'artificialisation d'espaces naturels : **158,8 ha (2 600 logements environ, pour une densité moyenne de 16,4 logements à l'hectare)**

La traduction spatiale de cette relance démographique s'opèrera en renforçant les centralités existantes.

b) Les orientations générales en matière d'approche qualitative du logement

Dans le prolongement des objectifs du PLH visant à favoriser des formes d'habitat moins consommatrices d'espace – le PLH ne raisonne toutefois qu'en termes de densité moyenne et de taille de parcelle, laissant supposer que la production neuve ne s'opère qu'au travers de programmes d'habitat individuel – le PLUI définit et précise les objectifs, tant en termes de densité que de typologie. Une double approche susceptible de garantir une meilleure atteinte des objectifs définis.

Le bilan à mi-parcours du PLH 2011-2016 fait ainsi ressortir un écart important sur cette question des densités entre les objectifs et les résultats obtenus :

	Objectif du PLH 2011/2016	Réalisation 2010/2011/2012
Flers	20 logements/ha (500 m ² par logement)	730 m ²
1 ^{ère} couronne/périurbain	14 logements/ha (715 m ² par logement)	1 027 m ²
Rural	10 logements/ha (1 000 m ² par logement)	2 260 m ²

L'absence d'outils ou de dispositions réglementaires spécifiques dans les documents d'urbanisme de la CAPF n'est pas sans expliquer bien entendu cet écart important. Aussi, cette absence et ses effets ont-ils été pris en compte dans le cadre du PLUI, notamment au travers des OAP et de la rédaction de l'article 2 du règlement des zones d'urbanisation futures : « *La compatibilité du projet de construction, ouvrage ou travaux avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteur.* »

Le PADD définit ainsi des objectifs en matière de diversification des formes et des typologies d'habitat, distinctes des objectifs de densité ; des objectifs traduits dans les OAP sous forme de préconisations :

⁷ Par opposition à la construction neuve obtenue par densification et /ou renouvellement urbain (renouvellement du parc) et qui a été intégrée à la modélisation (voir plus haut).

⁸ Soit, le nombre moyen d'occupants par résidence principale estimé à l'horizon 2030.

	individuel	Intermédiaire/ Collectif
Flers	50%	50%
1 ^{ère} couronne	75%	25%
Espace rural	90%	10%

	Individuel (log/ha)	Intermédiaire/ Collectif (log/ha)
Flers	15	50 à 100
1 ^{ère} couronne	14	35
Espace rural	10	20

Les notions « d'habitat individuel », de « logement intermédiaire » et « d'habitat collectif » sont également précisées dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation.

Logement individuel : construction à usage d'habitation, isolée, non contiguë à toute autre construction.

Logement intermédiaire : construction d'au moins 2 logements accolés verticalement ou horizontalement.

Logement collectif : construction à usage d'habitation, accolée à d'autres constructions à usage d'habitation, disposant d'un accès commun et de parties communes.

Pour ce qui est des objectifs en tant que tels, ceux-ci ont été définis en tenant compte :

- du bilan de la programmation antérieure (2000-2010),
- de la réceptivité du marché et de la capacité des opérateurs « locaux » à faire sur l'agglomération,
- des objectifs de recentrage et de modération de la consommation d'espaces naturels nécessaires à la mise en œuvre d'un développement territorial viable et durable.

Reste néanmoins **un problème de taille** : celui de la **mise en œuvre des programmes de logements alternatifs au modèle de l'habitat individuel**, et plus précisément de la « capacité à faire » sur un territoire où les agents de cette diversité ont longtemps été les opérateurs de logement HLM eux-mêmes et à un moment de l'histoire du territoire où l'intervention de ces opérateurs est de plus en plus remise en question en raison des contraintes budgétaires.

Si **1 700 logements individuels** environ doivent être réalisés en zone d'urbanisation future sur les 2 600 logements programmés par le PLUI, reste donc **900 logements** environ à réaliser en tant qu'alternative au modèle de l'habitat individuel.

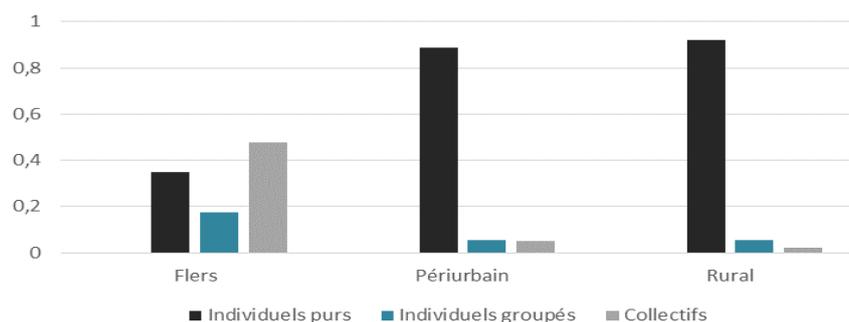
En dépit de ces fortes incertitudes, la CAPF a souhaité **inscrire cet objectif de diversification dans les OAP** en précisant la part correspondant à chaque type d'habitat.

Des **secteurs géographiques préférentiels** sont donc définis sur chaque site concerné par les OAP (et établis en fonction de la sensibilité paysagère du terrain et de sa configuration) à l'intérieur desquels sera privilégiée la réalisation des programmes de logements collectifs et intermédiaires.

Pour ce qui est des objectifs chiffrés liés à la diversification, ceux-ci ont été définis en tenant compte de **la programmation antérieure** et des **objectifs de modération de la consommation d'espace** définis dans le PADD et inscrits dans la loi.

L'examen de la programmation réalisée sur **la période 2000-2010 (source : SITADEL)** fait apparaître la répartition suivante :

Typologie de la construction neuve entre 2000 et 2010 sur la CAPF



	Flers	Périurbain	Rural
Individuels purs	35%	89%	92%
Individuels groupés	17%	6%	6%
Collectifs	48%	5%	2%

- une **part écrasante de logements « individuels purs »**, notamment sur les communes périurbaines, loin des 25% de logements intermédiaires et collectifs définis par le PLUI pour ce secteur
- une **part très modérée de logements « individuels purs » sur la ville de Flers**, en contradiction apparente avec les objectifs du PLUI (50%), et qui peut s'expliquer en raison du faible nombre de projets de lotissements privés ou communaux sur la commune,

Il est important toutefois de préciser que **les définitions retenues par le fichier SITADEL sont assez éloignées – notamment pour les logements individuels** (le fichier SITADEL distinguant les différents types de logement individuel au vu de la procédure d'urbanisme utilisée pour réaliser ces logements) – **de celles retenues dans le PLUI**, qui mettent davantage l'accent sur la typologie et les formes urbaines en général.

Ainsi, à propos de la maison individuelle, le fichier SITADEL indique que ce type de construction correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. Par extension, les logements « en bande » (bâtiments comportant plusieurs logements disposant chacun d'une entrée particulière) sont considérés comme individuels.

Au-delà, SITADEL distingue **l'individuel pur**, opération de construction d'une maison seule de **l'individuel groupé** qui comporte plusieurs logements individuels dans un même permis, ou alors un seul logement couplé avec un local non habitation ou des logements collectifs (permis mixte).

Au vu de ce bref rappel des définitions en vigueur, l'exploitation des données SITADEL indique surtout – comme le souligne le diagnostic territorial établi – que **la construction neuve est surtout réalisée en dehors des procédures d'urbanisme d'ensemble** (permis d'aménager, permis valant division...), par voie de permis de construire simple... y compris sur la ville-centre.

La notion de logement collectif en revanche apparaît beaucoup plus conforme à ce que l'on entend généralement : il s'agit des logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

Au vu de ces données, la comparaison entre les objectifs du PLUI en matière de diversité et la programmation antérieure apparaît des plus délicates.

Rappel des objectifs de diversité inscrits dans le PLUI :

	individuel	Intermédiaire/ Collectif
Flers	50%	50%
1 ^{ère} couronne	75%	25%
Espace rural	90%	10%

Au vu des objectifs d'intensification du pôle urbain (Flers et sa première couronne), le PLUI prévoit de réserver :

- 50% de la construction neuve à des programmes de logements intermédiaires et de logements collectif sur la ville-centre, et
- 25% de la construction neuve à des programmes de logements intermédiaires et de logements collectif sur la première couronne.

Outre les problèmes évoqués plus haut et liés à la faible présence localement des opérateurs à même de pouvoir contribuer à la diversification des formes et typologies de logements devant être réalisés, l'objectif de 50% de logements individuels sur la ville de Flers se justifie pour les raisons suivantes :

- l'impérieuse **nécessité d'inverser les tendances lourdes liées à l'évolution démographique** constatée sur Flers ces 20 dernières années ; une inversion qui ne pourra s'opérer qu'à la condition que la commune atteigne un niveau de construction neuve suffisamment important et en tout état supérieur à son point d'équilibre ;

Définir un objectif de logements intermédiaires et collectifs supérieur à 50% pourrait générer un phénomène de blocage dangereux de la construction neuve sur la ville-centre, si le type d'opérateurs indiqué plus haut n'était pas au rendez-vous. En outre, ce serait prendre le risque de renforcer la périphérie et le secteur rural, pendant que la ville-centre continuerait à se vider de sa population ; soit des conséquences précisément inverses aux objectifs recherchés.

Un scénario qui n'est d'ailleurs pas à écarter lorsque l'on rappelle que la population actuelle et les habitants de l'agglomération et au-delà, recherchent plutôt aujourd'hui à emménager dans des logements individuels « purs ». Ne pas proposer ce type d'offre en nombre suffisant ferait prendre à la ville de Flers le risque de se détourner définitivement d'une part importante de la demande réelle de logements et donc d'un nombre important et potentiel d'habitants.

- la nécessité d'offrir des logements accessibles au plus grand nombre et en nombre suffisant, tant sur le plan financier, que sur le plan fonctionnel et urbain, c'est-à-dire des logements suffisamment proches des services et de l'emploi pour ne pas induire des difficultés.

Nombreux sont ceux à pointer aujourd'hui **un risque de paupérisation accrue et à terme** de nombreux ménages ayant fait le choix de la lointaine périphérie (secteur rural). Ce risque est plus que plausible lorsque l'on observe attentivement le niveau de ressources déclarées des ménages du secteur rural ou encore leur niveau d'équipement automobile (40% ne disposent que d'un véhicule), les fragilisant sur la question des mobilités. Si effectivement la construction dans le diffus en secteur rural a pu constituer une réponse non négligeable en termes de volume à des ménages qui n'auraient pas pu accéder à la propriété dans les opérations d'ensemble plus classiques (lotissements...)⁹, il n'en demeure pas moins que **cette construction diffuse constitue « un marché de dupes » dans une certaine mesure**, tant pour la collectivité qui finance indirectement l'accès à la propriété (sorte d'accès sociale à la propriété par effets induits), que pour les ménages eux-mêmes qui se retrouvent assez rapidement dans une situation d'isolement difficilement tenable.

Consciente des effets pervers pointés ci-dessus, **la collectivité souhaite néanmoins continuer à répondre aux demandes d'installation des ménages en milieu rural**, soit à proximité des bourgs et des équipements, soit dans des hameaux desservis par les réseaux et en particulier le réseau de transport scolaire.

Certains hameaux sont donc classés en secteur UD3 au PLUI – zone UD qui pour l'essentiel correspond aux quartiers d'habitat à forte dominante d'individuel dont le caractère résidentiel est très marqué, le secteur UD3 correspondant quant à lui aux secteurs dont le parcellaire est le plus lâche.

Le classement de ces hameaux en zone U a été motivé par deux raisons essentielles :

- d'une part, au vu des **réserves de capacité des réseaux présents** (AEP, EU) et de la **desserte de ces hameaux par les transports en commun**,
- d'autre part, en raison du **faible impact paysager d'une éventuelle densification** des secteurs concernés.

Pour le reste, les hameaux restants sont classés, soit en secteur Nh, soit en secteur Ah.

c) Les orientations générales sur le plan de la traduction spatiale des besoins

➔ Bilan rétrospectif et enjeux

La consommation d'espaces naturels constatée ces 15 dernières années (toutes destinations confondues) est d'environ **17 hectares par an** sur le territoire de la CAPF. Sur cette période, deux projets ont plus

⁹ Le prix d'acquisition d'un terrain dans ces secteurs est bien entendu sans commune mesure avec les prix du marché relevés dans les opérations d'ensemble (frais de voirie, d'espaces communs et de réseaux répartis entre l'ensemble des co-lotis). Un écart sur le plan des équipements et des aménagements que s'empressent souvent de dénoncer certains de ces ménages, « obligeant » alors certaines communes à intervenir à leur tour sur ces secteurs diffus à l'aide du budget communal au titre des investissements, et là où les aménageurs ne font qu'avancer le montant nécessaires à la réalisation des aménagements en question.

particulièrement été consommateurs d'espace : le **contournement Est de Flers** en 1997 (60 ha) et l'**implantation de FAURECIA (CIRIAM)** sur la commune de Caligny en 2006 (73 ha).

Le bilan rétrospectif (2004-2012) de la consommation d'espaces naturels destinés à la réalisation d'opérations d'habitat fait état de **1 096 logements réalisés sur 126,2 ha environ**, dont 70% environ de la programmation totale sur les communes de l'espace rural réalisée sur le **modèle de l'habitat diffus**.

Par rapport aux opérations à vocation d'habitat qui pourraient être réalisées sur le territoire, l'échelon de compétence reste la commune. Or, ces dernières n'ont pas, ou peu, de maîtrise foncière en vue de développer des opérations de ce type sur leur territoire, traduisant l'absence d'une réelle maîtrise foncière, rendant ainsi plus difficile la poursuite d'une politique locale effective en matière de logements et plus largement d'habitat.

Aujourd'hui, les **réserves foncières destinées à l'habitat**, sont de l'ordre de **184 ha environ**.

	Surface zone d'urbanisation future des documents en vigueur (AU, NA, ou C des cartes communales)
Flers	40 ha
1 ^{ere} couronne	79 ha
2 ^{eme} couronne	65 ha
TOTAL	184 ha

Or, le PLUI qui définit un objectif d'environ 85% de la programmation de logements en zone AU (et 15% environ en zone U par renouvellement urbain et/ou densification) nécessitera pour sa mise en œuvre **environ 159 ha de zones AU**. Un besoin légèrement inférieur aux réserves actuelles.

Un rapprochement entre les besoins futurs et les capacités actuelles qui reste toutefois purement théorique, faisant totalement abstraction des questions de spatialisation et de localisation, éminemment cruciales dans le projet à venir.

Outre, la nécessité de conforter prioritairement le développement urbain à venir sur les pôles (et ce, bien au-delà de la CAPF elle-même... à l'échelle du Pays du Bocage ou de l'aire urbaine), le projet tel qu'il est défini induit également une autre condition (et non des moindres) qui n'est pas étrangère à la première : amplifier l'intervention des opérateurs « locaux » ou « régionaux » (promoteurs, aménageurs...) sur le territoire.

La plupart des **opérateurs historiques** intervenant sur la région sont **très peu présents sur le territoire** de l'agglomération. Une absence et une timidité qui s'expliquent bien entendu par une certaine atonie du marché, mais également et surtout en raison des **possibilités très importantes longtemps offertes par le secteur diffus (hors CAPF)**. Or, nous pointons là une des difficultés majeures du territoire (l'illisibilité de son marché du logement) et un des objectifs prioritaires du projet : **rendre précisément son marché plus lisible** pour les opérateurs. Une meilleure lisibilité qui ne peut passer aujourd'hui que par un très fort ralentissement de la construction neuve dans le diffus (dont le volume très important surprend jusqu'aux opérateurs eux-mêmes) et sa réorientation exclusive dans les zones prévues à cet effet. Ce n'est ainsi qu'à ce prix que le territoire pourra espérer voir à nouveau ces opérateurs d'intéresser à l'agglomération flérienne.

Aussi, des dispositions réglementaires relativement contraignantes au vu des pratiques locales sont-elles prises de manière à stopper ce phénomène : constructibilité limitée des espaces naturels ou agricoles (secteurs Ah et Nh), constructibilité modérée des dents creuses identifiées dans les hameaux (secteur Ahc et Nhc), strict contour des zones U autour des hameaux ou des parcelles effectivement bâties au moment de l'élaboration du zonage, etc.

➔ **Une traduction spatiale des besoins qui va de pair avec la volonté de structurer durablement les contours du domaine agricole**

En ce qui concerne le long terme (15 ans), il est apparu important de prendre en compte la demande, notamment en provenance du monde agricole, et d'afficher des règles claires et surtout une stratégie qui ne sont pas susceptibles d'évoluer à chaque révision du PLUI. A ce titre, et bien que le PLUI incite au développement par renouvellement urbain (notamment en maintenant de nombreuses zones à urbaniser non ouvertes à l'urbanisation, mais également en définissant des dispositions réglementaires appropriées), il est indispensable de ménager l'avenir sur le long terme en prévoyant des zones d'urbanisation différée cohérente avec la stratégie définie.

Cela permet notamment aux acteurs du monde agricole d'inscrire leur propre action dans le temps long sur des zones agricoles (A) constituant une réelle protection.

A l'inverse, l'attitude consistant à dessiner au plus juste les zones 1AU pourrait exposer rapidement la collectivité au phénomène de rétention foncière que l'on a déjà pu observer sur des territoires similaires, ce qui aurait alors pour conséquence de faire monter rapidement le prix du foncier, rendant par-là même difficile la poursuite et l'atteinte des objectifs définis en matière de développement. Les territoires extérieurs et immédiats à la CAPF bénéficiant alors d'un avantage concurrentiel décisif en attendant un SCOT susceptible de réguler la situation.

→ Une logique de recentrage et de rééquilibrage de la construction neuve en faveur du pôle urbain

En termes de rééquilibrage, **le projet fait porter l'effort de construction en priorité sur le pôle urbain** : 80% de la construction neuve est ainsi programmée sur le pôle ; soit, 2 400 logements environ.

Une évolution notable par rapport à la situation enregistrée sur la période 2000-2010, où la part de la construction neuve réalisée sur le pôle urbain n'est que de 65%, contre 35% sur l'espace rural.

	Construction neuve 2000-2010	Construction neuve programmée par le PADD
Flers	45%	50%
1 ^{ère} couronne	20%	30%
Espace rural	35%	20%

Cette logique de recentrage se justifie aujourd'hui pour les diverses raisons évoquées plus haut (coûts induits élevés en matière de réseaux et d'équipements, coût social et environnemental lié aux déplacements, atteinte au capital d'espaces naturels...), mais également au regard d'un objectif visant un meilleur équilibre entre population et équipements, mais aussi et surtout entre habitat et activités (voir plus loin).

Elle passe également par **la création de zones AU de taille modérée** et non de vastes zones (de 10 ha et plus) comme on les rencontre sur les communes du plateau agricole caennais par exemple. Deux objectifs ont motivé ce choix de **zones « à taille humaine »** :

- la volonté d'inscrire véritablement les opérations d'habitat futures dans le paysage du bocage, un paysage aux mailles évidemment plus serrées que le paysage d'openfield des plaines,
- la volonté d'obtenir la meilleure adhésion possible autour du projet et ce, notamment de la part de la population (futur acquéreur, futur locataire) habituée aujourd'hui au modèle de l'habitat diffus. Ce parti pris s'explique par la volonté d'amorcer une transition douce entre « le tout individuel et le tout diffus » et le « tout opération d'ensemble » sur un territoire où précisément, les opérations d'ensemble (lotissement, permis groupé, promotion immobilière...) restent très limitées. Une adhésion de la population sans laquelle la mise en œuvre du projet et l'atteinte de ses objectifs pourraient être assez rapidement remise en question.

→ La prise en compte des possibilités de construction neuve en zone U

Méthodologie

Ce travail de recensement a été établi de la façon suivante :

- requête SIG et premier tri : identification de toutes les unités foncières non bâties à l'intérieur de la zone U du futur PLUI,
- requête SIG et second tri : sélection de toutes les unités (polygones), dont au moins un segment est au contact d'une voie ou d'une emprise publiques, voire d'une voie privée.

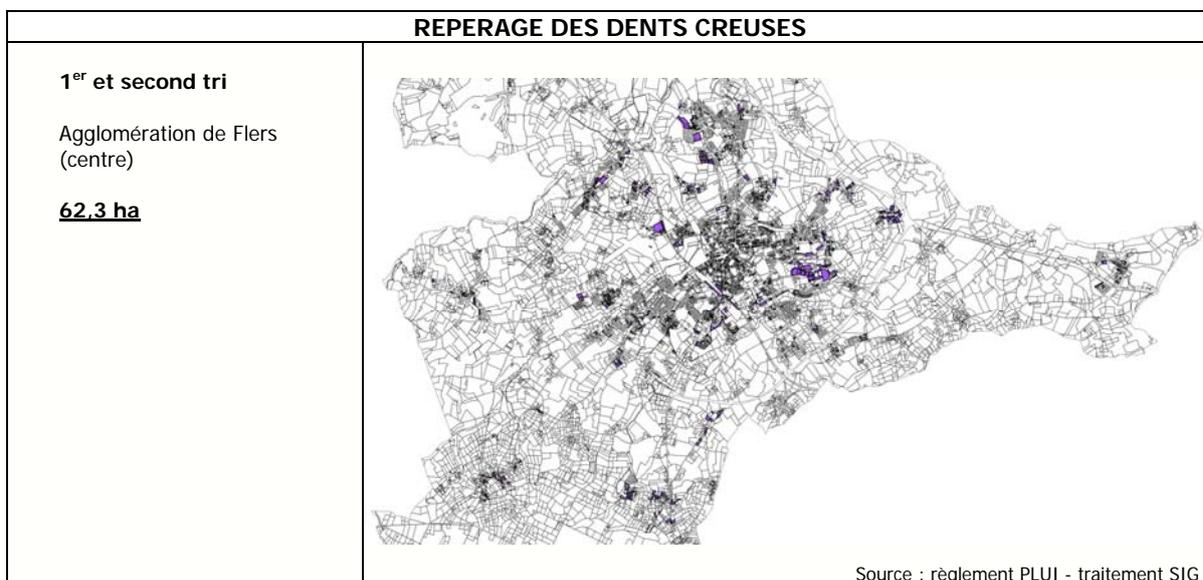
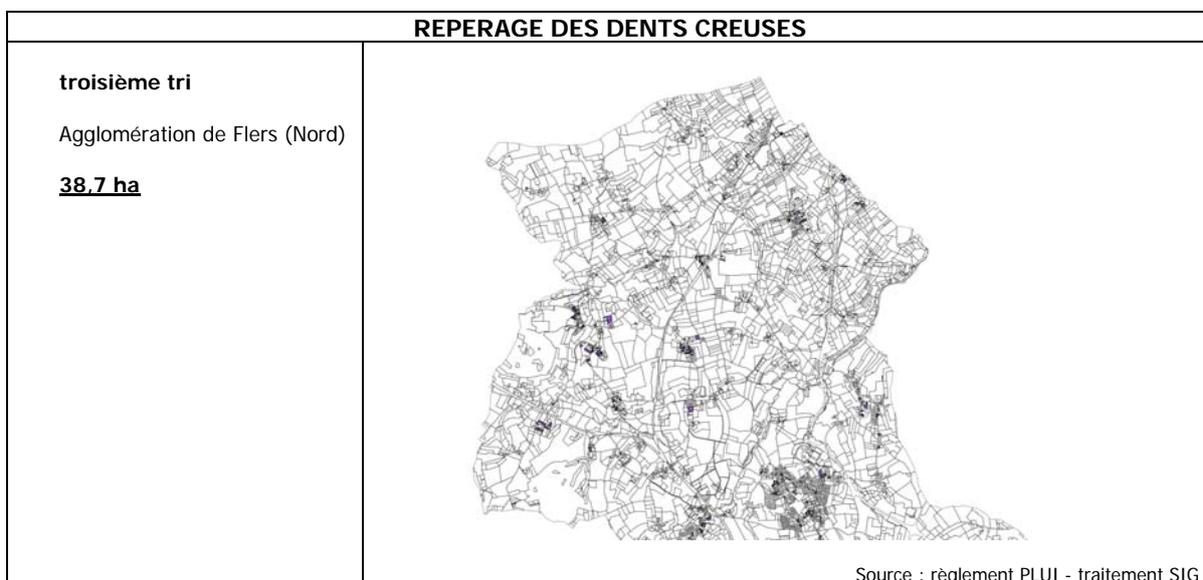
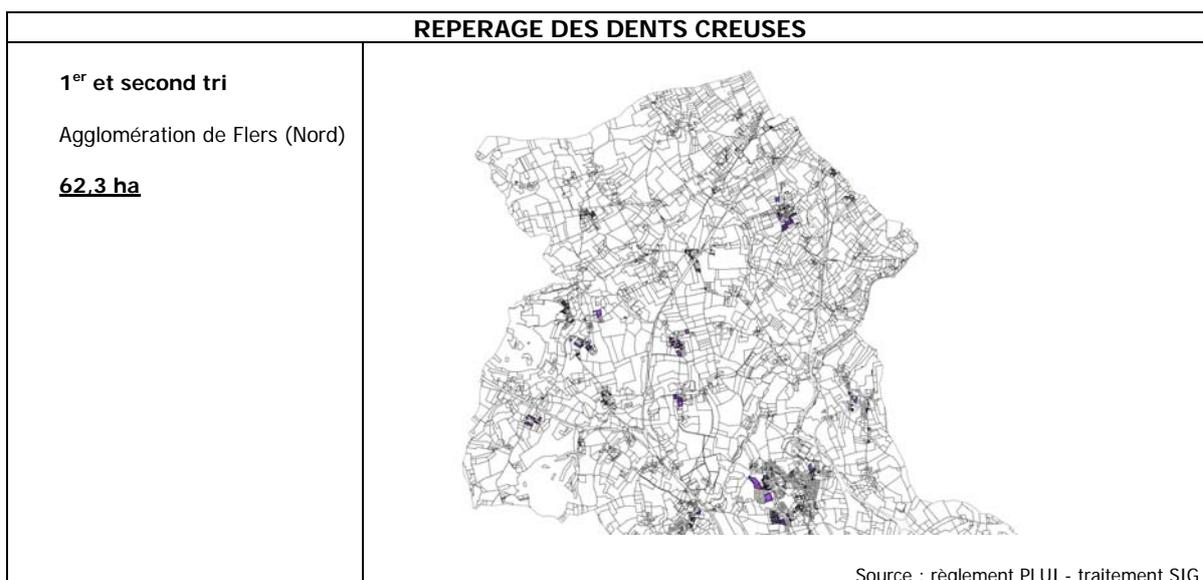
De ces deux requêtes, a découlé un potentiel de **62,3 ha au total** réparti en **397 parcelles** ou « unités foncières ».

Le travail a consisté ensuite à opérer un dernier tri (traitement manuel et vérification visuelle) en procédant à l'élimination des terrains ou unités foncières non appropriées ou sortant du champ de ce que l'on cherchait à mettre en exergue :

- espaces publics : places, zones de stationnement...
- équipements publics : cimetières, terrains de sport...
- plans d'eau,
- voirie et espaces communs des opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation...).

- Etc.

De ce dernier travail, a subsisté un potentiel de **38,7 ha** réparti en **308 parcelles**.



REPERAGE DES DENTS CREUSES**troisième tri**Agglomération de Flers
(centre)**38.7 ha**

Source : règlement PLUI - traitement SIG

REPERAGE DES DENTS CREUSES**1^{er} et second tri**

Agglomération de Flers (sud)

62.3 ha

Source : règlement PLUI - traitement SIG

REPERAGE DES DENTS CREUSES**troisième tri**

Agglomération de Flers (sud)

38.7 ha

Source : règlement PLUI - traitement SIG

Avec **un potentiel de « dents creuses »** en zone U correspondant à **38 hectares environ**, nous pouvons tenter d'estimer le nombre de logements que cela pourrait représenter à échéance du PLUI.

Ainsi, avec une densité moyenne projetée de l'ordre de 16,5 logements à l'hectare pour l'ensemble du programme de construction neuve, ce potentiel pourrait alors représenter au plus haut **640 logements environ**.

En admettant qu'entre ¼ et 1/3 de ce potentiel pourrait effectivement être utilisé, le comblement de ces dents creuses pourrait alors permettre **une réalisation effective comprise entre 150 et 200 logements**. Ce chiffre est à rapprocher des objectifs du PADD qui fixe à 15% les logements obtenus par densification et/ou renouvellement urbain ; soit, 450 logements.

Un résultat ambitieux mais qui n'est pas totalement à exclure du fait de la limitation des possibilités de construction neuve dans le secteur diffus. Au vu de ce nouveau contexte introduit par le PLUI, ces dents creuses pourraient alors permettre aux ménages de l'agglomération de disposer d'une alternative vis-à-vis du modèle d'habitat dit « groupé » (quartier pavillonnaire, opération d'ensemble...) que le nouveau document s'efforce de promouvoir. Un nouveau contexte qui, on peut le supposer, pourrait dans le même temps inciter certains propriétaires à vendre plus facilement leur bien, comme on le constate ailleurs en cas de raréfaction du foncier.

d) Déclinaison des orientations générales au travers des OAP

Le PLUI intègre des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les zones d'urbanisation future (1AU) et sur des secteurs de renouvellement urbain de Flers et de Saint-Georges-des-Groseillers (Planchette/Bois de Flers, Blanchardière/Butte-aux-Loups, quartier de la gare...).

Celles-ci affichent la volonté d'y développer des logements, ainsi que des activités (services, commerces...) indispensables à la vie de quartier pour les orientations portant sur les secteurs de centralité future les plus importants (Flers sud, Saint-Georges-des-Groseillers...).

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les conditions d'aménagement de ces secteurs (composition urbaine, infrastructures et voiries, cheminements, espaces publics, etc.).

e) Traduction réglementaire des orientations sur le plan graphique et écrit

La prise en compte de ces objectifs d'accueil résidentiel se traduit par :

- La délimitation de zones urbaines mixtes différenciées, à savoir :
 - une **zone UA** délimitée sur le centre-ville de Flers et son prolongement au nord sur une partie de la frange sud de Saint-Georges-des-Groseillers, permettant de conserver le caractère mixte du centre et sa morphologie, et surtout de renforcer la centralité et l'intensité urbaine du secteur ;
 - une **zone UB** délimitée sur les quartiers de faubourg de Flers et Saint-Georges-des-Groseillers et autour de chacun des bourgs des communes de la CAPF (hors ville-centre). Ce classement permet là aussi de conforter la mixité et la morphologie spécifique de ces secteurs de centralité secondaire, tout en rendant possible une certaine intensification de l'espace urbain correspondant ;
 - une **zone UC** délimitée autour des principaux quartiers d'habitat collectif de la ville-centre, secteurs potentiels de renouvellement urbain à l'instar des zones UA et UB ;
 - une **zone UD** délimitée sur les secteurs pavillonnaires existants, distinguant trois secteurs (UD1 à UD3) selon la morphologie urbaine et la densité des secteurs correspondants.
- La délimitation de zones à urbaniser, à savoir :
 - une **zone 1AU**, autour des secteurs d'extension urbaine immédiate de chaque commune de la CAPF, permettant des morphologies variées ;
 - une **zone 2AU**, autour ses secteurs d'extension urbaine différée des communes de la CAPF, en raison de l'insuffisance des réseaux situés à proximité des terrains concernés ou résultant de la volonté de de la collectivité mettre en œuvre un développement viable dans la durée.

La délimitation de secteurs de taille et de capacité limitée au titre de l'article **L.123-1-5-II 6°** à l'intérieur des hameaux équipés situés en zone A ou N

- **secteurs Ahc**, autour des « **dents creuses** » identifiées dans les hameaux équipés de la zone agricole, permettant ponctuellement et de façon encadrée et limitée la réalisation de nouvelles constructions à usage d'habitation,
- **secteurs Nhc**, autour des « **dents creuses** » identifiées dans les hameaux équipés de la zone naturelle, permettant ponctuellement et de façon encadrée et limitée la réalisation de nouvelles constructions à usage d'habitation,

Notons enfin la volonté de préserver le patrimoine bâti de la CAPF qui se traduit par le recensement, au sein d'une annexe du règlement écrit et sur le règlement graphique, des éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial (au titre de l'article **L.123-1-5-III 2°** du Code de l'Urbanisme).

2.2.4) Enjeux et choix en matière d'organisation et d'armature urbaines

a) Rappel du contexte

Depuis la Reconstruction, la **croissance de la ville** se fait principalement **par expansion géographique**. Ce mode de développement a toutefois largement atteint ses limites :

- 900 ha de surface agricole utile (SAU) ont disparu en l'espace d'une vingtaine d'année ;
- les ensembles pavillonnaires de la ville-centre et de sa première couronne, manquant de densité, sont la plupart du temps mal desservis en commerces, services et équipements ;
- au-delà de la première couronne, la multiplication de secteurs d'habitat diffus de taille très variable favorisée par un réseau viaire très étoffé (bien que de niveau très inégal) a contribué à « isoler » et à éloigner des services et de l'emploi une frange toujours plus importante de la population, parmi laquelle figurent certains des ménages les moins mobiles de l'agglomération ;
- une course à l'expansion qui entraîne les collectivités dans un cercle vicieux fortement préjudiciable pour leur équilibre budgétaire : le financement des nouveaux équipements passe par l'accueil de « nouveaux » habitants¹⁰, qui ont toutefois tendance à s'installer toujours plus loin et qui réclament alors un niveau d'équipement comparable à celui auquel ils étaient habitué « en ville » ;
- une concentration des moyens publics et privés sur l'expansion et la construction neuve qui limite les capacités de rénovation du parc existant et de réhabilitation des espaces publics centraux nécessaire et complémentaire à la revalorisation du parc ancien le plus obsolète ;
- une difficulté à renouveler le tissu urbain qui interdit ou limite aujourd'hui toute tentative visant à mieux organiser la ville.

Ces différents constats ont conduit la CAPF, préalablement à l'élaboration de la stratégie traduite dans le PADD, à poser les questions essentielles suivantes : dans quelle mesure peut-on poursuivre le développement par expansion géographique, **quelle est la juste mesure entre le « tout périphérique » et le « renouvellement perpétuel de la ville sur elle-même »**, là où elle n'est pas assez dense, mal organisée, insuffisamment dotée en commerces, services, équipements ou espaces verts de proximité ? **Quel équilibre finalement entre le rural et l'urbain ?**, avec cet éternel souci de conforter le second au vu de la concurrence à laquelle se livrent aujourd'hui les territoires... sans négliger le premier. Un vaste débat qui n'a pas manqué d'avoir lieu dans le cadre des travaux et réflexions préparatoires à la mise en place du PLUI et que traduit le PADD en fonction du contexte qui est celui de l'agglomération flérienne aujourd'hui.

L'armature urbaine de l'agglomération est articulée aujourd'hui autour d'**une zone agglomérée** (« ville continue »), qui s'étend au-delà des limites géographiques et administratives de la ville-centre, de **pôles de seconde importance** (centre-bourgs des communes de la première couronne) et enfin des **espaces de centralité des communes « rurales »** diversément structurés autour de leurs centre-bourgs.

¹⁰ Or, comme indiqué dans le diagnostic territorial, ces nouveaux habitants sont plutôt le produit d'un redéploiement de la population interne à l'agglomération.

L'agglomération de Flers est de manière générale peu dense et relativement étendue, avec de fortes disparités de densités entre communes.

La **zone agglomérée** concentre bien évidemment **les espaces les plus denses**. Ces espaces sont bien équipés en **services publics de proximité**, en **commerces** (les zones commerciales d'agglomération y sont implantées) et en **grands équipements** de rayonnement d'agglomération ou au-delà de rayonnement territorial.

L'organisation de l'agglomération et son **réseau viaire relativement étoffé** a contribué à conforter le **« tout voiture »**. Le gain de vitesse et la liberté apportée par l'automobile ont contribué à engendrer **des formes urbaines relativement éclatées et peu denses**. L'espace rural a ainsi été renforcé et continue à se développer par le biais d'une accessibilité aisée en raison des infrastructures routières présentes et d'un foncier disponible à moindre coût. La combinaison de ces différents facteurs a ainsi contribué à générer un solde migratoire, même faiblement positif, sur les communes de l'espace rural, quand le solde migratoire de la ville-centre et de la première couronne accusait une baisse de plus de 1 800 individus entre 1999 et 2010.

Cette croissance de population dans les espaces ruraux de l'agglomération a pour effet de multiplier les déplacements contraints, notamment ceux liés aux **trajets domicile-travail**.

Si ces pôles sont relativement bien connectés au pôle urbain par les infrastructures routières, les fonctions et services urbains en réseau doivent être constamment développés pour répondre aux besoins de cette population toujours plus nombreuse... induisant par-là même des coûts importants liés aux équipements pour la collectivité.

Les espaces prévus à l'urbanisation dans les documents en vigueur sont, dans certaines communes, surdimensionnés au regard de la demande potentielle enregistrée sur le territoire à ce jour et de la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels d'une part, et des enjeux de développement durable d'autre part.

Il s'agit donc avec le PLUI de **maintenir l'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains**.

L'enjeu des mobilités est important. Cela signifie offrir des moyens de déplacements adaptés, mais cela consiste également en amont, au moment de l'élaboration des stratégies de planification, d'organiser un territoire en privilégiant la proximité des activités. Au vu de ce contexte, assurer à tous la proximité de tous les équipements constitue un non sens. Pour chaque type de besoin correspond une taille critique en deçà de laquelle bien entendu l'activité n'est pas pérenne. C'est le cas des écoles dans les communes, mais également des transports en commun. Renforcer les polarités existantes constitue donc également la meilleure voie pour assurer la satisfaction des besoins en fonction de leur occurrence quotidienne, hebdomadaire ou mensuelle.

b) La promotion d'un modèle d'organisation polycentrique, au cœur des orientations générales PADD

De nombreux modèles de développement ont été théorisés depuis l'après-guerre : développement linéaire, développement en étoile, en tache d'huile etc. La loi SRU incite fortement les collectivités à opter pour **un mode de développement polycentrique**. C'est précisément ce modèle qui a été retenu pour le PLUI à venir et qui devra vraisemblablement être transposé à l'échelle du périmètre retenu pour le futur SCoT.

Dans le modèle de développement retenu, **l'ossature prioritaire du développement** de l'agglomération flérienne s'établit à partir de **trois objectifs** :

<p>1) Un développement périphérique maîtrisé</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Une maîtrise de l'expansion urbaine périphérique ➔ Un risque de mitage incontrôlé (par de l'habitat dispersé) écarté, source de coûts publics élevés (réseaux, voirie, transports publics...)
<p>2) Un territoire polycentrique... qui affirme le rôle structurant des polarités existantes, actuelles ou futures, à différentes échelles</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Le cœur de « Ville », cœur de l'agglomération, dont l'attractivité et le rayonnement sont réaffirmés ➔ Le centre intra-rocade, favorisant un modèle de ville continue ➔ Les quartiers et les communes organisés autour de leurs centres

<p>3) Un territoire à portée de main</p>	<p>→ L'investissement collectif autour des axes de transport est favorisé grâce à ce recentrage du développement</p> <p>→ L'utilisation de l'espace et la concentration des équipements est optimisée prioritairement à l'intérieur de l'espace urbain</p>
--	--

Afin d'atteindre ce modèle de développement polycentrique, plusieurs objectifs connexes seront poursuivis dans le PLUI à venir, ainsi que vraisemblablement dans ceux qui lui succéderont :

- la **réduction des déplacements automobiles** au strict nécessaire,
- la **rationalisation du réseau de transports en commun**, qui relie prioritairement les pôles entres eux,
- la promotion d'une **plus grande compacité** autour des pôles de proximité existants.

Ce modèle de développement semble garantir le mieux un développement durable du territoire. La consommation énergétique y est minimale, la préservation des espaces agricoles et naturelle est optimisée etc.

Au terme de la confrontation des différents scénarii d'évolution envisagés qui ont été précédemment détaillés, la collectivité a orienté son choix vers le plus ambitieux à savoir un développement principalement opéré par **intensification organisée du tissu urbain** (urbanisation future dans le prolongement immédiat des pôles existants et identifiés) et **densification de la zone urbaine actuelle**. S'inscrire dans cette logique devrait ainsi permettre au mieux de relever les défis inhérents au développement durable, de qualité de vie, d'économie...

Ainsi, les orientations du PADD s'inscrivent clairement dans ce **modèle de développement polycentrique** où l'objectif est l'**optimisation des espaces centraux** et le **renouvellement de la ville sur elle-même** en favorisant le renouvellement urbain.

Au-delà, le PADD poursuit les objectifs majeurs suivants :

Au-delà, **le PADD poursuit les objectifs majeurs suivants :**

- Accroître l'attractivité du territoire (en termes de développement économique et d'emplois, de commerces, d'équipements et services),
- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels,
- Préserver et mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine bâti,
- Favoriser le renouvellement urbain,
- Accroître l'intensité urbaine autour des centralités urbaines existantes et des pôles de proximité confirmés et/ou en devenir,
- Renforcer les pôles de proximité (grâce à une densité de population suffisante, mais également grâce à la présence de commerces et services dont l'utilisation est quotidienne),
- Limiter l'usage de la voiture en créant les conditions favorables aux déplacements à pied, en vélo et en transports en commun,
- Satisfaire tous les besoins en logements de qualité.

c) Traduction réglementaire des orientations sur le plan graphique et littéraire

Ce mode d'organisation du territoire est fondé sur :

- l'affirmation d'un **pôle de centralité principale**, son amplification sur le plan spatial et son intensification sur le plan de l'occupation des sols (zone UA du PLUI), regroupant la plupart des services rayonnant sur l'aire urbaine de Flers et couvrant l'hyper-centre de la ville-centre, ainsi que la frange sud de Saint-Georges-des-Groseillers ;
- l'organisation de chaque commune, de chaque « quartier », autour d'un **pôle de proximité** ou **pôle de centralité secondaire** (centre-bourgs, pôles de vie des quartiers...) pouvant comprendre commerces et services de première nécessité et répondant également à des enjeux non négligeables en matière d'amplification et d'intensification (zone UB du PLUI).

Toutes les communes ou quartiers de la CAPF ne comportent bien évidemment pas les services et commerces en question. L'ambition affichée par le PADD consiste néanmoins à rendre possible leur renforcement en la matière sur le plan réglementaire (principes de mixité et d'intensité urbaines déclinés dans le règlement de la zone UB).

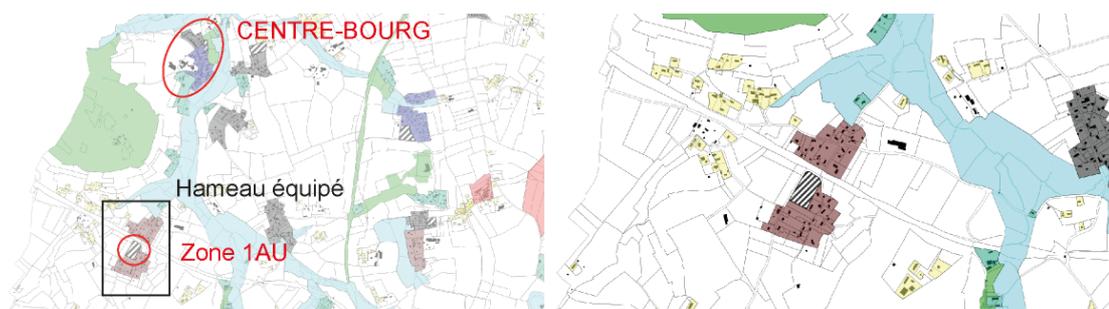
La **quasi-totalité des zones d'urbanisation future** ont été créées **dans le prolongement immédiat des centralités existantes**, qu'il s'agisse des espaces centraux de la ville-centre, des centre-bourgs des communes... (cf. cartographie ci-après), induisant ainsi des enjeux particuliers pour les centralités elles-mêmes, sur la question précisément de l'intensité urbaine actuelle et de sa possible amplification avec les opérations projetées.

Quelques **rares exceptions échappent toutefois et ponctuellement à cette règle** de « prolongement immédiat » (une zone sur Cerisy-Belle-Etoile, une zone sur La Chapelle-Biche en particulier...), principalement en raison de difficultés liées à la topographie des centralités en question ou à l'existence d'aléas naturels (inondation notamment, ou encore contraintes archéologiques sur La Chapelle-Biche) rendant impossible la réalisation de nouvelles opérations dans le prolongement des bourgs existants... et ce, au-delà des zones éventuellement et malgré tout créées par le PLUI.

Enfin, ces deux communes sont contraintes par la présence d'**exploitations agricoles en centre-bourg**.

Pour ces deux cas en particulier, **la règle du prolongement immédiat s'est opérée non pas à partir des centre-bourgs concernés, mais à partir de hameaux « équipés »** (réseaux, transports en commun...) eux-mêmes classés en zone U.

La zone 1AU « Les Fontnelles » (Cerisy-Belle-Etoile)



La zone 1AU « Les Fontnelles » vient s'intercaler entre deux secteurs d'habitat constituant un hameau « équipé » et regroupant aujourd'hui **une quarantaine d'habitations**. Ce hameau est classé en zone UD3 au futur PLUI.

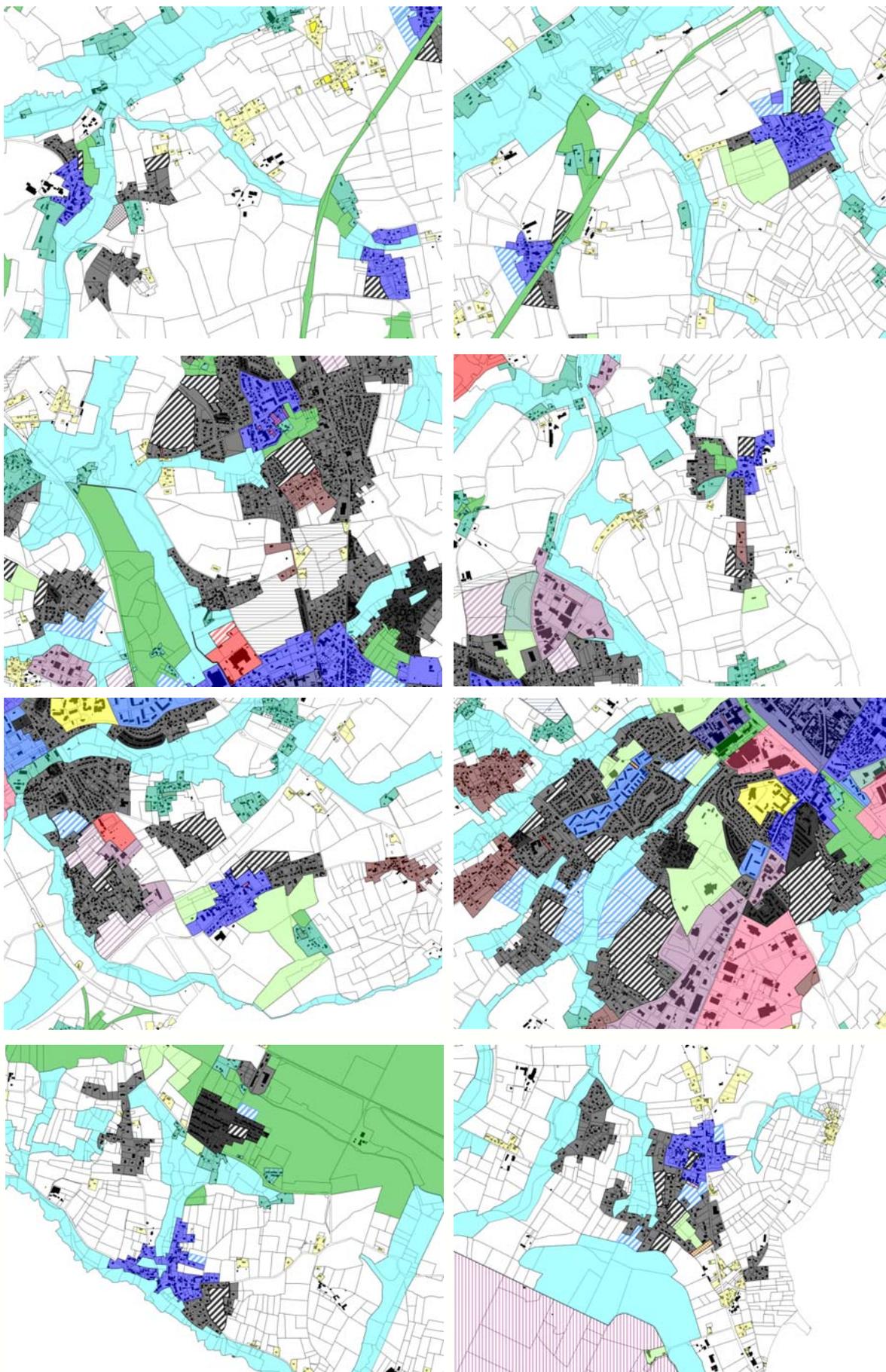
En prenant place dans cet interstice urbain, l'opération projetée concourra ici à **épaissir le hameau** en question.

La zone 1AU « Le Val Michel » (La Chapelle-Biche)



La zone 1AU du « Val Michel » est créée sur la partie basse de la zone agglomérée de la commune et en contre-bas du bourg. Outre l'**épaississement recherché du secteur** du même nom (60 logements environ ; classement en UD2 au PLUI) actuellement de forme oblongue (extension au nord de la RD25), cette opération offre une opportunité pour la commune en vue du **réaménagement de l'entrée dans la zone agglomérée** sur fond de **sécurisation de sa traversée**. Une problématique particulièrement sensible aujourd'hui.

En dehors de ces deux secteurs, et comme indiqué dans le PADD, les zones d'urbanisation future sont « situées pour l'essentiel dans le prolongement des centres bourgs. » (voir extraits cartographiques ci-après).



 ZONE 1AU  ZONE 2AU

d) Traduction dans les OAP

Si tous les secteurs couverts par les OAP ne renferment pas les mêmes enjeux en matière de centralité et de renforcement au vu de ce qui vient d'être dit plus haut, certains projets plus spécifiques (Flers Sud en particulier) – par leur dimensionnement, leur proximité immédiate ou encore leur degré d'ouverture par rapport aux centralités existantes – ont mérité une attention toute particulière sur la question de manière à garantir que les opérations futures concernées puissent bénéficier et tirer le meilleur parti des dynamiques et des effets induits par la proximité des centralités existantes et qu'en retour, les premières, à l'échelle qui est la leur, puissent participer au confortement des secondes.

2.2.5) Enjeux et choix autour de la performance et de la diversification économique

a) Rappel du contexte

Le diagnostic territorial a pu mettre en évidence un certain nombre de problématiques propres à l'agglomération flérienne ou à tout le moins, des caractéristiques et tendances importantes, nécessaires à la compréhension des orientations du projet en matière de développement économique.

Sur le pan spatial tout d'abord, on assiste aujourd'hui à un phénomène de **redéploiement de l'activité économique à l'échelle de l'agglomération**, posant aujourd'hui la question du devenir et de la vocation de certains **espaces économiques déqualifiés ou dégradés** (Planchette/Bois de Flers, Blanchardière/Butte-aux-Loups), longtemps occupés par des activités industrielles jugés peu compatibles avec les quartiers d'habitat à proximité (nuisances sonores, conflits d'usage liés à la circulation...) et dont le départ a rendu nécessaire la définition d'une véritable stratégie de reconquête.

En matière d'emploi ensuite, si les zones d'activités de l'agglomération affichent **un nombre d'emplois important**, on a pu constater, sur l'agglomération comme sur de nombreux autres pôles urbains, que c'est bien la « ville » (ce que l'on pourrait qualifier de zone urbaine mixte) qui offre aujourd'hui la majeure partie des emplois de l'agglomération (56% à l'échelle de l'agglomération et environ 80% à l'échelle de la ville de Flers). Or, se traduit ici **un choix et un objectif politique clairement affirmés visant le maintien d'un pan important de l'activité économique local dans l'espace urbain ou la « ville habitée »** à des fins d'animation territoriale et de développement endogène : conserver de l'activité en ville, c'est également rapprocher au mieux les actifs de l'agglomération des commerces de centre-ville existant ; de la même façon, les élus de la ville-centre ont toujours lutté contre la tendance à la « **périphérisation** » de la **grande distribution** qui a sévi pendant plusieurs décennies, anticipant ainsi le renversement qui semble s'opérer depuis quelques années, celui d'un **retour des grandes enseignes en ville**. Là encore, c'est bien la perspective d'un développement endogène qui motiva cette position : maintenir ces locomotives en ville¹¹ ne pouvant être que bénéfique à l'ensemble de l'appareil commercial local, ce que semblent indiquer les données sur le niveau d'équipement commercial de l'agglomération et de la ville de Flers en particulier.

Toujours sur cette question de l'emploi, et en dépassant l'échelle de l'agglomération elle-même, le diagnostic a pu mettre l'accent sur **un indicateur de concentration de l'emploi relativement élevé**¹², au fondement même de l'attractivité du territoire, mais posant aujourd'hui des questions et un certain nombre de difficultés au cœur du projet et de la stratégie définie : une première difficulté apparaît au niveau des **déplacements induits par cette polarisation de l'emploi**, les entreprises de l'agglomération faisant appel à une main d'œuvre extérieure importante (une problématique des déplacements domicile-travail se posant également à l'échelle de la CAPF) ; une seconde difficulté, liée à la première, se pose quant aux **difficultés de recrutement** que connaissent un certain nombre d'entreprises aujourd'hui (Quelles réponses apporter ? Le salut de ces entreprises pourra-t-il passer encore longtemps par un recours à une main d'œuvre extérieure et toujours plus éloignée ? N'approchons-nous pas aujourd'hui dangereusement du point de rupture à un moment où la question des déplacements fragilise de plus en plus de ménages ? Quels coûts sur le plan social et environnemental ?).

¹¹ En cohérence avec ce principe selon lequel ces grandes enseignes font partie intégrante de la « ville », les terrains qui les accueillent aujourd'hui sont classés en zone urbaine mixte, et non dans des zones à vocation spécifique comme c'est le cas la plupart du temps.

¹² Un indicateur de concentration de l'emploi de 134 environ en 2009. Pour rappel, cet indicateur correspond au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Un indicateur résume l'équilibre habitat-emploi, l'**indicateur de concentration de l'emploi**, rapport dans une zone donnée entre le nombre des emplois existants et celui des actifs qui y résident. Un taux d'emploi de 1 correspond à l'équilibre ; supérieur à 1, il montre que la zone aspire des actifs venant de l'extérieur ; inférieur à 1, il dénote une zone consacrée davantage au logement qu'à l'activité.

Or, **l'évolution de cet indicateur laisse présager de difficultés importantes** dans les années qui viennent sans un effort important en matière de **rapprochement des actifs et des emplois** disponibles.

Indicateur concentration de l'emploi (en 2009)	Flers		CAPF		Aire urbaine	
	1999	2009	1999	2009	1999	2009
	172,8	206,9	120,8	133,8	102,2	101,6

Nombre d'emplois dans la zone (en 2009)	Flers		CAPF		Aire urbaine	
	1999	2009	1999	2009	1999	2009
	10 535	10 936	13 545	14 106	18 624	18 484

Saint-Georges-des-Groseillers	
1999	2009
1 744	1 531

La Lande-Patry	
1999	2009
380	433

La Selle-la-Forge	
1999	2009
189	172

TOTAL	
1999	2009
12 848	13 072

%emploi CAPF total	
1999	2009
94,8	92,7%

La baisse du poids relatif des communes urbaines (Flers et sa première couronne) en matière d'emploi (baisse de 2 points environ) est principalement liée au transfert de l'entreprise FAURECIA sur le CIRIAM (Caligny), totalisant plus de 1 000 emplois en 2009.

Mais l'essentiel et le fait important résident surtout dans **le poids considérable de la CAPF à l'échelle de l'aire urbaine en matière d'emploi** : 76,3% de l'emploi total en 2009¹³, alors que sur le plan démographique la CAPF ne représente « que » 60,7% de la population totale de l'aire urbaine... un poids qui a d'ailleurs reculé depuis 1999 (63,0%). Cette **disjonction entre emploi et habitat** est encore plus nette lorsque nous observons l'évolution de la population active occupée : si le nombre d'actifs occupés de la CAPF représentait environ 61,6% du total des actifs occupés de l'aire urbaine en 1999, ces derniers ne représentent plus que 57,9% en 2009.

Au-delà du **redressement du poids relatif de la population de la CAPF au sein de l'aire urbaine**, c'est bien celui du poids relatif des actifs occupés de l'agglomération de Flers qui est en jeu ici et qui se traduit par la volonté de rapprocher géographiquement la population des emplois existants. Une stratégie définie également à l'échelle de l'agglomération elle-même puisque 80% de la production des logements à venir s'opèrera sur son pôle urbain totalisant plus de 90% des emplois.

¹³ Un taux en progression notable depuis 1999 (72,8).

Un des enjeux du projet passe donc par cette **recherche d'un équilibre viable et soutenable entre emplois et habitat**, à l'échelle de l'agglomération bien sûr, mais aussi et surtout à l'échelle de l'aire urbaine de Flers et au-delà, du Pays du Bocage.

Le PLUI s'inscrit donc dans cette tendance lourde, poursuit les ambitions de la collectivité sur ce point, en remettant en perspective les projets en cours de définition dans une stratégie globale.

b) Les orientations générales d'aménagement et de développement

➔ Les orientations en matière de zones d'accueil spécifiques ou monofonctionnelles

La stratégie définie en matière de développement économique repose en partie sur **la création de zones d'activités**, tout en prenant en compte les objectifs suivants :

- Accueillir tous les types d'activités, quels que soient leur nature et leur degré de nuisance. La CAPF ne souhaite pas exclure des activités parfois jugées peu flatteuses ou incompatibles avec la proximité des zones d'habitat, mais simplement **les accueillir et les positionner sur des secteurs géographiques adaptés**, tout en leur offrant des conditions (prix, accessibilité, visibilité...) adaptées à leurs besoins (ainsi qu'à ceux de leurs collaborateurs) et au contexte humain et environnemental proche ;
- **Optimiser davantage le foncier économique** en poursuivant et en amplifiant les actions déjà engagées ou en initiant de nouvelles pratiques de façon à modérer la consommation des espaces naturels :
 - poursuite du travail de **découpe des terrains à la demande** afin d'adapter au mieux l'offre de terrain aux besoins exprimés par les entreprises,
 - requalification des espaces les plus dégradés, pouvant aller jusqu'à une réorganisation foncière complète lorsque le contexte s'y prêtera (La Blanchardière/Butte-aux-Loups...),
- Concentrer les futures extensions de la zone urbaine à vocation économique à proximité de la rocade et de ses échangeurs afin d'une part :
 - d'optimiser l'équipement et les ouvrages routiers existants,
 - de faciliter le fonctionnement des entreprises et d'améliorer la performance de l'appareil productif local,
 - de limiter l'impact des entreprises sur l'environnement urbain et notamment sur la ville habitée,
 - de donner corps au concept de ville intra-rocade, en posant la première pierre d'un vaste chantier devant à terme transformer la rocade routière en véritable ceinture ou boulevard périphérique urbain,
 - d'accentuer le report de trafic sur la rocade, réduisant du même coup les flux routiers parasites (poids lourds...) à l'intérieur de l'espace urbain.

La **stratégie poursuivie par la CAPF** et traduite dans le PADD doit être appréhendée à **deux échelles distinctes** : à l'échelle de l'agglomération d'une part ; à l'échelle de l'aire urbaine d'autre part.

A l'échelle de l'agglomération, le projet vise d'une part à déplacer et à sortir de la ville les activités les plus nuisibles, les plus consommatrices d'espaces et finalement les moins pourvoyeuses d'emplois (principalement les activités industrielles et d'entrepôts/logistique) et à les relocaliser dans les zones existantes (aux contours et aux vocations réaffirmées, voire redéfinies) ou vers les zones projetées (1AUZ, 2AUZ).

Comme rappelé plus haut, si l'emploi est regroupé et localisé de façon non négligeable dans les zones d'activité existantes (43% de l'emploi total de la CAPF et 21% de l'emploi de la ville de Flers), la majorité des emplois offerts sur l'agglomération se situe ailleurs et principalement dans la zone urbaine mixte de Flers (zones UA et UB).

En même temps que le transfert programmé et évoqué plus haut des activités les plus nuisibles de la zone urbaine centrale, s'opère **le déplacement d'établissements fortement consommateurs d'espace** (industrie, logistique...) et affichant en retour un ratio d'emploi au m² relativement faible par rapport aux types d'activités habituellement rencontrés dans les centres urbains. C'est ce constat et cette prise de conscience qui est à l'œuvre aujourd'hui et qui a contribué également à affiner les orientations d'aménagement et de développement en matière économique. L'objectif ici est de créer un cercle vertueux : départ d'activités nuisibles, développement en lieu et place d'activités compatibles avec l'habitat, qu'il s'agisse d'habitat précisément ou d'activités économiques dont le ratio « emploi au m² » sont susceptibles de conforter les activités déjà présentes, notamment les commerces (voir plus loin), et l'animation urbaine en général.

Ratios moyens emploi/m² par grand domaine d'activité :

Type d'activité	Ratio
Bureaux / services	1 emploi pour 25 m ² de surface plancher
Activités mixtes (bureaux, artisanat, services)	1 emploi pour 40-50 m ² de surface plancher
Industrie / logistique	1 emploi pour 150 m ² de surface plancher
<u>Commerces</u>	
Hypermarché à dominante alimentaire	1 emploi pour 30-35 m ² de surface de vente (SV)
Grands magasins	1 emploi pour 35 m ² de surface de vente (SV)
Grandes et Moyennes Surface (GMS) en bricolage	1 emploi pour 110 m ² de surface de vente (SV)
GMS sport	1 emploi pour 60 m ² de surface de vente (SV)
GMS beauté/santé	1 emploi pour 25 m ² de surface de vente (SV)

Dans le cadre de cette **stratégie de relocalisation des activités économiques**, la vocation des deux sites Planchette/Bois de Flers et Blanchardière/Butte-aux-Loups est précisée sur le plan fonctionnelle et retraduite sur le plan réglementaire :

- Le site Blanchardière/Butte-aux-Loups est reclassé pour partie en zone urbaine mixte ou multifonctionnelle (UA), en zone naturelle (N) et en zone urbaine monofonctionnelle à vocation d'activités économique (UZm) compatibles avec la transformation du secteur et le développement à terme de nouveaux programmes d'habitat conformément aux études préalables réalisées et au projet retenu par la CAPF ;
- Le site Planchette/Bois de Flers est quant à lui reclassée pour partie en zone urbaine mixte (UB), en zone naturelle (N, NP) et en zone d'urbanisation future là encore afin de tenir compte des études réalisées.



A gauche : masterplan Planchette/Bois de Flers (La Fabrique Urbaine)
A droite : masterplan Blanchardière/Butte-aux-Loups (La Fabrique Urbaine)

Pour l'essentiel, et en dehors de quelques projets d'extension ponctuels (extension zone artisanale de la Lande Patry, Titan sur Saint-Georges-des-Groseillers), **les futures zones AU sont localisés à proximité immédiate de la rocade et/ou de ses échangeurs**, conformément à la volonté de réduire les nuisances liées aux activités elles-mêmes, mais également liées au trafic de transit que ces activités génèrent à l'intérieur de la ville, mais également de façon à renforcer la compétitivité de l'appareil de production local en proposant des sites accessibles facilement et bien desservis par le réseau routier.

Outre ce souci fonctionnel (accessibilité, desserte...), la localisation de nouvelles zones nécessaires au développement économique local a également été guidée par la recherche d'effets vitrines nécessaires au bon fonctionnement des activités commerciales (nouvelle zone programmée le long de la RD18).

Au-delà, la spatialisation de la stratégie de développement économique consiste à proposer des zones à thèmes ou à tout le moins à **définir des vocations spécifiques pour les zones d'urbanisation futures** et à redéfinir *la* ou *les* vocation(s) des zones existantes. Cette volonté se justifie par le souhait d'améliorer le fonctionnement et la lisibilité des zones, mais également la durabilité des aménagements réalisés¹⁴.

Vocation des zones définies par le PLUI :

NOM DE LA ZONE	VOCATION
UZb	Bureaux
UZc	Commerces
UZi/1AUZi	Industrie
UZm/1AUZm	Artisanat et commerces
UZx	Artisanat, commerces et industrie

Sur le plan foncier, et outre les logiques de spatialisation, de relocalisation et d'organisation urbaine exposées plus haut, le PLUI crée **46,2 hectares de zones d'urbanisation future à vocation économique** et tient compte du potentiel encore disponible dans les zones existantes (5 ha environ, hors CIRIAM).

A l'échelle de l'aire urbaine et du Pays du Bocage ensuite, le projet vise à conforter le poids de l'agglomération en matière d'emplois et d'activités au sein de cet espace élargi, afin notamment de rentabiliser au mieux les investissements importants réalisés ces dernières années en matière de desserte routière, ainsi que ceux programmés (contournement nord-ouest, mise à 2x2 voies de la RD924...) et plus largement à faciliter l'accès à l'emploi pour la population.

Outre le potentiel d'urbanisation encore offert par la zone du CIRIAM – bien qu'à destination d'activités quelque peu spécifiques – le besoin en surface d'urbanisation future à vocation économique – soit, une quarantaine d'hectares – a été calculé en tenant compte du **potentiel d'urbanisation disponible sur les zones d'activités de la commune Messei**.

Au-delà, et toujours en articulation avec la commune de Messei et plus largement l'ex-EPCI de la Haute Varenne et du Houleme, le PADD définit un secteur stratégique pour l'implantation d'une **nouvelle zone à terme sur l'axe Flers/Argentan** (le long de la RD924). Cette zone, matérialisée dans le PADD, n'est toutefois pas traduite sur le plan réglementaire.

Sur le plan quantitatif, **entre 3 et 4 ha de surfaces cessibles sont commercialisés chaque année** depuis le début des années 2000 ; soit, un besoin compris entre 45 et 60 ha à échéance du PLUI. Avec la création de 46 ha de zone AU environ, **le potentiel cessible (40 ha environ) correspond donc à l'estimation basse des besoins** qui va de pair avec la volonté d'une optimisation maximale du foncier disponible.

Traduction réglementaire des orientations sur le plan graphique et littéraire

Outre la question du dimensionnement des zones d'urbanisation future à vocation économique – soit, 46,2 ha au total – le règlement graphique et écrit traduit l'objectif de création de zones aux vocations, sinon spécifiques, du moins mieux définies (que ce qui s'est opéré jusque-là sur le territoire), en délimitant deux grands types de zones :

- Les zones à vocation artisanale et commerciale d'une part (UZc, UZm et 1AUZm), là où les documents d'urbanisme autorisaient la plupart du temps la cohabitation de ces activités avec les activités industrielles,

Pour ce qui a trait aux logiques de spatialisation présidant à la répartition de ces deux grandes catégories d'activité (artisanale et commerciale), le choix a été fait de ne pas distinguer les zones réservées et leurs

¹⁴ La cohabitation d'activités différentes banalise l'image des zones (l'identité commerciale d'une zone peut ainsi se détériorer progressivement et finalement s'estomper au fil du temps alors qu'elle avait précisément incité les premiers établissements commerciaux à venir s'y implanter) et rend difficile un aménagement cohérent (la desserte routière nécessaire au bon fonctionnement des activités industrielles est sensiblement différente de la desserte des terrains réservés aux activités artisanales et commerciales ; il est en est de même des ruptures d'échelle importantes au niveau du parcellaire, les activités industrielles ou logistiques étant particulièrement consommatrices d'espace, quand les établissements artisanaux ou commerciaux nécessitent des surfaces plus réduites, mais requièrent en revanche des espaces d'accompagnement (stationnement, stockage...) très différents des premières. La cohabitation sans discernement d'activités très différentes s'accompagne alors souvent d'une dégradation accélérée des aménagements réalisés, notamment pour ce qui a trait à la voirie, impact alors fortement l'image de la zone concernée.

terrains sur le plan réglementaire afin de ménager un minimum de souplesse, mais néanmoins de définir un principe simple lors de la recherche d'un terrain pour une entreprise en particulier et en cas de sollicitation de sa part, ces deux grandes activités se distinguant surtout par la notion d'accueil du public (clients), la CAPF privilégiera l'implantation des activités commerciales en premier rang d'urbanisation par rapport aux voies et emprises publiques et la localisation des activités artisanales dans les rang suivants¹⁵.

- Les zones à vocation industrielle (UZI, 1AUZi) d'autre part.

Sur le plan spatial, et comme indiqué plus haut, ces zones sont créées à proximité quasi-immédiate de la rocade et de ses échangeurs.

Localisation des zones d'accueil économique – actuelles et projetées



¹⁵ La mise en œuvre de ce principe, mais également des principes qui suivent, sera bien entendu facilité ici par le fait que la CAPF est aujourd'hui propriétaire de la plupart des terrains à vocation économique.

→ Les orientations en matière de développement commercial

Le diagnostic a pu mettre en évidence que le territoire se caractérisait par une proportion d'établissements liés aux commerces et aux services (55%) nettement supérieure à ce que l'on pouvait observer sur le département ou la région. Une spécificité qui se traduit logiquement par un niveau d'équipement commercial également supérieur aux autres territoires de référence : **6,7 commerces/1 000 habitants sur la CAPF et jusqu'à 10,2 sur la ville de Flers, contre 4,9 sur le département et 5,1 sur la région.**

Les études préalables à la définition du projet ont ainsi largement insisté sur **l'attractivité naturelle et historique du territoire résultant de son appareil commercial**, dont la **zone de chalandise** s'étend sur un territoire accueillant aujourd'hui **90 000 habitants** environ.

Aussi, l'agglomération accorde-t-elle une attention particulière à l'appareil en question qui n'est pas étrangère à sa volonté de fixer une population nouvelle sur son territoire.

La première des orientations consiste bien entendu à maintenir cette offre et surtout, à protéger les espaces auxquels cette activité est liée. La CAPF a donc souhaité protéger les espaces en question, le choix des secteurs faisant suite à l'étude et à la réflexion portant sur l'attractivité commerciale du centre-ville de Flers.

Le confortement de l'appareil commercial ne passe cependant pas uniquement par des mesures de protection des commerces existants. D'autres leviers ou principes d'actions concourent également à ce renforcement et induisent une vision plus transversale de la question commerciale. La volonté exprimée dans le projet d'aménagement et visant à accueillir des populations nouvelles dans le centre-ville de Flers ou à sa périphérie, ou encore à renforcer « l'emploi en ville » et les activités économiques (compatibles avec l'habitat) en général doivent ainsi être appréhendés dans ce sens, de même que les réflexions portant actuellement sur le stationnement (voir plus loin).

Au-delà, la stratégie assumée de longue date en matière de développement commercial, et *a contrario* de l'option privilégiée par de nombreux territoires, a consisté pour la commune de Flers à maintenir en ville ses grandes enseignes et plus précisément ses supermarchés (malgré les tentatives répétées pour les déplacer en périphérie). Une stratégie qui aux yeux des élus devait permettre aux commerces et services de proximité situés en centre-ville de tirer profit de la proximité et des flux générés de ces grandes enseignes. Les chiffres du commerce rattachés plus haut semblent aujourd'hui leur donner raison.

Traduction réglementaire des orientations sur le plan graphique et littéraire

Sur le plan réglementaire, outre les dispositions visant à protéger les commerces existants de toute transformation d'usage (voir ci-après) et celles autorisant le développement de tout type d'activités en centre-ville (UA, UB) à la condition de ne pas occasionner de nuisances pour les habitations à proximité, les spécificités évoquées plus haut et liées à l'ossature commerciale se traduisent par un classement des deux centres commerciaux du centre-ville de Flers en zone urbaine mixte (UB) et non en zone urbaine monofonctionnelle à vocation économique, faisant ainsi de ces deux équipements, deux éléments constitutifs et partie intégrante du centre-ville.

En outre, et au titre de l'article **L.123-1-5-II 5°** du Code l'Urbanisme, sont signalées sur le règlement graphique les voies le long desquelles « doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité », tandis que le règlement écrit définit aux articles 1 et 2 de la zone UA les prescriptions de nature à assurer cet objectif :

Article 1

- « le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée, à destination de l'habitation, est interdit. »

Article 2

- « en cas de nouvelle construction, il est interdit d'affecter le rez-de-chaussée du bâtiment à une destination autre que celle d'activité. »



■ Maintien du commerce en vertu de l'article L.123-1-5-II 5° du CU

➔ Les orientations concernant le développement de l'appareil productif agricole

Outre l'objectif de **modération de la consommation des espaces naturels** et des terres du domaine agricole en particulier, les orientations du projet visent à **délimiter plus clairement et dans la durée les contours de l'espace agricole**. Un principe qui permettra notamment aux acteurs du monde agricole d'inscrire leur propre action dans le temps long sur des zones agricoles (A) constituant une réelle protection.

Pour ce faire, une **zone A** strictement réservée à l'activité agricole est créée. Seules sont autorisées au sein de cette zone **les constructions en lien avec les exploitations agricoles** (les nouvelles constructions non liées à une exploitation agricole sont interdites) ou les constructions liées aux équipements d'intérêt général qui en raison de leur nature ne sauraient être édifiés ailleurs.

Au-delà, la volonté est d'accompagner les mutations éventuelles de l'appareil productif local en rendant possible sur le plan réglementaire (tout en l'encadrant) les initiatives des exploitants en faveur de la diversification de leur appareil productif.

Traduction réglementaire des orientations sur le plan graphique et littéraire

• **Délimitation de la zone agricole**

Pour ce qui a trait à l'emprise du domaine agricole en tant que telle (matérialisé au travers de la zone A), les logiques de construction de la zone ont consisté d'abord à croiser les différentes informations disponibles, et notamment la SAU issue du Recensement Général Agricole 2010, ainsi que les données du Registre Parcellaire Graphique 2010 qui offre la possibilité de localiser assez précisément les terres du domaine agricole d'un territoire donné.

Au sens du recensement général agricole, la surface agricole utile ou utilisée est de **8 567 ha**. Elle correspond à la surface utilisée par les exploitations dont le siège est situé sur la CAPF. Cette surface peut donc inclure des superficies cultivées dans d'autres communes (hors CAPF).

Au sens du RPG 2010, les « terres agricoles » identifiées correspondent strictement aux espaces situés à l'intérieur des limites de la CAPF. Le RPG 2010 fait état d'un domaine agricole couvrant une surface de **8 034 ha** environ ; soit, **63% environ de la superficie totale** de la CAPF.

La zone A créée par le PLUI – intégrant les secteurs Aa, Ae, Ah, Ahc et Ap – couvre quant à elle une surface de **8 349,5 ha** environ et englobe sans exception l'ensemble des **141 sièges** identifiés.

- **Gestion du bâti existant en zone agricole**

S'agissant de l'habitat diffus hérité des anciennes zones NB des POS des communes de la CAPF¹⁶ au sein desquelles la vocation agricole a disparu ou de l'habitat isolé jouxtant des espaces naturels significatifs (N, NP), le classement en zone naturelle a été privilégié.

S'agissant des hameaux présentant un véritable caractère urbanisé au sens du code de l'urbanisme et de la jurisprudence (densité, historicité, mixité.), le classement en zone urbaine a été retenu dès lors que le projet communal et communautaire entendait affirmer ce caractère.

Pour **les constructions isolées ou diffuses au sein de l'espace agricole**, l'utilisation des dispositions décrites ci-après a vocation à répondre à des difficultés de gestion des constructions existantes mises en évidence dans l'étude du PLUI.

Le dispositif mis en place par le PLUI et décrit ci-après n'a pas vocation à se substituer à l'identification des bâtiments agricoles pouvant changer de destination (**L.123-1-5-II 6°**), et telle que matérialisée dans le règlement graphique et écrit, mais plutôt à le compléter.

Pour la délimitation précise des habitations de tiers, le travail effectué s'appuie sur les limites de la parcelle privatisée, parfois depuis de nombreuses années, avec pour références croisées *l'approche cadastrale* et celle plus *photographique* qui a permis dans les cas très fréquents de parcelles très vastes d'identifier l'unité résidentielle intégrant les dépendances et les espaces qui font office de jardin (voir exemple ci-après).

Les secteurs en question concernent les habitations existantes occupées par des tiers (personne non exploitante). Plus ponctuellement, ils peuvent également concerner des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services ne relevant pas d'une logique urbaine.

Cette délimitation peut le cas échéant intégrer plusieurs habitations mitoyennes, **mais a pris soin d'exclure les terres exploitées sur le plan agricole**. Elle intègre également des bâtiments agricoles identifiés comme pouvant changer de destination au titre de l'article toujours au titre de l'article **L.123-1-5-II 6°** du CU.

Ces secteurs portent la dénomination Ah où seules sont autorisées les utilisations ou occupations du sol suivantes :

- l'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension) et hors annexes,

Pour les habitations dont la surface de plancher atteint 200 m² à la date d'approbation du PLUI, l'extension est limitée à 33% de cette surface de plancher,
- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existants à la date d'approbation du PLUI,
- les annexes (non accolées) aux habitations ou aux bâtiments d'activités existants, ce qui inclut les piscines, les garages et les abris de jardins notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de la construction dont elles dépendent
- le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation ou d'activités, d'un bâtiment agricole identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article toujours au titre de l'article **L.123-1-5-II 6°** du code de l'urbanisme.

¹⁶ Et au-delà des zones NB des POS, des secteurs d'habitat diffus résultant de l'application du Règlement National d'Urbanisme.

Exemple de secteur Ah

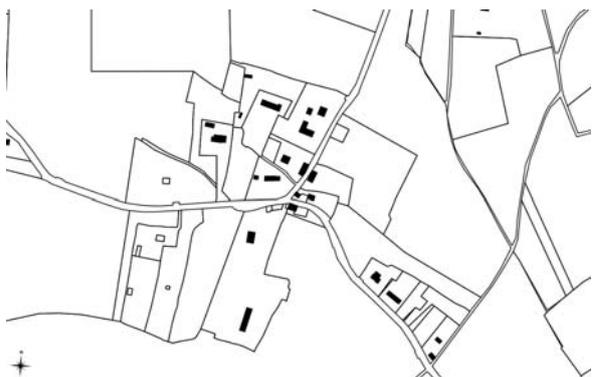


Figure 1 - Plan cadastral



Figure 2 - Orthophotoplan



Figure 3 - Plan cadastral + orthophotoplan



Figure 4 - secteur Ah

Ces secteurs Ah comprennent eux-mêmes des sous-secteurs (Ahc) couvrant **une surface de 6,4 ha** et correspondant aux « dents creuses identifiées » à l'intérieur des hameaux. A la différence du secteur Ah, les dispositions définies pour les terrains situés en sous-secteur Ahc autorisent **la réalisation de nouvelles habitations de façon ponctuelle**, avec une emprise au sol limitée à 20%.

Toujours en cohérence avec l'objectif de **préservation du domaine agricole**, la **délimitation de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL)** à l'intérieur de la zone agricole (dans lesquels les constructions peuvent être autorisées) et ce, toujours au titre de l'article **L.123-1-5-II 6°**, s'est accompagnée du souci de préserver au maximum le domaine en question, en délimitant ces secteurs au plus près des réalités et des usages propres à chaque habitation concernée.

La création de ce sous-secteur doit permettre ainsi de **redonner une certaine valeur d'usage** à des terrains bordés d'habitations, historiquement non exploités et pour le moins inadaptés à un usage agricole.

Exemple de sous-secteur Ahc



Légende

Ah	Batiment 2012
Ahc	Parcelle 2012

La démarche d'identification des « dents creuses » dans les secteurs classés en Nh et dénommé Nhc a été identique. Le secteur Nhc couvre une surface de 6,3 ha.

A propos du caractère exceptionnel des STECAL délimités au plan, au sens de l'article L.123-1-5-II 6°

Au total, **53 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** (STECAL) sont créés par le PLUI ; soit un peu moins de 4 secteurs par commune... leur conférant ainsi **un caractère exceptionnel** tel qu'exigé par la loi.

	Nombre de secteurs
Ahc	26
Nhc	26
Nhce	1
TOTAL	53

En outre, représentant 14 hectares environ, ces secteurs affichent une surface moyenne d'environ 2 600 m² et couvrent **0,11% environ de la surface totale du territoire**.

- *Gestion du principe de réciprocité*

A propos du **principe de réciprocité et des règles de recul entre les bâtiments agricoles et les habitations**, les dispositions suivantes sont prises.

Le principe de réciprocité des règles de recul a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation.

Ce principe a été introduit en 1999 à l'article L.111-3 du Code Rural.

Au titre de réglementations sanitaires, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par le Règlement Sanitaire Départemental ou par la réglementation sur les installations classées.

Le principe de réciprocité impose **le respect des mêmes distances** pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

➔ **L'impact du projet sur les exploitations agricoles et le domaine agricole**

Le **projet défini** par l'agglomération de Flers a bien entendu **des impacts sur le domaine agricole** qu'il convient de prendre en considération.

Ainsi, sur les **158,8 ha** de zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat définies, **112,6 ha** sont identifiées dans la base de données du Registre Parcellaire Graphique de 2010 et ont par là-même un caractère agricole ; soit, 70% environ de la surface totale.

Il en va de même pour les zones d'urbanisation à vocation d'activités économiques ou touristiques : sur les **55,5 ha** créés, **38,6 ha** ont une vocation agricole (70% environ).

	SURFACE PRELEVEE SUR LE DOMAINE AGRICOLE (HA)	PART PRELEVEE SUR LE DOMAINE AGRICOLE (%)
Habitat	112,6	1,4
Economique	38,6	0,5
Tourisme	0,0	0,0
TOTAL	151,2	1,9

De façon plus générale, les **151,2 ha prélevés sur le domaine agricole** représentent ainsi **1,9% environ du domaine agricole de l'agglomération de Flers**. Un taux qui est loin d'être négligeable bien entendu.

Impact de l'habitat sur le domaine agricole

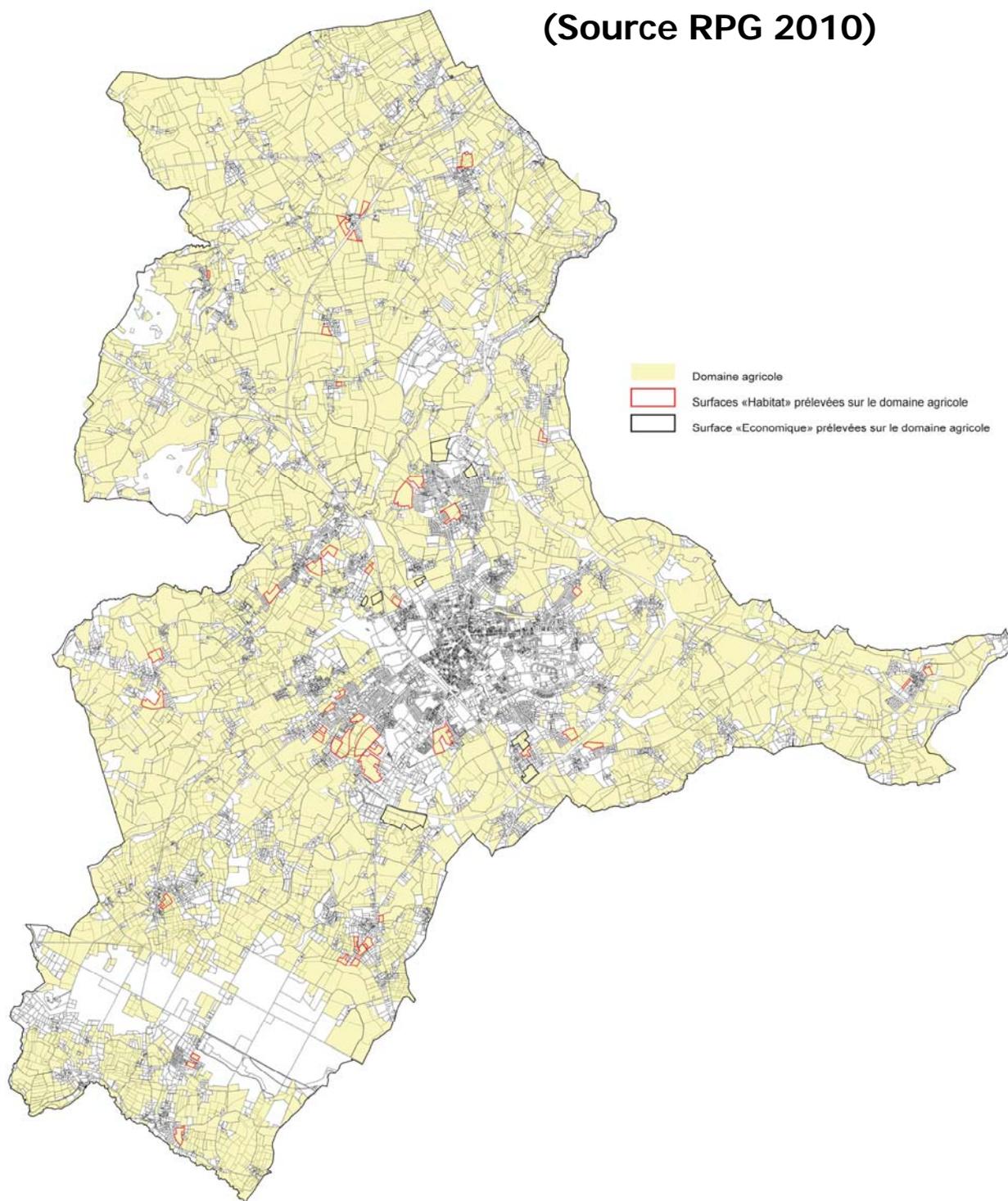
	SURFACE PRELEVEE SUR LE DOMAINE AGRICOLE (HA)	Surface zones AU « habitat »	PART PRELEVEE SUR LE DOMAINE AGRICOLE (%)
Ville-centre	41,4	48,0	86,4
1^{ère} couronne	37,1	50,0	74,1
Espace rural	34,1	62,0	55,1
TOTAL	112,6	160,0	70,4

Point intéressant, plus le territoire est central, plus l'impact de l'habitat sur le domaine agricole est important. Ainsi, les communes de l'espace rural prélèvent sur le domaine agricole 55% de leur besoin, quand la ville-centre y prélève plus de 86%

Impact de l'économie sur le domaine agricole

	SURFACE PRELEVEE SUR LE DOMAINE AGRICOLE (HA)	Surface zones AU « Economique »	PART PRELEVEE SUR LE DOMAINE AGRICOLE (%)
Flers	16,9	16,9	100
La Lande-Patry	3,0	7,0	42,9
Saint-Georges-des-Groseillers	11,7	11,7	100
La Selle-la-Forge	7,9	10,5	75,2
TOTAL	38,6	46,1	83,7

IMPACT DU PROJET SUR LE DOMAINE AGRICOLE (Source RPG 2010)



Impact du projet sur les exploitations agricoles

Sur les **147 exploitations** recensées sur l'agglomération, **28 sont impactées** à des degrés des divers ; soit, environ 19% de l'ensemble des exploitations.

Surface SAU impactée	Nombre d'exploitations impactées
Entre 0 et 2%	41%
Entre 2,1% et 4%	41%
Au-delà de 10%	18%

Si 82% des exploitations impactées le sont à une hauteur ne dépassant pas 4% de leur SAU totale, 5 exploitations en revanche le sont à un taux qui dépasse les 10% (entre 10,1% et 14,7%).

La Communauté d'Agglomération s'est prononcée en faveur d'une convention avec la SAFER lui permettant de se porter acquéreur de terres agricoles afin de constituer les réserves foncières nécessaires pour mener à bien sa politique et maîtriser au mieux son projet de développement et d'aménagement, tant en termes de programmation que de délais de réalisation. Ces terrains pourraient ainsi être échangés ou mis à disposition des agriculteurs concernés par l'ouverture des zones d'urbanisation future à 15 ans. Cette convention permettrait ainsi d'accompagner principalement les **cinq exploitants de Flers, la Selle-la-Forge et Saint-Georges-des-Groseillers dont les zones AU représentent au-delà de 10% de leur SAU.**

2.2.6) Enjeux et choix liés à la qualité du cadre de vie (au patrimoine et aux espaces naturels)

a) Rappel des éléments clés du diagnostic

Le diagnostic a révélé que **la trame des grands espaces naturels** à l'échelle de l'agglomération flérienne s'organisait comme suit :

- les vallées : principalement le Noireau – traversant le nord de l'agglomération d'Est en Ouest –, et la Vère traversant la zone agglomérée du Nord au Sud et autour de laquelle s'organise l'espace urbain, ainsi qu'une multitude de ruisseaux et autres petits vallons ;
- le relief : les limites géographiques de la CAPF sont des limites bien marquées, constituées par des barrières physiques formées par le relief ;
- les espaces remarquables : forêt de Halouze au sud, bois du Château de Flers au cœur de l'espace urbain, Forêt du Mont de Cerisy, bois de l'Abbaye, prairies, zones humides ;
- le réseau bocager composé de vergers et de linéaires de haies importants et d'une fragilité notable ;
- les coupures vertes à l'échelle intercommunale, et notamment :
 - le champ urbain de Saint-Georges-des-Groseillers, marquant la frontière entre le centre ville étiré de la ville de Flers et les limites sud du centre-bourg de la première,
 - la trame verte de Flers du Parc du Château jusqu'aux Petites Noës le long du Plancaion à l'ouest,
 - la coupure verte de la Fouquerie du camping en entrée de ville via Saint-Sauveur.

Il a également été mis en évidence que le réseau de cheminements permettait de relier ces différents espaces, d'en favoriser la découverte et d'assurer des liaisons et continuités entre les chemins de randonnée existants sur les différentes communes de l'agglomération.

La valorisation du paysage passe aussi par la préservation des zones agricoles et naturelles qui en constituent le cadre.

Enfin, le diagnostic a mis en évidence **l'existence de risques**, constituant des limites à l'urbanisation, mais également des éléments à prendre en compte dans la préservation des espaces en amont des projets d'urbanisation (notamment consommation et imperméabilisation de foncier).

Par ailleurs, en cohérence avec les objectifs et actions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux et de la Directive Cadre Européenne sur l'eau, l'agglomération souhaite préserver les fonctions hydrologiques des cours d'eau et des zones humides. Les objectifs affichés dans le Plan Local d'Urbanisme permettent ainsi de répondre aux enjeux et défis qui suivent.

b) Les enjeux et les objectifs identifiés

→ Une réponse au changement climatique

La contribution du territoire à la maîtrise du changement climatique passe principalement par une **diminution des émissions de gaz à effet de serre**. Le transport et l'énergie dépensée dans les bâtiments constituent les deux principaux vecteurs d'émission.

La Communauté d'Agglomération s'est engagée dans le **Plan Climat-Energie** porté par le Pays du Bocage, dont les engagements ne peuvent qu'être rehaussés à l'avenir pour atteindre les objectifs à long terme du protocole de Kyoto.

Pour ce qui a trait au PLUI, la réduction des émissions liées aux transports passe localement :

- par **une utilisation beaucoup plus modérée des voitures** particulières :
 - en rapprochant la population des emplois existants, qu'il s'agisse des habitants de la CAPF (85% de la construction neuve à venir est programmée sur la ville de Flers et sa première couronne, précisément dans des lieux où, et exception faite du CIRIAM, sont localisés la majeure partie des emplois offerts) ; ou des habitants extérieurs à l'agglomération et venant y travailler quotidiennement (6 500 personnes environ en 2008), l'objectif de 3 000 logements créés à l'horizon n+15 s'expliquant bien entendu par cette volonté de la CAPF de capter une partie de ces entrants et de leurs familles en proposant une offre de logements adaptés.

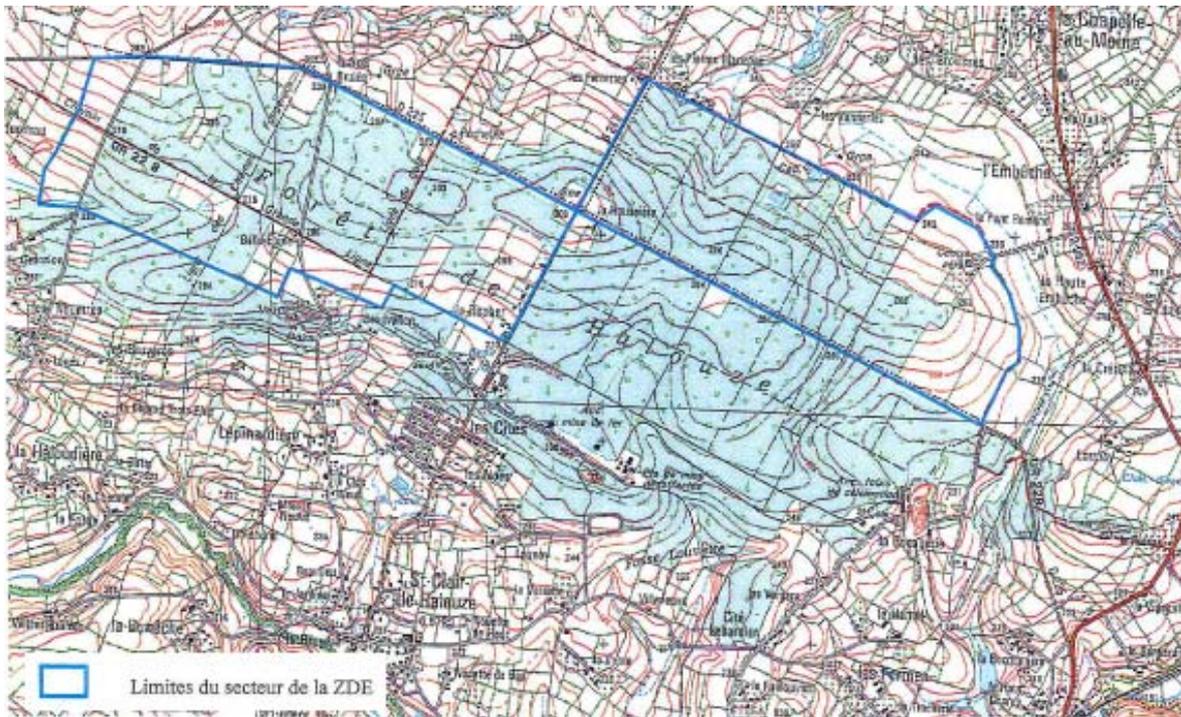
Rappelons ici, qu'en sa qualité de principal pôle d'emplois de l'aire urbaine, l'objectif de la CAPF est de tendre vers **un rapport démographique CAPF/aire urbaine situé aux alentours de 65%** (un rapport maintenu jusqu'au début des années 1980). Un ratio permettant là encore de rapprocher davantage population et emploi.
- par **une plus grande efficacité des transports en commun** (un bus vide est un bus qui pollue inutilement) :
 - le recentrage du développement à venir (85% de la construction neuve sur la ville-centre et sa première couronne et extension de l'urbanisation dans la continuité immédiate des centre-bourgs pour ce qui est du secteur rural) constitue une réponse directe aux difficultés de desserte par les transports en commun et à la volonté de l'agglomération d'offrir un niveau de service performant et viable sur le plan économique.

Au travers de son PADD, la CAPF entend également promouvoir une certaine sobriété en orientant l'efficacité énergétique des constructions existantes ou à venir et en organisant le territoire de façon à limiter les émissions de gaz à effet de serre résultant des déplacements (ce qui signifie éviter d'aménager à l'écart de ce qui existe et loin des services de base, et organiser une offre de déplacement alternatif à la voiture actuelle).

De même, la production locale et décentralisée d'énergie (d'origine photovoltaïque, éolienne, biomasse...) est encouragée par le PLUI. Ainsi, un secteur spécifique (Ae) est, entre autres dispositions, créé afin de permettre la réalisation d'un parc éolien à l'intérieur de la Zone de Développement Eolien créée par arrêté préfectoral du 19 décembre 2012 sur les communes de la Chapelle-au-Moine et de Saint-Clair-de-Halouze.

Le secteur Ae est ainsi créé sur les limites de la ZDE couvrant en partie la Forêt de Halouze.

Pour rappel, les limites du secteur ZDE ont été définies en prenant en compte un éloignement suffisant par rapport au bâti (environ 400 mètres).



Source : arrêté préfectoral du 19.12.2012 relatif à la création de la ZDE

Par ailleurs, **l'impact paysager des éoliennes** a fait l'objet de réflexions en amont. Il a en outre été acté que l'implantation d'éoliennes dans la forêt de Halouze permettrait de créer un point de repère dans le paysage environnant. Ce point de repère existe déjà d'ailleurs aujourd'hui au travers du chevalement, bien qu'il se situe à une hauteur moindre qu'une éolienne.

Enfin, **les limites Nord du secteur ont été définies par rapport à la route**, afin de d'envisager un regroupement des éoliennes en un maximum de deux pôles distincts qui se situeraient de chaque côté de la route départementale. Aucune implantation sur la commune de la Chapelle-Biche n'a donc été envisagée (voir carte ci-dessus).

Au-delà, les circuits de production énergétique locaux sont confortés, à l'instar de la filière biomasse et la filière bois où la production locale de matière première énergétique s'inscrit parfaitement dans la logique d'un développement véritablement durable.

➔ La sécurisation de la ressource en eau

Le territoire de la CAPF appartient aux Bassins Seine-Normandie et Loire-Bretagne, qui comptent respectivement 53 et 143 masses d'eaux souterraines. L'état des lieux du Bassin Seine-Normandie réalisé en 2004 indique que la plupart des **masses d'eau souterraines du Bassin Seine-Normandie** présentent un **état médiocre moyennement ou fortement constaté**. Les facteurs limitant sont les pesticides, les nitrates ainsi que d'autres micropolluants organiques.

La Communauté d'agglomération du Pays de Flers appartient à la masse d'eau souterraine « Socle du Bassin versant de la Seulles et de l'Orne », qui couvre une surface totale de 1 973 km² et vis-à-vis de laquelle l'objectif d'atteinte de bon état est fixé à 2027 pour la Vère et le Noireau et à 2015 pour les autres cours d'eau traversant le territoire.

Au-delà, **une étude de diagnostic des milieux aquatiques** des bassins versants du Noireau amont et de la Vère a été conduite en 2010 par la CAPF et traite des cours d'eaux du territoire de la CAPF appartenant au SAGE Orne moyenne. Un pré-diagnostic a permis d'identifier des cours d'eau et tronçons de cours d'eau « altérés » ou « très altérés » sur la base des documents de références existants (SAGE...) et d'une photo-interprétation.

Sur la base de ce diagnostic, **des enjeux et des objectifs ont été définis pour les cours d'eau du bassin versant du Noireau amont et de la Vère**.

Le risque d'une dégradation progressive de la qualité de l'eau n'est donc pas à écarter sur le territoire, posant ainsi question pour la consommation humaine. **Cette dégradation est essentiellement due aux modes**

et aux pratiques d'exploitation agricole, même si un effort global de traitement des rejets des particuliers et des entreprises et collectivités reste également indispensable.

De ces constats, découlent l'objectif suivant :

- mettre en place les **périmètres de protection** des captages. Les périmètres opposables sont ainsi **reportés sur le règlement graphique**, tandis que l'article 2 des zones concernées stipule qu'à l'intérieur des périmètres en question, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, ne sont autorisés que sous réserve du respect des dispositions définies dans l'arrêté préfectoral correspondant.

Des recommandations concernant la protection et la gestion de l'eau sont précisées au sein de différentes parties du PADD et seront détaillées dans les pages qui suivent.

De manière générale, le PADD tend ainsi à protéger l'ensemble des ressources naturelles.

Le PLUI doit favoriser clairement un urbanisme à haut rendement vis-à-vis des ressources naturelles : protection des eaux, protection des sites et des espaces ; valorisation des paysages ; préservation et développement de la biodiversité ; maintien d'une bonne qualité de l'air et des milieux en général.

→ Une mise en cohérence entre urbanisation et hydrographie

- préservation des vallons et talwegs ;
- conservation de lits majeurs en interdisant toute nouvelle construction à moins de 10 ou 20 mètres selon les zones (article 6), ainsi que les mouvements de sol dans les zones inondables et les zones humides identifiées ;
- protection et renforcement des fonctions hydrologiques et biologiques des zones humides (y compris en zone urbanisée ou urbanisable), afin de préserver leur double fonction de rétention des eaux du bassin versant et d'accueil d'espèces floristiques et faunistiques d'intérêt écologique ;
- rétention de l'eau en amont du bassin versant par le maintien d'un réseau bocager continu et complet avec fossés et talus.

→ Une limitation de l'artificialisation des milieux

- limitation à la source des apports d'eaux pluviales en favorisant la perméabilité des aménagements urbains : revêtements poreux, voies réduites, espaces verts, dispersion des ouvrages de rétention, rétention à la parcelle, etc. ;
- action en faveur de la récupération des eaux de pluies pour arroser les jardins ou pour des usages domestiques.

Le PLUI permet cependant de réaliser des ouvrages de lutte contre les inondations ou de créer des aménagements valorisant ces espaces.

→ Reconquérir la qualité des eaux

- dispersion des aménagements de rétention afin d'éviter la remise en suspension des pollutions par le ruissellement ;
- protection du réseau hydraulique par un classement en zone naturelle et/ou la définition de dispositions réglementaires visant à interdire les nouvelles constructions à proximité des berges existantes (article 6) ;
- protection des zones humides du territoire.

c) Justification des orientations retenues pour le PADD

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a pour objectif de **préserver** et **renforcer** la **trame verte et bleue**, et plus précisément :

- La **protection des vallées** et des *connexions entre elles* (Noireau, Vère, Plancaion, autres petits vallons), afin d'intégrer les objectifs de la récente loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 et prenant en compte les objectifs affirmés dans les SAGE et le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) ;
- La **protection des zones humides**, notamment les prairies et **fonds de vallées**, afin d'intégrer les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion Seine-Normandie et des Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Mayenne et Orne-Moyenne ;

- La **préservation des forêts** de Halouze et du Mont de Cerisy, le bois de l'Abbaye, le parc boisé du Château de Flers, ainsi que les autres espaces boisés les plus significatifs du territoire, en cohérence avec la richesse de ces sites mise en évidence à travers l'état initial de l'environnement établi préalablement, ainsi que les inventaires des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique et de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique ;
- La **préservation**, voire le **renforcement**, du **réseau bocager** visant à favoriser les connexions entre les différentes vallées et les espaces remarquables ou boisés recensés et ce, afin d'éviter leur enclavement, leur appauvrissement, voire leur disparition ; un risque bien réel lorsque l'on considère le phénomène d'arrachage de haies à l'œuvre sur le territoire et son accélération ces derniers temps en raison de l'évolution des pratiques agricoles, ou consécutive de la réalisation d'un certain nombre d'infrastructures routières ;
- L'intégration des limitations à l'urbanisation liées à certains risques, et notamment les risques d'inondations avec le Plan de Prévention du Risque Inondations.

Par ailleurs, la **compacité des opérations d'aménagement** qui seront réalisées progressivement sur certains secteurs stratégiques et centraux de développement (Flers sud, Saint-Georges-des-Groseillers...) permet de **préserver au maximum les espaces agricoles et naturels** qui constituent le cadre de la trame verte et bleue, tout en offrant de réelles connexions avec la trame verte et bleue identifiée.

d) Déclinaison des orientations du PADD dans les OAP

L'objectif de préservation et de renforcement de la trame verte et bleue se décline notamment au travers des orientations d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, en particulier pour ce qui concerne les opérations futures situées au contact de la TVB (Trame Verte et Bleue) identifiée par le PLUI.

Pour ces secteurs, des principes d'ouverture fonctionnelle et visuelle vis-à-vis de ces espaces remarquables sont traduits en objectif dans les OAP concernées.

e) Traduction réglementaire des orientations du PADD

La prise en compte de ces objectifs de protection se traduit par :

- La **délimitation d'une zone totalement inconstructible** (zone NP) afin de garantir une protection stricte aux abords des principaux cours d'eau et vallées ou vallons correspondants :
 - le Noireau / les Loges / le Doinus,
 - l'Aubusson / La Visance,
 - la Vère / le Hariel / le Plancaion / la Vérette.
- La délimitation d'une **zone naturelle** (zone N) afin de garantir la protection des boisements (tout en permettant leur valorisation) : Forêts de Halouze et du Mont Cerisy, du Bois de l'Abbaye, du parc du Château de Flers, de la Vallée de la Vère le long de la voie ferrée, ou encore des emprises arborées correspondant à l'ancienne voie ferrée reliant Flers à Caen ;
- Le classement du site des Closets en secteur de la **zone naturelle à vocation d'équipements légers de loisirs (NI)**, ainsi que le golf de La Selle-la-Forge ou encore les principaux pôles d'équipements sportifs de l'agglomération existants ou projetés (Saint-Georges-des-Groseillers, La Lande-Patry, La Selle-la-Forge, Flers) ou encore le site de la foire de Montilly-sur-Noireau ;
- Le **classement en zone NP des cours d'eau du Plancaion et de la Vérette** (trame verte et bleue) traversant la future opération d'habitat « Flers sud » et constituant un seul et même ensemble. Le projet sur ce secteur (voir les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUI) prévoit bien entendu de préserver ces ruisseaux et leurs abords, mais aussi d'ouvrir les futures opérations sur cet espace central conforté (promenades, aménagements légers, piste cyclable...). Le reclassement en zone naturelle des espaces de transition non bâtis éventuels entre les opérations d'habitat et la trame verte et bleue pourront alors être réalisés le cas échéant une fois le projet mis en œuvre ;
- L'**identification des zones humides (données DREAL)**, matérialisées sur le règlement graphique par une trame spécifique et renvoyant à une limitation stricte de l'usage du sol (constructions interdites) dans le règlement écrit ;

Méthode d'identification des zones Humides

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

L'atlas des territoires humides (ATH) de Basse-Normandie – à partir duquel a été établie la cartographie des zones humides du PLUI, couvertes dans leur quasi-totalité par la zone NP – est le fruit d'un partenariat mis en œuvre par la DREAL dans l'objectif de cartographier par photo-détection les zones humides régionales. Initiatrice et opératrice principale, la DREAL est le gestionnaire de la base de données.

Pour l'essentiel, la cartographie de la DREAL a donc été reprise et croisée ponctuellement avec la connaissance du terrain développée par certains acteurs et/ou avec des études locales traitant du sujet. Une connaissance complémentaire qui a conduit la CAPF à corriger certaines données issues de la DREAL.

L'analyse de la DREAL repose sur une photo-interprétation détaillée des orthophotoplans départementaux, à une échelle comprise entre le 1/5000 et le 1/1000.

La cartographie est réalisée par photo-interprétation de la BdOrtho d'IGN, dont les prises de vue se situent en 2002 dans la Manche, 2005 dans le Calvados, 2001 et 2006 dans l'Orne, et des orthophotoplans des Conseils généraux de la Manche (2007), du Calvados (2001 et 2006) et de l'Orne (2007). D'autres référentiels cartographiques participent à l'interprétation, notamment le Scan25 (carte IGN au 1/25.000), la base de données géologiques du BRGM et les modèles numériques de terrain au pas de 20 m de la DREAL (Manche et Orne) et du Conseil général du Calvados.

Les orthophotoplans sont des images aériennes en vraies couleurs, verticales, rectifiées, géoréférencées (c'est à dire que chaque point est repéré en X et Y).

Ils couvrent toute la région. Les dernières missions sont d'une grande précision et autorisent une interprétation en général sans équivoque.

Celle-ci repose prioritairement sur le repérage du jonc. Il est l'espèce emblématique des zones humides régionales et son faciès s'observe sans difficulté majeure sur les photographies aériennes. Le caractère humide des sols et la présence d'autres espèces ou associations d'espèces (mégaphorbiaie, roselière, saulaie, peupleraie...) ont également été pris en considération, y compris le long du littoral, dans les slikkes et les schorres. Les plans d'eau ont été répertoriés, même s'ils ne sont pas des zones humides.

Enfin, tous les inventaires de terrain sont intégrés dès lors que leur qualité ne souffre d'aucune ambiguïté.

La méthode a fait l'objet de nombreux tests de robustesse et reproductibilité avant son application à l'échelle régionale. Des tests terrain sont régulièrement réalisés afin d'en vérifier la qualité. Celle-ci varie notamment en fonction de celle des orthophotoplans et de l'occupation des sols. Les zones humides des territoires très artificialisés, que ce soit par voie agricole (SE de l'Orne, campagne de Caen, plateau du Pays d'Auge) ou urbaine (littoral et grandes agglomérations) sont dans l'ensemble plus difficiles d'interprétation. Aucune vérification in situ systématique des zones inventoriées n'a été réalisée ni n'est envisagée.

- En complément, le classement de l'essentiel des zones humides dès lors qu'elles constituent des continuités écologiques en zone naturelle protégée (NP). Les zones humides « isolées » sont quant à elles classées en zone A ou N comme le reste du milieu.
- L'**identification d'Espaces Boisés Classés** (Bois de l'Abbaye...) ou d'éléments de paysages recensés au titre de l'article **L.123-1-5-III 2°** du Code de l'Urbanisme protégeant le réseau de bois et haies d'intérêt et le renforcement de celui-ci par des dispositifs de « plantations à conserver ou à réaliser » ;

92 ha d'espaces boisés classés sont ainsi créés et matérialisés sur le règlement graphique, **500 kms de haies** sont également protégés en application de l'article **L.123-1-5-III 2°** du code de l'urbanisme, ainsi que **756 ha d'espaces naturels** (majoritairement plantés ou boisés) en application du même article.

- La **maîtrise des risques naturels et technologiques** auxquels le territoire est confronté par leur localisation sur le règlement graphique et dans les Servitudes d'Utilité Publiques (PPRI notamment) et/ou par l'inscription dans le règlement écrit de mesures restrictives comme l'interdiction de construire ;

Pour ce qui concerne le risque lié à l'onde de rupture du barrage de la Visance et concernant les communes d'Aubusson, Caligny, Flers, La Lande-Patry, Montilly-sur-Noireau, Saint-Georges-des-Groseillers et Saint-Paul, les zones d'urbanisation future localisées sur ces communes ont été créées en dehors des terrains concernés par l'aléa.

- En zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, l'**obligation de récupérer ou d'infiltrer sur place les eaux pluviales** pour les constructions nouvelles, hors annexes, y compris garages, préaux et piscines (règles sur la desserte des terrains par les réseaux) ;
- En zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, **en l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales**, obligation est faite de **réaliser des aménagements adaptés pour permettre le libre écoulement des eaux** ou pour en limiter les débits (règles sur la desserte des terrains par les réseaux) ;
- En zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, l'obligation de **concevoir des espaces de stationnement extérieurs de façon à limiter l'imperméabilisation des sols** (règles sur l'aménagement des abords des constructions : aires de stationnement) ;
- Les **haies identifiées** sont celles qui participent à la **qualité des paysages** (le long des chemins creux, le long des voies...), celles ayant une **action anti-érosive** ou de **régulation hydraulique** (rupture de pente), ainsi que celles qui, au vu de leur continuité, constituent le réseau de haies du bocage (trame verte) ;

Méthode d'identification des haies

Quatre critères ont été définis pour sélectionner les haies – protégées dans le document – à partir d'un premier inventaire réalisé à partir de l'orthophotoplan et de deux études réalisées antérieurement dans le cadre de procédures d'aménagement foncier.

Le critère paysager

- **le caractère patrimonial et culturel** : dans certains cas la haie présentait un intérêt patrimonial, en ce qu'elle a été jugée caractéristique des structures végétales locales,
- **la perception** : l'intérêt paysager d'une haie a pu être déterminé en fonction de son impact visuel dans le paysage,
- **l'état physiologique de la haie** : les haies dont l'état physiologique est très dégradé (grande proportion d'arbres morts ou dépérissant) n'ont en revanche pas été retenues la plupart du temps,
- **le caractère exceptionnel** : une espèce peu présente ou rare dans le paysage, une morphologie atypique, un mode de gestion particulier, des arbres très âgés ont constitué autant de facteurs permettant d'évaluer le caractère remarquable ou exceptionnel d'un alignement.

Le critère écologique

- **le nombre d'espèces végétales et le nombre de strates** : plus ils sont élevés et plus la haie joue un rôle écologique important,
- **la présence d'un fossé et d'un talus** génère des micro-habitats supplémentaires liés aux variations d'humidité, d'exposition et de luminosité et participe à diminuer les eaux de ruissellement (notamment lorsque le talus et/ou le fossé sont placés en travers de la pente),
- **la nature des parcelles adjacentes** : l'occupation du sol des parcelles situées de part et d'autre de la haie (prairie, culture, route, chemin, espace artificialisé...) influence directement la richesse biologique de la haie mais aussi son entretien,
- **la connectivité** : plus la haie est insérée dans un maillage, plus elle est susceptible de présenter une richesse biologique forte en hébergeant des populations animales et végétales diversifiées et en servant de corridors biologiques.

Le critère pour la protection des sols

- **la pente** : pour évaluer le risque de ruissellement, l'inclinaison de la pente est le critère le plus important. En effet si l'inclinaison d'une pente est nulle, l'écoulement des eaux sera faible,
- **le positionnement par rapport à la pente** : a été relevé le positionnement de la haie par rapport à la pente (parallèle, perpendiculaire ou oblique). Les haies situées perpendiculairement à la pente sont ainsi les plus efficaces pour limiter le ruissellement,
- **la localisation dans la pente** : a été relevée la localisation de la haie dans la pente c'est-à-dire si elle se trouve dans un thalweg, à mi-pente ou encore sur le plateau,
- **la présence du complexe fossé-talus** : le fossé permet le stockage, l'absorption et l'infiltration des eaux de ruissellement par la structure racinaire de la haie. Le talus peut jouer un rôle de barrière pour éviter les inondations de zones urbanisées.

Le critère de protection contre le vent

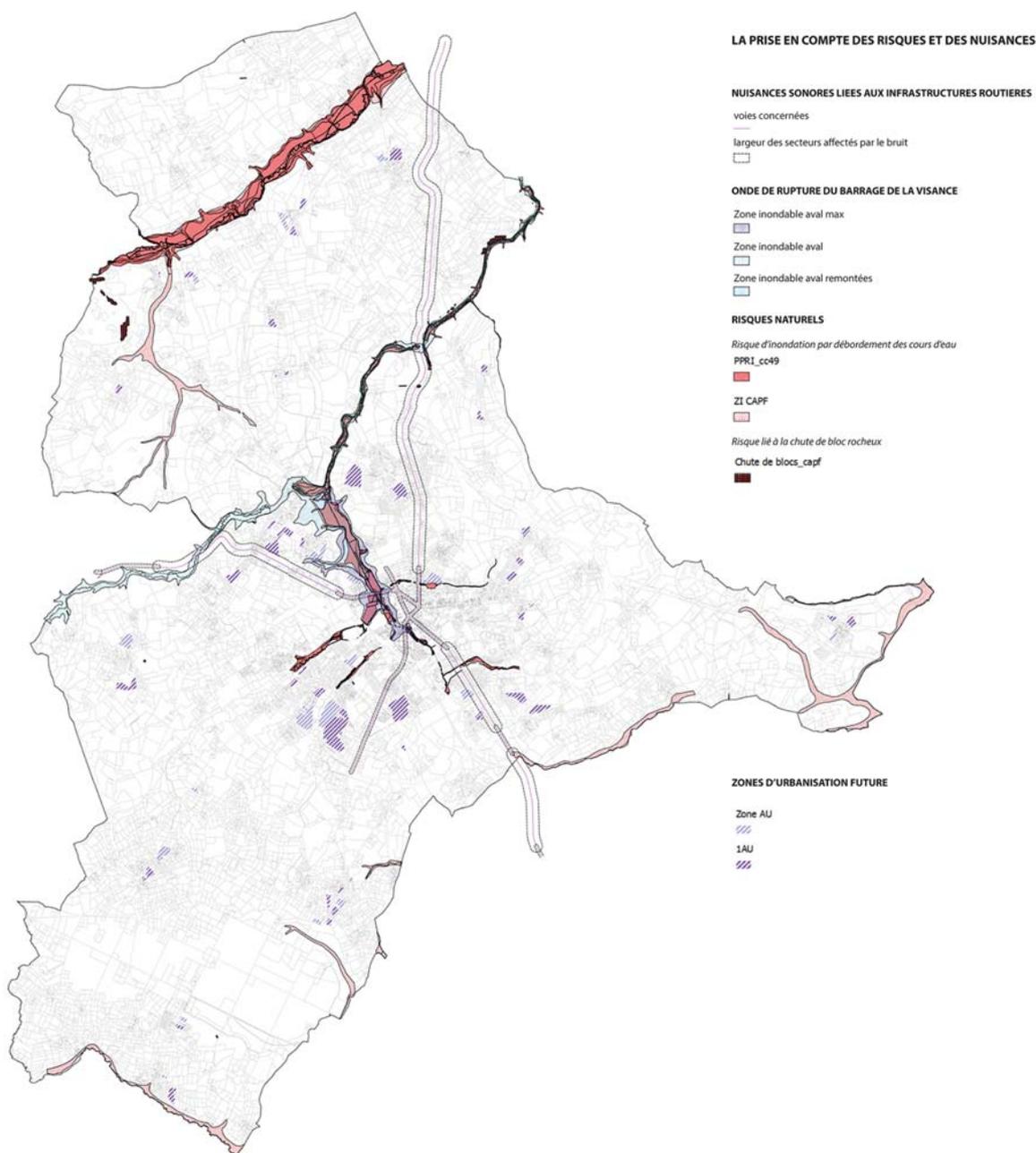
- **la porosité** : la porosité est définie comme le pourcentage de vide. La protection contre le vent est optimale pour des porosités moyennes (entre 1/3 et 2/3), les haies dont la porosité est forte (soit plus de 2/3 de vide) ne sont pas considérées comme des bons brise-vent, au même titre que les résineux dont la porosité est faible,
- **la hauteur** : la zone de protection d'un brise-vent est proportionnelle à sa hauteur. Les haies basses ne sont pas considérées comme des brise-vent,
- **la continuité** : une haie comprenant de nombreuses trouées est discontinue, elle n'est donc pas considérée comme un brise-vent,
- **l'homogénéité verticale** : pour une protection optimale, il est préférable que la haie soit constituée de plusieurs strates.

- La **bonne synergie entre le futur PLUI et le zonage d'assainissement**, ce dernier ayant été conçu en tenant compte des zones d'urbanisation future identifiées, garantissant ainsi la nécessaire compatibilité entre ces deux documents et un impact limité sur les milieux naturels.

Enfin, et dans la perspective de **protection et de valorisation du patrimoine**, le règlement écrit s'accompagne d'une annexe (Patrimoine Bâti d'Intérêt Local) identifiant les bâtiments remarquables en application de l'article **L.123-1-5-III 2°** du code de l'urbanisme.

Outre la transformation d'usage de ces bâtiments rendue possible dans les zones A et N (en application de l'article L.123-1-5-II 6°), les dispositions écrites du règlement, ainsi que les **fiches établies par bâtiment**, encadrent leur évolution.

L'identification du patrimoine bâti d'intérêt local permet ainsi la préservation du bâti rural, de constructions liées à l'histoire locale (patrimoine industriel) ou encore à la mise en valeur de la ville Reconstituée de Flers.



- une **desserte par les transports en commun rendue difficile**, tant sur le plan technique que financier, du fait de l'émiettement et du **mitage des zones bâties**, mais un équipement majeur – la gare – qu'il convient de conforter, tant son rôle pourrait être très fortement amplifié dans les années qui viennent... sur l'agglomération flérienne,
 - un **centre-ville de Flers** qui concentre **les seules difficultés de circulation** recensées sur le territoire de la CAPF (Place Charles de Gaulle, rue du 6 juin, rue de Messei...),
 - **un transit de poids lourds** (transport de marchandises) important à l'intérieur de secteurs fortement urbanisés, posant des problèmes importants, tant en matière de sécurité, que d'urbanisme... rendant difficile voire impossible à ce jour certaines opérations de requalification des voies et/ou des espaces publics traversés,
 - un problème de **lisibilité de l'offre de stationnement** dans l'hyper-centre de l'agglomération (centre-ville de Flers), bien plus qu'une insuffisance quant au nombre de places offertes. Le diagnostic a ainsi pointé que la multiplication des zones (gratuite, payante, bleue) manquait de lisibilité aux yeux des usagers, tandis que certains espaces étaient aujourd'hui largement sous-utilisés (parking du Château, place du marché),
 - des **cheminements doux très peu développés** sur le territoire, en dehors des aménagements à destination d'un usage de loisir et des itinéraires de randonnée existant. Ce déficit est particulièrement visible à l'intérieur de l'espace urbain (Flers et sa 1^{ère} couronne),
 - au-delà de l'espace central (Flers, première couronne), **un morcellement des communes et du territoire en général en plusieurs hameaux** qui ne facilite pas l'aménagement d'itinéraires doux (et cyclables en particulier) pertinents,
 - un **niveau d'équipement numérique très inégal** entre les différentes communes du territoire,
- **A une échelle territoriale élargie,**
 - une agglomération qui occupe **une position géographique relativement centrale**, au carrefour de la Normandie, de la Bretagne et des Pays de la Loire, mais qui reste toutefois « isolée » n'étant pas directement desservie par le réseau routier national,
 - bien que souffrant d'un certain déficit sur le plan résidentiel, **l'agglomération rayonne en revanche sur un vaste territoire** du fait d'une forte concentration de l'emploi, d'une offre de services et d'équipements de rayonnement territorial importante et d'un équipement commercial dont la zone de chalandise couvre un territoire de 90 000 habitants environ,

b) Les enjeux et les objectifs identifiés

Il existe aujourd'hui de forts enjeux sur la question de l'accès de la population aux services et à l'emploi, à un moment où la question de la mobilité et du coût des déplacements précarise de nombreux ménages. Le projet est donc conçu de manière à ce que **les accédants à la propriété aux revenus les plus modestes**, ne s'éloignent pas outre mesure du cœur de l'agglomération et de ses services, étant donné notamment **le niveau d'équipement automobile relativement faible** de certains d'entre eux.

La **rocade et son prolongement nord-ouest** constituent aujourd'hui **un cadre de référence pour le développement urbain** à venir. Ainsi, le développement de ce que l'on a appelé « **la ville intra-rocade** » et le **recentrage du développement à l'intérieur de ce périmètre** permettra de **renforcer à terme le rôle de cette infrastructure majeure en termes de report de trafic et de délestage (au-delà du trafic de transit)**, mais également **en termes de lisibilité urbaine** du territoire.

Au-delà, et sur la question de la localisation des parcs d'activités futurs, dont les établissements génèrent les flux de marchandises les plus importants, le projet œuvre dans le sens d'une meilleure connexion entre ces activités en particulier et la rocade. Une stratégie qui devrait permettre ainsi de réduire le transit des transports de marchandises à l'intérieur des espaces urbanisés et qui amplifie ainsi le phénomène de transfert de certains parcs d'activités en périphérie de l'espace urbain (ville-centre et première couronne).

Cet objectif s'inscrit ici dans la continuité d'une des actions du Plan de Déplacement Communautaire (PDC) – et reprise dans l'OAP thématique Déplacement – visant à réduire les nuisances liées au transit du transport de marchandises par le centre-ville de Flers.

Aussi, les **nombreux projets d'infrastructures routières** aujourd'hui programmés à terme sur le territoire constituent-ils **une opportunité à saisir pour le réaménagement consécutif de certaines pénétrantes**.

On relèvera ainsi :

- la modernisation projetée de l'axe Flers-Tinchebray (RD924), permettant de renforcer l'ouverture de l'agglomération sur le réseau routier national (A84), ou encore le projet de modernisation de l'axe RD962/RD562 entre Flers et Caen permettant de rapprocher l'agglomération de la capitale régionale,
- la modernisation programmée du réseau interne de l'agglomération avec la réalisation du contournement nord-ouest qui, outre l'amélioration du fonctionnement interne de l'agglomération (diminution du transit des poids lourds), permettra à terme une meilleure desserte des principaux parcs d'activités et une optimisation de l'appareil productif local, tant en termes de desserte que d'accessibilité vis-à-vis de l'extérieur,

En complément des actions sur le réseau routier, la modernisation de la liaison ferrée Paris-Granville constitue elle aussi un enjeu important contribuant à renforcer l'accessibilité et l'attractivité de l'agglomération.

Le PLUI entend donc conforter ces différents projets de modernisation en les traduisant directement sur le plan réglementaire pour ceux dont l'état d'avancement le justifie.

Soucieux de conforter le fonctionnement de leur appareil commercial, les élus du territoire entendent également au travers du PLUI, améliorer le stationnement en le rendant plus lisible afin de limiter au mieux le phénomène de report systématique du stationnement en zone bleue (doublée d'une faible rotation), mais également en dissociant les différents types de stationnement (stationnement des usagers des commerces, des actifs, des résidents) et en développant des réponses spécifiques par grande typologie.

Au-delà de ces problématiques d'ordre fonctionnel, la prise en compte de ces difficultés est d'autant plus importante que les difficultés liées au stationnement sont souvent avancées pour expliquer en partie la désaffectation (et la vacance qui s'ensuit) dont souffre le parc de logements en cœur d'agglomération. Aussi, les ambitions affichées et visant notamment à remettre sur le marché une partie de ces logements vacants resteront vaines sans la prise en compte réelle de cette problématique, en plus des réflexions à engager sur les possibilités de réhabilitation et de remise aux normes de ce parc.

En outre, cette problématique du stationnement a également des répercussions notables et négatives sur le cadre de vie, et plus particulièrement sur la qualité des espaces publics qui contribuent à détériorer l'image du territoire, en même temps qu'elle limite fortement les possibilités de cheminement. On relève en effet **une forte consommation de l'espace piéton par le stationnement**, due notamment à un nombre important de stationnements illicites sur les trottoirs et/ou empiétant largement sur l'espace réservé aux piétons.

Bien que les réponses à apporter ne soient pas directement du ressort du PLUI, ces différents dysfonctionnements ont incité la collectivité à amorcer une réflexion sur **sa politique de stationnement** et à penser le développement **d'une signalétique spécifique** par rapport aux zones existantes.

Un préalable rendu nécessaire au vu de deux objectifs spécifiques et propres au PLUI :

- d'une part, **l'aménagement d'un véritable plan de circulations douces** dans l'espace urbain afin de raffermir les liens entre les actifs et usagers d'une part et les services et l'emploi d'autre part ; et ce d'autant plus, comme on l'a rappelé plus haut, que l'espace urbain concentre la majeure partie de l'offre, des usagers et des actifs,
- d'autre part, **le renforcement de l'attractivité du parc résidentiel de l'hyper-centre** passant également par la recherche de solutions visant à faciliter le stationnement résidentiel (mutualisation et foisonnement des espaces...).

Toujours sur la question des déplacements, la présence d'une gare sur le territoire constitue un enjeu majeur pour le territoire et ce, à deux échelles : à l'échelle de **l'inscription de l'agglomération dans le réseau régional des villes moyennes** et au-delà, qu'il s'agisse de **transport de marchandises** ou de **voyageurs** ; mais également **un enjeu à l'échelle de la Ville en termes d'aménagement** : quel(s) projet(s) pour *le* ou *les* quartier(s) de la gare ? Quelle mise en valeur de l'équipement ?

Enfin, et au-delà des aménagements ponctuels, le PLUI constitue l'occasion de concevoir **un maillage cohérent d'itinéraires** et de déplacements **à différentes échelles**.

En outre, le PLUI a pour ambition d'**ouvrir les différents quartiers** (actuels et projetés) de la « ville » et du territoire en général **sur les cheminements structurants qui pourraient alors être inventés à partir de la trame verte et bleue** identifiée.

Dans une approche transversale, il s'agira d'engager des **actions de valorisation de l'ossature verte et bleue** en aménageant de **nouveaux itinéraires** ou en créant des boucles à partir des itinéraires existants **vers les communes dites « de l'espace rural »**.

c) Justification des orientations retenues pour le PADD

Le PLUI intègre directement les objectifs généraux du **Plan de Déplacement Communautaire** adopté le 20 décembre 2012 :

- Anticiper l'évolution des besoins et accompagner le développement de l'agglomération,
- Réduire les nuisances dues à une circulation trop importante en centre-ville,
- Développer des alternatives à la seule utilisation individuelle de la voiture,
- Proposer une offre de transports collectifs adaptée aux caractéristiques du territoire,
- Veiller à une bonne cohabitation entre les différents modes, notamment en termes de sécurité.

d) Déclinaison des orientations du PADD dans les OAP

L'orientation thématique Déplacement traduit et décline l'essentiel des objectifs énumérés ci-dessus.

Outre une proposition de plan de hiérarchisation du réseau viaire afin de maîtriser les trafics automobiles, cette orientation définit un certain nombre d'actions visant notamment :

- Un développement des transports alternatifs (TAD, covoiturage),
- Un renforcement de l'intermodalité des différents réseaux de transports collectifs,
- L'amélioration de la gestion de l'offre de stationnement (organisation, mutualisation...) et des flux de marchandises,
- Le développement des déplacements doux (cheminements en site propre, éco-mobilité...).

e) Traduction réglementaire des orientations du PADD

- ➔ Les **10 communes de l'espace rural** accueillent **1/3 environ des zones d'urbanisation future et 20% de la construction neuve par extension** programmée par le PLUI. Un moyen de limiter la construction neuve sur ces secteurs et d'éviter ainsi d'augmenter les déplacements domicile-travail.
- ➔ Afin d'œuvrer dans le sens d'une meilleure mutualisation des espaces de stationnements et à renforcer la complémentarité d'usage entre stationnement public et stationnement privé dans l'hyper-centre (UA), le PLUI limite les obligations liées à la réalisation de places de stationnement privées à l'occasion de la réalisation de logements. Ainsi, **aucune place de stationnement n'est exigée dans la zone UA en cas de réhabilitation et/ou de transformation d'un bâtiment existant** et ce, quel que soit l'usage qui sera fait du bâtiment.
- ➔ A propos de la valorisation du quartier de la gare et de l'équipement en tant que tel, et outre ce qui a été évoqué plus haut (stationnement, sens de circulation...), ainsi que les OAP définies sur le secteur, le PLUI prévoit la réintégration des emprises ferroviaires à l'intérieur de zones de classement non spécifiques (en zones U, AU ou N selon les sections de voie concernées), conformément à la demande du gestionnaire du réseau. Une disposition rendue possible par la Loi SRU et permettant une mutation plus aisée des emprises non affectées au fonctionnement du service de transport ferroviaire. Au-delà, les emprises en question étant la propriété exclusive de RFF, il n'apparaît donc pas nécessaire de les intégrer dans un zonage spécifique.
- ➔ En tant que service public d'intérêt collectif, **les nécessités de fonctionnement et les possibilités d'évolution du service de transport ferroviaire sont donc prises en compte dans chacun des corps de règlement concernés.**

Un reclassement qui facilitera ainsi la reconversion et la requalification de friches ou d'emprises actuellement propriété de RFF et que ce dernier envisage aujourd'hui de céder. Un point d'autant plus important pour l'avenir du quartier, que ces emprises se situent sur des secteurs clés.

- ➔ Pour ce qui a trait aux projets de modernisation du réseau routier, et notamment à la prise en compte du projet de contournement nord-ouest de l'agglomération déclaré d'utilité publique le 7 janvier 2009, un secteur Ap (secteur de la zone agricole, protégé de toute construction) est créé sur l'emprise du projet et couvre une surface de 16 hectares environ.
- ➔ Des obligations sont imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues à l'article 12 des zones. Comme pour le stationnement des véhicules automobiles, ces obligations tiennent compte de la destination de la construction.
- ➔ Les cheminements existants (GR, itinéraires de randonnées...), ainsi que ceux projetés, sont identifiés et protégés en vertu de l'article L.123-1-5-IV 1° du code de l'urbanisme. Cette protection se double ponctuellement d'un emplacement réservé afin de restaurer ou de créer une continuité entre des cheminements discontinus.

175 kms de cheminements à conserver sont ainsi identifiés sur le règlement graphique.

Enfin, l'emprise de l'ancienne voie ferrée, support à un projet de voie verte permettant à terme de relier l'agglomération caennaise, est intégrée dans la zone naturelle (N) permettant ainsi sa protection en même temps que ce classement souligne l'intérêt de la collectivité et sa volonté de préserver cet élément du patrimoine.

2.3. L'articulation avec les autres documents d'urbanisme et de planification

Ce chapitre décrit l'**articulation du plan local d'urbanisme avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes** avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération.

L'article L111-1-1 du code de l'urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Le territoire n'est toutefois à ce jour couvert par aucun SCOT.

L'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme prévoit ensuite de façon complémentaire que le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. (...)

Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux

Le plan local d'urbanisme doit donc être compatible avec les **schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne** (SDAGE) approuvé en 2009 pour la période 2010-2015 et **Seine-Normandie** également approuvé pour la période 2010-2015 également, ainsi qu'avec les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) **Orne Moyenne** approuvé le 17 février 2011 et **Mayenne** approuvé le 28 juin 2007 et en cours de révision.

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de **programme local de l'habitat** il doit tenir compte du **plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées**¹ 2011-2015.

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de **plan de déplacements urbains**, il doit également être compatible avec le schéma régional climat-air-énergie. Ce dernier n'étant pas encore approuvé à la date d'arrêt du projet de plan local d'urbanisme, l'analyse de la compatibilité est faite au regard du projet de schéma soumis à la concertation par l'Etat et la Région et datant de juillet 2012.

Au-delà, le Pays du Bocage a choisi d'élaborer son propre **plan climat-énergie territorial** approuvé en décembre 2009. La révision aboutit ainsi à un PLU qui intègre en profondeur, dans le projet urbain, les enjeux d'atténuation et d'adaptation aux changements climatiques.

Au-delà, le présent chapitre indique de façon complémentaire comment le plan local d'urbanisme Intercommunal prend en compte différents schémas approuvés aujourd'hui ou en cours d'élaboration.

2.3.1) Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)

Le PLU tenant lieu de plan de déplacements urbains, il doit être compatible avec le **schéma régional climat-air-énergie**. Ce dernier n'étant pas encore approuvé à la date d'arrêt du projet de PLU, l'analyse de la compatibilité est faite au regard du projet de schéma soumis à la concertation par l'Etat et la Région. Bien que cette compatibilité ne soit formellement requise que sur le volet du PLU tenant lieu de plan de déplacements urbains, le tableau ci-après illustre le fait que les enjeux « climat-air-énergie » irriguent bien l'ensemble du projet urbain.

¹ PDIHL (Plan Départemental d'Insertion par l'Hébergement et le Logement) pour ce qui concerne la CAPF.

Orientations et objectifs du SRCAE	La traduction dans le PLU
Bâtiment	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Mettre en place un cadre de gouvernance régional réunissant les acteurs bas normands du bâtiment afin de définir et suivre des programmes de rénovation cohérents ➔ Former et qualifier les acteurs du bâtiment (maîtres d'ouvrage, entreprises, utilisateurs, etc.) aux nouvelles pratiques et techniques ➔ Structurer et soutenir des filières locales d'éco-matériaux de construction ➔ Mobiliser et déployer les outils et financements nécessaires (acteurs financiers et bancaires) afin de permettre une réhabilitation massive du parc de logements anciens et de soutenir le développement du bâti neuf très basse consommation 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme ✓ L'OAP « habitat » explicite, au-delà des enjeux globaux de réhabilitation identifiés dans le PADD, les enjeux de réhabilitation énergétique du parc de logement public et privé et les outils mobilisés par la collectivité, tant pour accompagner les particuliers et les copropriétés que pour mobiliser les professionnels ; ✓ Le règlement quant à lui définit un certain nombre de dispositions destinés à faciliter la réhabilitation (énergétique) des bâtiments : dérogation aux règles de recul en cas d'isolation par l'extérieur, exonération de l'obligation de stationnement en cas de réhabilitation en zone UA...
Transport	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Développer une offre alternative à l'autosolisme afin de limiter les coûts sociaux, économiques et environnementaux pour les particuliers ➔ Développer une offre alternative au transport routier de marchandises afin de limiter les coûts sociaux, économiques et environnementaux pour les entreprises ➔ Coordonner les engagements et les actions des acteurs du territoire bas-normand pour mettre en place un système cohérent de transports durables ➔ Mobiliser et réorienter les financements afin d'être en capacité de développer des modes de transports alternatifs aux véhicules particuliers ➔ Développer la connaissance (flux de déplacement, facteurs explicatifs, bonnes pratiques) et la diffuser auprès des décideurs bas normands ➔ Lutter contre la précarité énergétique en déployant un programme massif de réhabilitation du bâtiment, en réduisant les coûts liés aux déplacements et en développant le recours aux énergies renouvelables 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme Le PADD insiste toutefois sur ces enjeux liés aux déplacements et à ses différents coûts. La stratégie globale définie vise ainsi à limiter la construction neuve dans les secteurs les plus isolés et à ne pas trop éloigner géographiquement les populations les plus fragiles de l'emploi et des services ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme. Le règlement du PLUI permet néanmoins une modernisation plus aisée du réseau ferré en cas de besoin, en supprimant la zone UF (Fer) et en rendant possible, à l'instar de ce qui est défini pour les autres réseaux, tout type d'intervention lié au réseau ferré, quelle que soit la zone considérée ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme, mais dispositions réglementaires facilitant le développement des énergies renouvelables, dont création secteur spécifique en vue de l'implantation d'un parc éolien

Urbanisme	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Développer une stratégie de planification favorisant une utilisation rationnelle de l'espace, des équipements et des infrastructures ➔ Définir et mettre en place une stratégie et des pratiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, afin de limiter l'étalement urbain et les déplacements, et d'améliorer le cadre de vie ➔ Diffuser auprès des acteurs bas normands les bonnes pratiques en matière d'aménagement et d'urbanisme ainsi que la connaissance de leurs impacts sur les flux de transports ➔ Pour tout projet d'aménagement, veiller à respecter l'identité du tissu existant, tout en proposant une diversification de formes urbaines denses (hors zones d'intérêt écologique, environnemental ou exposées à des risques naturels) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Objectifs affichés dans le PADD en matière de modération de la consommation des espaces (naturels notamment) ; définition d'une programmation et indirectement d'une densité par opération ; logique de recentrage urbain autour des secteurs équipés en réseau, etc. ✓ Logique de recentrage urbain évoquée ci-dessus afin de limiter l'étalement urbain (zone d'urbanisation future créée en continuité immédiate des polarités existantes) ; 20% de la construction « seulement » sera réalisée dans les secteurs « ruraux » les plus éloignés des services et de l'emploi ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme. Néanmoins les services de la CAPF ont et auront un rôle tout particulier à jouer en la matière (dans le prolongement du PLUI), notamment vis-à-vis des communes ✓ Ces grands principes sont traduits dans les OAP. Au-delà, les zones d'urbanisation future sont bien entendu créées à l'écart des zones pour secteurs les plus sensibles sur le plan environnemental
Industrie	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Optimiser les flux de produits, d'énergie et de déchets pour les entreprises agroalimentaires sur le territoire bas-normand ➔ Maîtriser les consommations d'énergie et de réduction de la pollution atmosphérique par le développement de la connaissance des acteurs industriels et la mise en œuvre des bonnes pratiques et technologies existantes ➔ Renforcer la sensibilisation des industriels, notamment les TPME et l'artisanat sur le poids des dépenses énergétiques dans leur bilan (actuel et futur en fonction de l'évolution des coûts de l'énergie et des matières premières) ➔ Mobiliser et développer une ingénierie financière permettant l'investissement des acteurs dans les meilleures pratiques disponibles en matière de performance énergétique ➔ Développer une production faiblement émettrice de carbone à la fois dans ses procédés et dans le transport de marchandises 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme
Agriculture	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Réduire les émissions de gaz à effet de serre en travaillant avec les agriculteurs sur l'ensemble du cycle de l'élevage de l'amont jusqu'à l'aval ➔ Sensibiliser les acteurs de la filière agricole pour mettre en œuvre des pratiques adaptées afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de préserver la qualité de l'air... ➔ Rapprocher les filières de production alimentaire bas-normande des consommateurs en structurant des circuits courts et locaux ➔ Garantir la séquestration du carbone par le maintien ou l'augmentation des puits de carbone agricoles et forestiers 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme, mais dispositions définies dans le règlement afin de permettre la réalisation de bâtiments en vue de la diversification des activités agricoles (commerce, hébergement...) ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme

<p>➔ Maitriser la consommation d'énergie dans l'agriculture, la sylviculture, la conchyliculture et la pêche</p>	<p>✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme</p>
Production d'énergie	
<p>➔ Consolider et développer la filière bois-énergie existante et privilégier le développement d'installations collectives de production de chaleur en préservant la qualité de l'air</p> <p>➔ Soutenir la création de filières régionales de production dont une nouvelle filière de valorisation de la matière organique et des effluents de l'agriculture et de l'industrie agroalimentaire</p> <p>➔ Soutenir le développement de l'éolien terrestre et encourager l'essor du petit éolien</p> <p>➔ Accompagner le développement des énergies marines pour permettre l'émergence de filières industrielles locales</p> <p>➔ Soutenir l'investissement dans les énergies renouvelables en mobilisant les outils financiers et fonciers existants et en proposant des solutions innovantes en partenariat avec les acteurs bancaires et institutionnels bas normands</p> <p>➔ Développer et diffuser la connaissance des potentiels régionaux et locaux de développement des énergies renouvelables, des gisements de production par filière et par territoire et du cadre réglementaire de chacune des filières auprès des décideurs locaux et des acteurs économiques</p>	<p>✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme, bien que cet enjeu soit identifié dans le PADD. En outre, les haies et boisements sont identifiés dans le PLUI garantissant une certaine protection de ce potentiel</p> <p>✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme</p> <p>✓ Projet de parc éolien (ZDE) décliné au travers de la création d'un secteur spécifique (Ae).</p> <p>✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme et hors champ géographique</p> <p>✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme</p> <p>✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme</p>
Qualité de l'air	
<p>➔ Améliorer et diffuser la connaissance de la thématique qualité de l'air à l'ensemble du territoire et particulièrement sur les communes en zone sensible</p> <p>➔ Améliorer et diffuser la connaissance sur l'impact de l'utilisation de phytosanitaire à l'ensemble du territoire</p> <p>➔ Réduire les pratiques de brûlage en Basse Normandie</p> <p>➔ Mieux informer sur la radioactivité dans l'air</p>	<p>✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme</p>
Adaptation au changement climatique	
<p>➔ Mettre en place une structure régionale en charge de la capitalisation et de la diffusion des connaissances et études sur le changement climatique</p> <p>➔ Réduire la vulnérabilité du littoral bas-normand en réduisant notamment l'exposition des zones habitées</p> <p>➔ Préparer les activités économiques bas-normandes aux conditions climatiques à venir, vis-à-vis notamment de la disponibilité de la ressource en eau et de ses conflits d'usage éventuels</p> <p>➔ Sensibiliser la population, les organismes et les institutions aux impacts potentiels des changements climatiques et à la nécessité de s'y adapter</p>	<p>✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme</p> <p>✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme et hors champ d'application territoriale</p> <p>✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme. Néanmoins, la problématique de la ressource en eau est bien entendu prise en compte dans le projet, tant du point de vue de la protection de la ressource (captage, zones humides...), que du point de vue de la disponibilité de la ressource</p> <p>✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme</p>

2.3.2) Le Plan-Climat Energie Territorial

Le **Groupe d'Intérêt Public (G.I.P.) Adeco Pays de Bocage**, qui réunit 138 communes et dont fait partie la Communauté d'agglomération du Pays de Flers, a **lancé l'élaboration d'un P.C.E.T. en juillet 2008**.

Afin de pouvoir élaborer le P.C.E.T. du G.I.P. Adeco Pays de Bocage, un Bilan Carbone® a été réalisé sur le territoire. Ce bilan a mis en évidence les principaux secteurs d'activités émetteurs de gaz à effet de serre, qui sont les suivants :

- 41% des émissions proviennent du secteur résidentiel ;
- 20% de ces émissions sont relatives à l'activité industrielle ;
- 8% des gaz à effet de serre émanent de l'agriculture ;
- 21% des émissions sont générées par les transports.

Afin de **limiter ces différentes émissions**, le P.C.E.T. prévoit plusieurs actions :

- La mise en place de Plans de Déplacement Entreprise (P.D.E.) ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre sur les zones d'activités ;
- La maîtrise de l'énergie dans les bâtiments publics.

Enfin, la **plantation de haies bocagères**, dont l'objectif programmé pour la période 2009-2013 est de 15km linéaire de haies plantées par année, est également une des actions prévues par le P.C.E.T.

Pour ce qui nous concerne plus directement, le plan climat-énergie territorial fixe des **objectifs explicites en termes d'évolution de l'urbanisme, de performances énergétiques du bâti, d'évolution des modes de déplacement**. L'atteinte de ces objectifs peut nécessiter des actions d'incitation de la part de la collectivité (communication, accompagnement financier...), alors que d'autres impliquent d'agir par le biais des dispositions des PLU. Le PLUI reprend donc les actions de cette nature.

Le PLUI prend en compte le plan climat-énergie territorial de la façon suivante :

- Les éléments du profil climat-énergie territorial sont repris dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement,
- Les éléments du programme d'action impliquant une retranscription dans le PLUI sont repris comme indiqué dans le tableau suivant.

Objectifs et actions du Plan-Climat	La traduction dans le PLU
Urbanisme, habitat	
➔ Mise en place d'un programme d'intérêt général de lutte contre l'habitat dégradé afin de lutter contre la précarité énergétique	✓ Le PLUI et plus particulièrement le PADD insiste sur la nécessité d'agir et d'intervenir sur le parc ancien ou d'après-guerre ne répondant plus aux normes d'habitabilité
➔ Faciliter l'accès du public au conseil en matière de gestion quotidienne de l'énergie, de l'eau et des déchets afin de réduire les émissions de GES	✓ Hors champ d'application du PLUI
➔ Inciter les collectivités à s'équiper de documents d'urbanisme intégrant le développement durable afin de soutenir un urbanisme durable	✓ Le PLUI répond bien entendu à cet objectif
Transport, déplacements	
➔ Faciliter l'accès du public au conseil en matière de gestion quotidienne de l'énergie, de l'eau et des déchets afin de réduire les émissions de GES	✓ Hors champ d'application du PLUI
➔ Développer la visioconférence et le télétravail afin de Réduire les consommations d'énergie fossiles dans les déplacements	✓ Hors champ d'application du PLUI
➔ Mettre en place des Plans de Déplacement : Entreprises (PDE) Administration (PDA), Urbains non réglementaires (PDU) afin d'Optimiser les déplacements	✓ Les OPA définies en matière de déplacements et plus globalement la stratégie de transfert et de recentrage des parcs d'activités à proximité de la rocade et de ses échangeurs s'inscrivent dans cette logique visant à optimiser le transport en commun ; une optimisation pouvant conforter les initiatives en matière de PDE et de PDA

Production, économie, activités	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Réalisation de diagnostics énergétiques sur les exploitations agricoles afin de réduire les émissions de GES ➔ Appuyer le développement des circuits courts de commercialisation des produits agricoles afin de Réduire l'émission de GES liée au transport des produits alimentaires ➔ Créer des éco-pôles afin de Réduire l'émission de GES liée au transport des produits alimentaires ➔ Réaliser des diagnostics énergétiques sur les industries et apporter des conseils ponctuels sur des besoins ciblés liés à l'énergie aux entreprises afin de réduire les émissions de GES ➔ Mener des diagnostics énergétiques sur des zones d'activités Afin de Réduire les émissions de GES qui ont ces zones pour origine ➔ Maîtriser l'énergie dans les bâtiments publics afin d'optimiser les consommations d'énergie des collectivités ➔ Accompagner les collectivités à améliorer leur éclairage public Afin d'optimiser les consommations d'énergie ➔ Mettre en place de la charte éco-responsable Afin d'optimiser les consommations d'énergie des collectivités 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hors champ d'application du PLUI ✓ Hors champ d'application du PLUI, le PADD mettant néanmoins l'accent sur la nécessité d'œuvrer dans le sens de ces circuits courts ✓ Le règlement du PLUI (A, AUZ) rend bien entendu possible la réalisation de telles opérations ✓ Hors champ d'application du PLUI ✓ Hors champ d'application du PLUI ✓ Hors champ d'application du PLUI. Le règlement du PLUI institue néanmoins le principe d'une dérogation aux règles de recul et de retrait dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m en cas d'isolation thermique par l'extérieur ✓ Hors champ d'application du PLUI ✓ Hors champ d'application du PLUI
Gestion de déchets	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Réduire les GES liés à l'activité de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés ➔ Evaluer la nature et les quantités des déchets organiques (bio-déchets), assimilés aux déchets des ménages et des « gros producteurs » du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le recentrage du développement urbain (et l'arrêt de l'urbanisation diffuse) autour des polarités existantes permettra à terme une optimisation de la collecte des déchets ménagers ✓ Hors champ d'application du PLUI
Formation, sensibilisation	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Evaluer la nature et les quantités des déchets organiques (bio-déchets), assimilés aux déchets des ménages et des « gros producteurs » du territoire ➔ Réaliser des événementiels à la médiathèque de Flers afin d'informer le grand public sur le Plan-Climat et les actions d'énergie ➔ Former les entreprises à l'éco-conception afin de réduire les émissions de GES dans l'industrie ➔ Sensibiliser les exploitants afin de réduire les émissions de GES énergétiques d'origine agricole ➔ Former les exploitants agricoles aux pratiques inhérentes aux circuits courts afin de réduire les GES énergétiques d'origine agricole ➔ Labelliser des écoles du territoire « éco-écoles » afin de sensibiliser les jeunes aux éco-gestes ➔ Promouvoir l'installation de chaufferies à bois déchiqueté afin de valoriser la biomasse locale 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hors champ d'application du PLUI ✓ Hors champ d'application du PLUI. La protection des haies et des boisements en vertu de l'article L.123-1-5-III 2° du CU s'inscrit dans cette logique

Biodiversité	
→ Renforcer la présence des haies (plantation, protection...) afin de piéger le carbone	✓ Voir plus haut
→ Initier des projets d'agroforesterie afin de constituer une trame verte dans les espaces cultivés	✓ Hors champ d'application du PLUI
→ Créer et contre-planter des près-vergers afin de préserver la biodiversité	✓ Hors champ d'application du PLUI
→ Lier l'apiculture à l'agriculture afin de réduire les émissions de GES dans l'agriculture	✓ Hors champ d'application du PLUI
→ Sensibiliser un entretien réfléchi des espaces publics afin de réduire l'utilisation des produits phytosanitaires et des pesticides	✓ Hors champ d'application du PLUI
→ Sensibiliser les élus et la population à la problématique de la qualité de l'air	✓ Hors champ d'application du PLUI

2.3.3) Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

L'Etat et la région Basse-Normandie ont engagé l'élaboration d'un **schéma régional de cohérence écologique** en 2011. Bien que le SRCE ne soit pas encore approuvé à la date de l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme, ce dernier tient toutefois compte des documents de travail mis à la disposition du public et des autres collectivités.

Le futur schéma sera un outil d'aménagement du territoire visant à **préserver et restaurer les continuités écologiques** afin de conserver la biodiversité, remarquable et ordinaire, aujourd'hui menacée. Il comprend la création d'une **trame verte et bleue (TVB)**, qui doit être mise en œuvre sur l'ensemble du territoire national.

Pour adapter au mieux cette mesure aux spécificités de la Basse-Normandie, l'État et le Conseil régional ont souhaité conduire une démarche concertée, associant les collectivités et leurs groupements, les services de l'État ou établissements publics, les représentants du monde socioprofessionnel et associatif, ainsi que les scientifiques et les usagers de la nature. La CAPF y contribue également.

Le SRCE identifie **plusieurs éléments à prendre en compte** par les documents d'urbanisme et les projets d'aménagements :

- les **enjeux régionaux** relatifs à la préservation et la restauration des continuités écologiques dont 7 enjeux régionaux définis comme prioritaires ;
- les **continuités écologiques régionales** : les réservoirs de biodiversité sont interconnectés entre eux grâce aux corridors écologiques paysagers identifiés sous la forme de matrices verte et bleue et en corridors bocagers régionaux ;
- des **objectifs par grands types de milieux** : ces objectifs ont été ajoutés au sein du plan d'action stratégique afin de permettre une meilleure prise en compte de ces éléments fondamentaux des continuités écologiques ;
- les **actions prioritaires** du plan d'action stratégique ;
- l'ensemble des **recommandations** proposées pour accompagner les collectivités locales à décliner la Trame verte et bleue à leur échelle (vade-mecum).

Ces éléments sont à prendre en compte lors de l'élaboration/révision de documents d'urbanisme ou lors de la définition de projets d'aménagements. Les modalités de prise en compte de chacun sont précisées au sein du programme d'actions.



Fig. 4 : les différentes composantes du SRCE à prendre en compte par les documents d'urbanisme et projets d'aménagement

a) Orientations et objectifs généraux

Orientations et objectifs du SRCE	La traduction dans le PLUI
Enjeu 1 – La connaissance	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Localiser de manière homogène les habitats naturels présents en région ➔ Caractériser l'intérêt écologique de secteurs potentiellement riches en éléments favorables aux continuités écologiques ➔ Localiser finement et de façon homogène les espèces sur le territoire régional ➔ Localiser finement les espèces végétales et animales invasives sur le territoire régional ➔ Identifier et hiérarchiser les obstacles en fonction de leur impact sur les continuités écologiques de cours d'eau ➔ Obtenir une vision régionale fine et homogène des éléments fragmentant les continuités terrestres 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme ✓ Idem ✓ Idem ✓ Idem ✓ Idem ✓ Idem
Enjeu 2 – Préserver la fonctionnalité des continuités écologiques en lien avec les activités humaines qui s'exercent sur le territoire	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Limiter les impacts sur les habitats et espèces dits patrimoniaux ➔ Eviter les impacts sur les réservoirs de biodiversité ➔ Maintenir les actions de gestion au sein des réservoirs identifiés en bon état de conservation ➔ Limiter les impacts sur les habitats de nature « ordinaire » ➔ Limiter la fragilisation des continuités écologiques terrestres faiblement fonctionnelles ➔ Maintenir un bocage fonctionnel compatible avec l'agriculture d'aujourd'hui et de demain, grâce à un accompagnement et une gestion adaptée ➔ Préserver les espaces interstitiels 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hors champ d'application vis-à-vis des listes rouges et listes régionales hiérarchisées définies ✓ Les zones humides et/ou réservoirs de biodiversité dont l'intérêt fonctionnel est avéré pour le territoire sont intégrées dans la zone NP du PLUI, zone naturelle de protection stricte totalement inconstructible ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme ✓ Les réseaux de haies les plus significatifs, les boisements d'envergure, ainsi que les vergers les plus notables sont identifiés sur le règlement graphique et par-là même protégés en vertu des articles L.130-1 et L.123-1-5-III 2° du CU ✓ En dépit de leur caractère moins ou faiblement fonctionnel, certaines des continuités identifiées par le SRCE sont couvertes par la zone NP du PLUI ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme ✓ Espaces interstitiels identifiés et/ou protégés : NP, N,

<ul style="list-style-type: none"> ➔ Maintenir la fonctionnalité des espaces boisés ➔ Préserver de l'urbanisation les espaces littoraux non encore bâtis ➔ Limiter les impacts sur les linéaires identifiés comme corridor écologique de cours d'eau ➔ Permettre la compatibilité entre production agricole notamment à proximité des cours d'eau et qualité écologique des cours d'eau ➔ Limiter les impacts sur les zones humides présentes au sein des entités hydrographiques identifiées à l'échelle Locale ➔ Améliorer la transparence des zones urbaines aux continuités écologiques 	<p>L.123-1-5-III 2°, OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Espaces boisés protégés au titre de l'article L.130-1 et L.123-1-5-III 2° du CU. Rappelons que les deux forêts principales (Halouze et Cerisy) sont propriété des deux communes ✓ Hors champ d'application territoriale ✓ Règles de recul minimal des constructions vis-à-vis des cours d'eau définies à l'article 6 des zones concernées ✓ Hors champ d'application du PLUI ✓ Hors champ d'application territoriale ✓ Principe de continuité et de prolongement de la trame verte et bleue locale dans l'espace urbain rappelé dans le PADD et traduit dans certaines OAP. Au-delà, la plupart de ces secteurs sont couverts par la zone N ou NP, tandis que des principes de cheminements à créer ou à prolonger sont inscrits en vertu de l'article L.123-1-5-IV 1° du CU.
Enjeu 3 – Restaurer la fonctionnalité des continuités écologiques	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Mettre en œuvre des actions de gestion durable au sein des réservoirs de biodiversité identifiés en état de conservation mauvais ou moyen ➔ Reconquérir les secteurs inter-réservoirs de biodiversité aux continuités fragilisées par des milieux dégradés ➔ Restaurer la fonctionnalité de secteurs fragmentés par une ou des infrastructures linéaires ➔ Restaurer la fonctionnalité de secteurs fragmentés par l'urbanisation ➔ Restaurer la fonctionnalité des continuités écologiques fragmentées par des milieux dégradés ➔ Restaurer la fonctionnalité des zones humides aux abords directs des cours d'eau (dans les lits majeurs) ➔ Restaurer de manière ciblée la fonctionnalité des continuités écologiques fragmentées par des ouvrages hydrauliques 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hors champ d'application du PLUI ✓ Hors champ d'application du PLUI ✓ Hors champ d'application du PLUI ✓ La création d'une zone naturelle de protection stricte et inconstructible (zone NP correspondant aux fonds de vallées et aux zones humides fonctionnelles) contribuera à la restauration progressive de ces fonctionnalités ✓ Idem ✓ Idem ✓ Hors champ d'application du PLUI
Enjeu 4 – Enjeux transversaux	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Faire prendre conscience de l'importance des continuités écologiques ➔ L'adaptation des espèces : faciliter la circulation des espèces soumises au changement climatique ➔ L'adaptation des hommes aux changements climatiques : évolution des usages 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hors champ d'application du PLUI ✓ Voir à ce sujet ce qui a déjà été évoqué plus haut à propos de la zone NP + règles de recul minimal des constructions par rapport aux cours d'eau ✓ Hors champ d'application du PLUI, bien que certains objectifs du PLUI permettent indirectement de contribuer à l'atteinte de cet objectif (encouragement aux mobilités douces...)

b) Enjeux spécifiques au Pays du Bocage et prise en compte par le PLUI

Le SRCE identifie plus précisément sur le territoire de la CAPF 4 secteurs géographiques constitutifs de la trame verte et bleue régionale et visés par des problématiques spécifiques :

- **Le Bocage de la Rouvre et ses affluents**

La Rouvre court ici dans un bocage préservé et ses coteaux boisés encaissés sont très favorables à l'accueil d'une avifaune riche. Les cours d'eau sont riches et diversifiés. Ils permettent l'accueil d'une faune aquatique remarquable : Truite de mer, Ecrevisse à pieds blancs et Mulette perlière trouvent ici les conditions favorables à leur développement.

- **La campagne sud-est de Flers**

Ce secteur représente une trouée pour les continuités écologiques de la matrice verte : les haies tendent à se désagréger au profit des cultures, les prairies permanentes sont quasi-absentes, etc. Les continuités de zones humides sont tenues, mais bien présentes le long des cours d'eau.

Ce secteur représente enfin un lien entre la Suisse-Normande à l'est et le complexe boisé de la Halouze à l'ouest.

- **Le complexe boisé de la Durance et de la Visance**

Localisé au sein du bassin versant du Noireau, ce secteur bocager héberge une densité de boisements importante (bois de l'Abbaye situé sur le territoire de la CAPF, coteaux de la Doitée, bois du Docteur Colombe...). Il représente un secteur de transition vers le sud et la forêt de Halouze.

- **Le complexe humide et boisé de la Varenne et la Forêt de Halouze**

Ce complexe boisé abrite une diversité de milieux importante, qui lui confère un grand intérêt écologique : bois, landes, étangs, prairies humides, tourbières. On y retrouve notamment l'**escarpement rocheux de la Chapelle des Roches** (ZNIEFF de type 1), qui abrite plusieurs affleurements, ainsi que des espèces végétales remarquables, dont une fougère extrêmement rare (*Trichomanes speciosum*). Sa position en continuité de la forêt d'Andaines en fait un relais important des continuités écologiques du territoire. Les sites de la Tourbière et de la Bunèche et des prairies basses de la Tuilerie (CEN) viennent confirmer l'intérêt écologique de cette zone.

- **Le Coteau du Noireau**

Partagés avec le Pays Sud Calvados, ce secteur abrite le réservoir de biodiversité des Coteaux du Noireau (ZNIEFF de type 1). Cet imposant secteur de coteaux, de pelouses sur rochers et vives, accueille des espèces rares mais également des espèces en limite d'aire de répartition.

- **Les Hauts bassins de la Visance, de la Durance et de la Halouze**

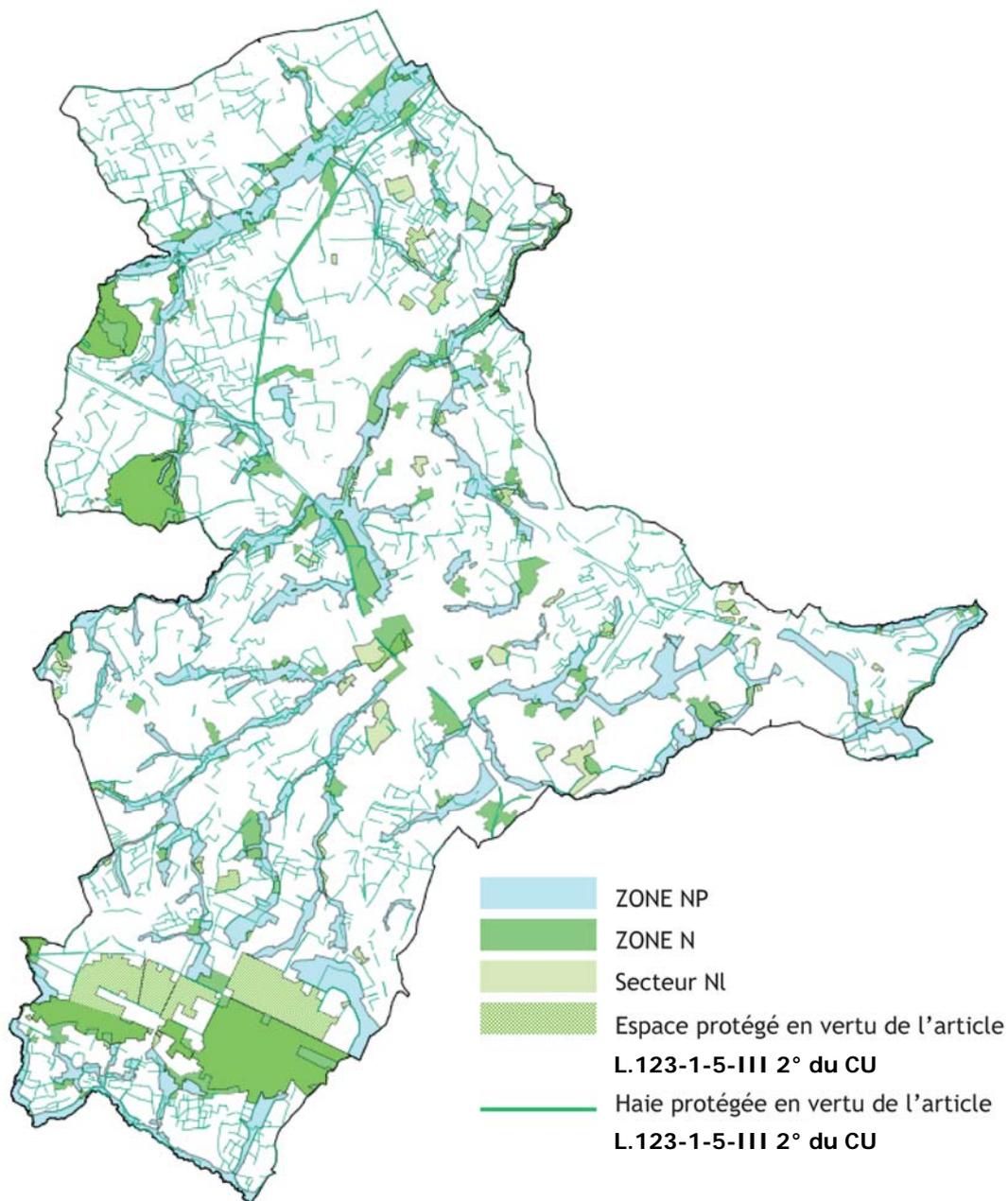
Ce secteur abrite les zones sourceuses de 3 cours d'eau d'intérêt. La densité des zones humides est moyenne, de même que celle des prairies permanentes.

Ces sites naturels remarquables et protégés présents sur le territoire de la CAPF sont pour l'essentiel associés aux cours d'eau et les milieux connexes. Ces sites ne faisant pas l'objet de mesures de protections réglementaires, ils ont donc fait l'objet d'une attention particulière afin de préserver leur intégrité et leur fonctionnalité.

Pour ce faire, les secteurs susvisés – parmi d'autres espaces que la CAPF a souhaité également protéger – bénéficient des **dispositions réglementaires suivantes** :

- Secteurs couverts par la zone N ou NP du PLUI,
- Espaces boisés protégés en vertu des articles L. 130-1 et L.123-1-5-III 2° du CU,
- Recul minimal des constructions vis-à-vis des cours d'eau,
- Haies protégées en vertu de l'article L.123-1-5-III 2° du CU.

PLUI DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FLERS DECLINAISON REGLEMENTAIRE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



2.3.4) Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie et Loire-Bretagne

La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) de 2000 de l'Union européenne définit un cadre pour **la gestion et la préservation des eaux par grands bassins hydrographiques**. Cette directive a été transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004 qui confirme et renforce les principes de gestion de l'eau en France définis par les lois de 1964 et 1992. Le premier **SDAGE Loire-Bretagne** est rédigé en 1996. La révision de ce SDAGE est entreprise et un nouveau SDAGE est adopté en 2009 par le comité de bassin. Le SDAGE couvre la période 2010-2015. Il rappelle **les enjeux de l'eau sur le bassin Loire-Bretagne**, définit les objectifs de qualité pour chaque masse d'eau (très bon état, bon état, bon potentiel, objectif moins strict) et les dates associées (2015, 2021, 2027), indique les mesures nécessaires pour l'atteinte des objectifs fixés et les coûts associés. Ces mesures sont répertoriées dans le programme de mesures associé au SDAGE.

Le 2^{ème} **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie** quant à lui est entré en vigueur le 17 décembre 2009, date de publication au Journal officiel de l'arrêté préfectoral qui l'approuve.

Le programme de mesures contenu dans chacun de ces SDAGE peut comprendre **des dispositions réglementaires**, financières et des accords négociés. Il s'agit notamment des mesures prises au titre de la police des eaux, des programmes de travaux des collectivités territoriales, du programme d'intervention de l'agence de l'eau...

Ces deux SDAGE établissent ainsi **les orientations de la gestion de l'eau** dans le bassin Loire-Bretagne et dans le bassin Seine-Normandie, en reprenant l'ensemble des obligations fixées par les directives européennes et les lois françaises.

Ils ont une portée juridique : les décisions publiques dans le domaine de l'eau et des milieux aquatiques, certaines décisions dans le domaine de l'urbanisme doivent être compatibles avec les SDAGE.

Orientations et objectifs du SDAGE Loire-Bretagne	La traduction dans le PLUI
<p>➔ Réduire et maîtriser la pollution organique :</p> <p>Réduire la pollution des rejets d'eaux usées par temps de pluie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réduction des rejets d'eaux pluviales (réseaux séparatifs collectant uniquement des eaux pluviales) - la cohérence entre le plan de zonage de l'assainissement collectif/non collectif et les prévisions d'urbanisme - la cohérence entre le plan de zonage pluvial et les prévisions d'urbanisme pour les communes ou agglomérations de plus de 10 000 habitants 	<p>La révision des zonages assainissement et eaux pluviales sont soumis à enquête parallèlement au PLUI. Leur construction a été établie de manière transversale et en cohérence avec les orientations du PLUI. Ils sont versés dans le dossier au titre des annexes sanitaires. Les prescriptions qui en découlent sont traduites à l'article 4 du règlement. Ce dernier comporte des prescriptions relativement contraignantes en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un principe de limitation des débits de ruissellement dans les nouvelles opérations.</p> <p>L'article 13 du règlement de la plupart des zones définit également un pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés qui doivent contribuer à maîtriser les ruissellements et rejets dans les réseaux.</p>
<p>➔ Préserver les zones humides et la biodiversité et préserver les têtes de bassins versants en empêchant toute nouvelle dégradation de leur état et de leurs fonctionnalités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - inventaire des zones humides dans le cadre de l'état initial, inscription dans un zonage suffisamment protecteur et, le cas échéant, précision des dispositions particulières qui leur sont applicables dans les orientations d'aménagement ; - préservation de toute destruction, même partielle, des zones humides présentant un intérêt environnemental particulier et des zones stratégiques pour la gestion de l'eau. 	<p>L'inventaire de la DREAL des zones humides identifiées est traduit dans le règlement graphique (zone NP et N) + trame matérialisant ces zones et renvoyant à des dispositions spécifiques).</p> <p>Le règlement exclut toute construction susceptible de porter atteinte à leur préservation.</p> <p>La trame verte et bleue inclut, par construction, les zones humides et pose pour principe leur préservation et leur restauration lorsqu'elles sont dégradées.</p>

<p>→ Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs :</p> <p>Le SDAGE identifie plusieurs cours d'eau à enjeux, au titre de la protection des poissons migrateurs et de leur rôle de de réservoir biologique.</p> <p>Assurer la continuité écologique des cours d'eau en recherchant la transparence migratoire des ouvrages hydrauliques par leur effacement, arasement partiel, ouverture de barrages, aménagement de dispositifs de franchissement.</p>	<p>La restauration de la continuité écologique de ces masses d'eau y est inscrite de façon prioritaire pour une action sur le long terme.</p> <p>Outre la protection des sept masses d'eau que compte le territoire – et plus largement, de l'ensemble des cours d'eau que compte le territoire – (voir ci-dessous : Prise en compte des orientations et objectifs du SDAGE Seine-Normandie), le PLUI protège également les cinq réservoirs biologiques répertoriés à ce jour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Doinus couvert par la zone NP « inconstructible », par la zone N où seuls les équipements d'intérêt collectif et les installations agricoles (tous deux sous conditions) sont réalisables et très ponctuellement par secteur Nh (secteur de constructibilité limitée prenant en compte la présence d'habitations), - la Visance couvert par la zone NP et le secteur Nh sur une infime partie, - le Lembron couvert par la zone A, mais qui ne concerne la CAPF que sur un secteur très limité, - la Gine classée en zone NP, mais qui ne concerne là encore l'agglomération que sur une partie très limitée, - le Hariel (amont) couvert par la zone NP. <p>Au-delà du classement en tant que tel (zone NP pour l'essentiel), des règles de recul s'appliquent également par rapport aux berges des cours d'eau : 20 mètres dans les zones A et N.</p>
<p>→ Préserver le littoral :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limiter ou supprimer certains rejets en mer, améliorer la qualité des eaux de baignade, protéger la qualité des eaux destinées à la conchyliculture, préciser les conditions d'extraction des matériaux marins. - prévoir à côté des zones d'activités portuaires des zones tampons pour permettre le stockage de vases, de résidus de pollutions accidentelles ou autres produits susceptibles d'altérer l'état des masses d'eau. 	<p>Hors champ d'application territoriale</p>
<p>→ Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arrêter l'extension de l'urbanisation et des infrastructures qui y sont liées dans les zones inondables, - améliorer la protection des personnes et des biens dans les zones inondables, - réduire les dommages aux personnes, aux activités et aux biens. 	<p>Le diagnostic présente un premier recensement des secteurs soumis au risque d'inondation par ruissellement. Il permet l'identification de secteurs de vigilance ; dans ces secteurs les autorisations d'urbanisme intégreront les prescriptions de nature à réduire l'exposition au risque des personnes et des biens.</p> <p>Une trame spécifique figurant le risque d'inondation est matérialisée sur le règlement graphique et donne lieu à des prescriptions particulières (articles 1 et 2 du règlement).</p> <p>En outre, le PPRI est intégré au dossier du PLUI au titre des servitudes d'utilité publique.</p>

Orientations et objectifs du SDAGE Seine-Normandie	La traduction dans le PLU
<p>➔ DEFI 1 – Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques</p> <p>Orientation 1 - Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux</p> <p>Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maîtrise de la collecte et des rejets)</p>	<p>La révision des zonages assainissement et eaux pluviales sont soumis à enquête parallèlement au PLU. Leur construction a été établie de manière transversale et en cohérence avec les orientations du PLU. Ils sont versés dans le dossier au titre des annexes sanitaires. Les prescriptions qui en découlent sont traduites à l'article 4 du règlement. Ce dernier comporte des prescriptions relativement contraignantes en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un principe de limitation des débits de ruissellement dans les nouvelles opérations.</p> <p>L'article 13 des règlements des zones urbaines mixtes définit également un pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés qui doivent contribuer à maîtriser les ruissellements et rejets dans les réseaux (UA, UB, UC et UD). En outre, la surface des toitures servant à la rétention des eaux pluviales est déductible des obligations en matière d'espaces libres.</p>
<p>➔ DEFI 2 – Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques</p> <p>Orientation 3 - Diminuer la pression polluante par les fertilisants (nitrates et phosphore) en élevant le niveau d'application des bonnes pratiques agricoles</p> <p>Orientation 4 - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques</p> <p>Orientation 5 - Maîtriser les pollutions diffuses d'origine domestique</p>	<p>Hors champ d'application du PLU</p> <p>Hors champ d'application du PLU</p> <p>Le PLU définit une obligation de recul minimal par rapport aux berges des cours d'eau (10/15 m en zone urbaine et zone d'urbanisation future ; 20 m dans les zones agricole et naturelle) et protège les milieux les plus sensibles (zones humides, masses d'eau...) par un classement en zone NP « inconstructible ».</p>
<p>➔ DEFI 3 – Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses</p> <p>Orientation 6 - Identifier les sources et parts respectives des émetteurs et améliorer la connaissance des substances dangereuses</p> <p>Orientation 7 - Adapter les mesures administratives pour mettre en œuvre des moyens permettant d'atteindre les objectifs de suppression et de réduction des substances dangereuses</p> <p>Orientation 8 - Promouvoir les actions à la source de réduction ou de suppression des rejets de substances dangereuses</p> <p>Orientation 9 - Substances dangereuses : soutenir les actions palliatives de réduction en cas d'impossibilité d'action à la source</p>	<p>Hors champ d'application du PLU</p>
<p>➔ DEFI 4 – Réduire les pollutions microbiologiques des milieux</p> <p>Orientation 10 - Définir la vulnérabilité des milieux en zone littorale</p> <p>Orientation 11 - Limiter les risques microbiologiques d'origine domestique et industrielle</p>	<p>Hors champ d'application du PLU</p> <p>Outre la protection des milieux les sensibles (zones humides, masses d'eau, réservoirs biologiques...) par un</p>

<p>Orientation 12 - Limiter les risques microbiologiques d'origine agricole</p>	<p>classement approprié – généralement de type NP, zone naturelle de protection stricte – le PLUI définit une obligation de recul minimal par rapport aux berges des cours d'eau (10/15 m en zone urbaine et zone d'urbanisation future ; 20 m dans les zones agricole et naturelle).</p> <p>Idem.</p>
<p>➔ DEFI 5 – Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</p> <p>Orientation 13 – Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau souterraine destinée à la consommation humaine contre les pollutions diffuses</p> <p>Orientation 14 - Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau de surface destinées à la consommation humaine contre les pollutions</p>	<p>Trois captages sont présents sur le territoire de la CAPF :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Forge (Forge F1 et F2) sur la commune de LA SELLE LA FORGE - La Rouillerie, prise d'eau sur la commune de MONTILLY - La Rouillerie (Rouillerie F1 et F2), forage sur la commune de CALIGNY <p>Ces 3 ouvrages devraient être déclarés d'utilité publique à terme avec des périmètres de protection. Dans cette attente, les périmètres de protection définis sont classés en zone A, N ou NP.</p> <p>Sur la commune de Saint Paul, la source du Village Bazin, actuellement utilisée, a vocation à disparaître. Le périmètre de protection correspondant est classé en zone A et NP.</p> <p>Enfin sur la commune de La Chapelle Biche, la source du Gué utilisée par la SER de Tinchebray a été déclarée d'utilité publique par arrêté de mars 2010 : classement du périmètre de protection en zone NP et secteur Ap « inconstructibles ».</p> <p>Les captages du « Gué » à la Chapelle Biche et de « Pont Herbout » à Chanu bénéficient d'un périmètre de protection avec DUP. Ce périmètre est couvert par les zones A, NP et NI. Les cartes et les arrêtés figurent dans le dossier « servitudes d'utilité publique ».</p>
<p>➔ DEFI 6 – Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</p> <p>Orientation 15 – Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité</p> <p>Orientation 16 - Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau</p> <p>Orientation 17 - Concilier lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et le bon état</p> <p>Orientation 18 - Gérer les ressources vivantes en assurant la sauvegarde des espèces au sein de leur milieu</p> <p>Orientation 19 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité</p> <p>Orientation 20 - Lutter contre la faune et la flore invasive et exotique</p> <p>Orientation 21 - Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques</p> <p>Orientation 22 - Limiter la création de nouveaux plans d'eau et encadrer la gestion des plans d'eau existants</p>	<p>Les sept masses d'eau du territoire sont protégés dans le document par les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la masse d'eau « Le Noireau de sa source au confluent de la Druance (exclu) » est intégralement couverte par la zone NP inconstructible, - le ruisseau le Doinus est couvert par la zone NP (pour l'essentiel), la zone N – doublée d'une protection au titre des EBC (L.130-1 du code de l'urbanisme) correspondant au Bois de l'Abbaye – et de façon très ponctuel, par le Nh créé autour des quelques habitations existantes, - la Vère de sa source au confluent du Noireau (exclu) est couverte par la zone NP et plus ponctuellement par la zone N (dans sa traversée du parc du Château de Flers) pour ce qui est des secteurs non urbanisés ; pour la partie restante (centre-ville de Flers), elle est couverte par les zones UA, UB, UC et le secteur UZm. Outre le PPRI couvrant toutefois les zones et le secteur précités, le règlement des zones correspondantes institue une obligation de recul par rapport aux berges de la Vère de 10 mètres/15 mètres, - la Visance est couverte quasi-intégralement par la zone NP, en dehors d'un petit secteur classé en secteur Nh (La Lande-Patry) couvrant un secteur d'habitations, - le Hariel est couvert par la zone NP (pour l'essentiel), la zone N pour la partie concernant le parc du Château de Flers et le secteur NI autour du parc d'équipements sportifs (secteur de constructibilité limité) situé dans le prolongement du parc susvisé ; un infime secteur est toutefois couvert dans sa traversée des espaces urbanisés par le secteur UD2, dont les dispositions réglementaires

	<p>imposent un recul minimal de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau,</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Gine couvert intégralement par la zone NP, - le ruisseau Le Lembron qui ne concerne l'agglomération que pour une infime partie classé en zone A (sur la commune d La Selle-la-Forge). <p>Outre ces masses d'eau et leurs cours d'eau correspondants, les autres rivières de l'agglomération sont également protégées par diverses dispositions. Outre l'obligation de recul des constructions fixée à 10 m en zone urbaine et en zone d'urbanisation future et à 20 m dans les zones agricole et naturelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Gomondière est couverte par la zone NP, - le fossé 01 de Hamel Dauphy est classé en zone NP, - le cours d'eau 01 du Hamel Jenvrin est couvert pour partie par la zone NP, pour partie par la zone A, - le fossé 01 du Val Tourneur est classé pour l'essentiel en zone NP et pour une partie en zone A, - le cours d'eau 01 de la Thraudière est couvert par la zone NP, - le ruisseau du Pont à sec est couvert par la zone NP, - la Vérette est classée en zone NP et N en dehors des secteurs urbanisés sur une partie limitée (UA) - le ruisseau de la Blanche Lande : NP, A et UD3 - le cours d'eau 01 de la commune de la Selle-la-Forge : NP et A - le fossé 01 de la Minière : NP - le fossé 01 de la Fuméçon : A - le cours d'eau 01 du Houleme : A et NI - le ruisseau de Blanche Lande : NP, Nh - le fossé 01 des Basses Folletières : NP - le cours d'eau 04 des Landes : NP - le cours d'eau 02 des Essarts : NP, A - le ruisseau de la Ferronnière : NP - le ruisseau de la Fontaine : A - la Halouze : NP - les Huttereaux : NP - le ruisseau 01 de la Guérinière : NP - le fossé 01 du Buisson Paris qui ne concerne l'agglomération que sur un secteur très limité : A - le cours d'eau 02 de Saint-Sauveur : NP, N et NI pour les secteurs non bâtis ; UB, UD1, UD2 et UD 3 pour la zone urbaine, - le cours d'eau 01 des Nouettes : NP, UD2 - le ruisseau d'Aubusson : NP, Nh - le cours d'eau 02 du Vivret : NP, Nh - le fossé 03 du Clos : NP, A - les fossés 01 et 02 de l'Abbaye de Belle Etoile : NP, N - le cours d'eau 04 des Loges : NP - le cours d'eau 01 des Bazirés : NP, A - le fossé 05 des Loges : N, Nh, A - le fossé 01 du Harivel : NP, N, Nh - le bras du Noireau : NP - le fossé 11 de la Vallée : NP - le ruisseau de la Vallée : NP, A - la Mainguere : NP - le fossé de la croix à la Main : NP, A, Ah - le fossé 03 de la Monnerie : NP, Nh, UB
<p>➔ DEFI 7 – Gestion de la rareté de la ressource en eau</p> <p>Orientation 23 - Anticiper et prévenir les surexploitations globales ou locales des ressources en eau souterraine</p> <p>Orientation 24 - Assurer une gestion spécifique par masse d'eau ou partie de masses d'eau souterraines</p> <p>Orientation 25 - Protéger les nappes à réserver pour l'alimentation en eau potable future</p>	<p>Hors champ d'application du PLUI</p> <p>Hors champ d'application du PLUI</p> <p>Hors champ d'application du PLUI</p>

<p>Orientation 26 - Anticiper et prévenir les situations de pénuries chroniques des cours d'eau</p> <p>Orientation 27 - Améliorer la gestion de crise lors des étiages sévères</p> <p>Orientation 28 - Inciter au bon usage de l'eau</p>	<p>Hors champ d'application du PLUI</p> <p>Hors champ d'application du PLUI</p> <p>Hors champ d'application du PLUI</p>
<p>→ DEFI 8 – Limiter et prévenir le risque d'inondation</p> <p>Orientation 29 - Améliorer la sensibilisation, l'information préventive et les connaissances sur le risque d'inondation</p> <p>Orientation 30 - Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation</p> <p>Orientation 31 - Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues</p> <p>Orientation 32 - Limiter les impacts des ouvrages de protection contre les inondations qui ne doivent pas accroître le risque à l'aval</p> <p>Orientation 33 - Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation</p>	<p>Hors champ d'application du PLUI</p> <p>Le diagnostic présente un premier recensement des secteurs soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau et par remontée de la nappe. Il permet l'identification de secteurs de vigilance ; dans ces secteurs, des dispositions réglementaires spécifiques sont définies de manière à ce que les autorisations d'urbanisme respectent des prescriptions de nature à réduire l'exposition au risque des personnes et des biens.</p> <p>Une trame spécifique figurant le risque d'inondation est matérialisée sur le règlement graphique et donne lieu à des prescriptions particulières (articles 1 et 2 du règlement).</p> <p>En outre, le PPRI est intégré au dossier du PLUI au titre des servitudes d'utilité publique, tandis que ses règles sont reprises dans le règlement et le zonage. En dehors du périmètre correspondant au PPRI, les règles définies par le PLUI s'appliquent sur les secteurs exposés.</p> <p>Les zones naturelles d'expansion des crues correspondant principalement aux fonds de vallée/vallons sont couvertes pour l'essentiel par la zone NP (zone naturelle de protection renforcée et « inconstructible »).</p> <p>Hors champ d'application territoriale</p> <p>Les règlements de zones ont été conçus de manière à ne pas faire obstacle aux techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales (articles 4 et 11 des zones), par exemple le stockage sur toiture, en chaussées poreuses, les puits et tranchées d'infiltration....</p> <p>En d'autres termes, et à la condition bien entendu que les caractéristiques pédologiques des terrains le permettent, aucune disposition du règlement ne s'oppose à la mise en place de ce type de dispositif.</p> <p>Le règlement définit ainsi des prescriptions relativement contraignantes en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle, avec un principe de limitation des débits de ruissellement dans les nouvelles opérations.</p> <p>L'article 13 des règlements de zone définit également un pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés qui doivent contribuer à maîtriser les ruissellements et rejets dans les réseaux. En outre, la surface des toitures servant à la rétention des eaux pluviales est déductible des obligations en matière d'espaces libres.</p>

2.3.5) Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orne Moyenne

Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** est un document de planification élaboré de manière collective, pour **un périmètre hydrographique cohérent**. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il doit être compatible avec le S.D.A.G.E. Les S.A.G.E. constituent des outils d'orientation et de planification de la politique de l'eau au niveau local ; ainsi ils permettent de :

- ✓ fixer des objectifs de qualité à atteindre dans un délai donné,
- ✓ définir des objectifs de répartition de la ressource en eau entre les différents usages,
- ✓ identifier et protéger les milieux aquatiques sensibles,
- ✓ définir des actions de protection de la ressource et de lutte contre les inondations.

Le **SAGE Orne Moyenne** a été approuvé le 17 février 2011.

Il est prévu **une articulation entre le SAGE Orne Moyenne et le SAGE Mayenne** (voir ci-après), en particulier en ce qui concerne la mise en place d'une **concertation autour de l'alimentation en eau potable** de la Communauté d'agglomération du Pays de Flers.

Les principaux objectifs du S.A.G.E. Orne Moyenne sont les suivants :

Enjeux et objectifs du SAGE Orne Moyenne	La traduction dans le PLU
Enjeux	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques 2. Gérer les débits des cours d'eau en période d'étiage 3. Reconquérir la qualité des eaux souterraines et superficielles destinées à l'alimentation en eau potable 4. Sécuriser l'alimentation en eau potable 5. Limiter l'exposition des zones urbaines aux inondations par une gestion globale de bassin 6. Préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles pour maintenir les activités économiques 7. Limiter les risques sanitaires pour les activités de loisirs 8. Concilier durablement la pratique de la pêche, du canoë-kayak et la protection des milieux aquatiques 9. Concilier l'aménagement du territoire avec les potentialités de la ressource et du milieu 	<p>La création d'une zone NP (zone naturelle de protection stricte) englobant les principales zones humides, les fonds de vallée et les cours d'eau associés, permettra de préserver voire de restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques.</p> <p>Au-delà, la protection des boisements et haies (L.130-1 et L.123-1-5-III 2° du CU) associés directement ou plus indirectement à ces milieux contribuera elle aussi à atteindre cet objectif.</p> <p>De la même façon, les règles de recul par rapport aux cours d'eau devrait garantir leur préservation dans la durée.</p> <p>Outre l'intégration du PPRI au titre des servitudes d'utilité publique, la limitation de l'exposition de la zone urbaine au risque d'inondation passe également par la définition de règles d'urbanisme limitant, voire interdisant, les constructions dans les secteurs non couverts par le PPRI.</p>
Objectifs et orientations stratégiques	
<ol style="list-style-type: none"> A. Préserver et mieux gérer la qualité des ressources en eau B. Assurer un équilibre quantitatif entre les prélèvements et la disponibilité de la ressource en eau 	<p>La protection des masses d'eau, des zones humides et des cours d'eau en général prévue par le PLUI, de même que la limitation des risques de rejet dans les milieux (règles de recul des constructions vis-à-vis des berges...) devraient contribuer permettre d'atteindre cet objectif.</p> <p>Outre les dispositions réglementaires définies en vue de la protection de la ressource en eau (création d'une zone NP autour des masses d'eau et des principaux cours d'eau ; institution de trois nouvelles DUP autour des captages existants (les règles concernant les périmètres de protection des captages sont en outre traduites dans le règlement et le zonage) ; règles de recul des construction vis-à-vis des cours d'eau...), la CAPF veille également à optimiser le dispositif de prélèvement existant en limitant les rejets dans les milieux naturels (mise en place d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales, dispositions réglementaires visant à limiter l'imperméabilisation des sols...).</p> <p>Au-delà, et toujours dans l'optique d'une sécurisation de la ressource en eau, plusieurs renforcements du dispositif existant sont aujourd'hui projetés ou à l'étude et rappelés dans le rapport de présentation :</p>

<p>C. Agir sur l'hydromorphologie des cours d'eau et la gestion des milieux aquatiques et humides pour améliorer leur état biologique</p> <p>D. Limiter et prévenir le risque d'inondation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - agrandissement de la station de la rue d'Athis de façon à produire, selon les données théoriques, 4 800 m³ d'eau potable par jour en plus de ses capacités actuelles, soit l'alimentation d'environ 26 000 personnes supplémentaires, - création d'une interconnexion totale entre les deux stations principales (station Auvilliers et station rue d'Athis préalablement agrandie). <p>L'interconnexion totale entre les deux stations principales combinée avec l'agrandissement de la station de la rue d'Athis, rendus possibles à moyen terme par la mise en service récente du barrage de la Visance, permettra d'assurer la sécurisation d'alimentation en eau potable de la CAPF dans les cas de pollution ponctuelle des ressources ou de carence de production des stations dans les périodes de faibles eaux.</p> <p>Voir plus haut.</p> <p>Le diagnostic présente un premier recensement des secteurs soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau et par remontée de la nappe. Il permet l'identification de secteurs de vigilance ; dans ces secteurs, des dispositions réglementaires spécifiques sont définies de manière à ce que les autorisations d'urbanisme respectent des prescriptions de nature à réduire l'exposition au risque des personnes et des biens.</p> <p>Une cartographie spécifique des risques d'inondation est mise en place et donne lieu à des prescriptions particulières (articles 1 et 2 du règlement).</p> <p>En outre, le PPRI est intégré au dossier du PLU au titre des servitudes d'utilité publique, tandis que ses règles sont reprises dans le règlement et le zonage. En dehors du périmètre correspondant au PPRI, les règles définies par le PLUI s'appliquent sur les secteurs exposés.</p> <p>Enfin, et concernant la limitation des risques d'inondation liés au ruissellement, le règlement définit des prescriptions relativement contraignantes en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle, avec un principe de limitation des débits de ruissellement dans les nouvelles opérations.</p> <p>L'article 13 des règlements de zone définit également un pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés qui doivent contribuer à maîtriser les ruissellements et rejets dans les réseaux. En outre, la surface des toitures servant à la rétention des eaux pluviales est déductible des obligations en matière d'espaces libres.</p>
--	--

2.3.6) Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Mayenne

Le SAGE de Mayenne, approuvé le 28 juin 2007, est actuellement en cours de révision.

Enjeux et objectifs du SAGE Orne Moyenne	La traduction dans le PLUI
Enjeux	
<ol style="list-style-type: none"> 1. L'amélioration de la qualité des eaux pour sécuriser l'alimentation en eau potable 2. La lutte contre l'eutrophisation des plans d'eau et des cours d'eau pour le bon fonctionnement des milieux aquatiques et la mise en valeur touristique 3. La protection des populations piscicoles et la restauration de la libre circulation piscicole ainsi que l'amélioration des conditions de reproduction des poissons et la préservation des zones humides 4. La gestion quantitative de la ressource : gestion des étiages et des écoulements en période de crue, maîtrise des consommations et diversification de l'approvisionnement en eau. 	<p>Voir ci-dessus.</p> <p>Le PLUI protège la quasi-totalité des cours d'eau, ainsi que le plan d'eau du Plancaion, par un classement en zone NP (zone naturelle de protection renforcée et « inconstructible »). En outre, des règles de recul pour les constructions sont définies à l'article 6 des zones : 10 m/15 m en zone urbaine et zone d'urbanisation future ; 20 m dans les zones agricole et naturelle.</p> <p>Au-delà, le projet définit des objectifs visant la valorisation des cours d'eau, support d'aménagements légers (cheminements, activités récréatives légères à faible impact...). Le règlement de la zone NP (article 2) est conçu dans ce sens.</p> <p>Voir plus haut.</p> <p>Voir plus haut.</p>
Objectifs et orientations stratégiques	
<ol style="list-style-type: none"> A. Economiser l'eau B. Diversifier les ressources et sécuriser l'alimentation en eau C. Mieux gérer l'étiage D. Optimiser le fonctionnement de la retenue de Saint-Fraimbault-de-Prières E. Améliorer la qualité de l'eau F. Préserver et restaurer les milieux naturels G. Restaurer le patrimoine piscicole H. Bien gérer les crues I. Valoriser les activités liées à l'eau J. Faire vivre le SAGE 	<p>Hors champ d'application du PLUI</p> <p>Cf. mesures ou orientations concernant la protection des captages (SUP, zone NP...) présentées plus haut.</p> <p>Hors champ d'application du PLUI</p> <p>Hors champ d'application territoriale</p> <p>Cf. mesures concernant la protection des masses d'eau, cours d'eau et autres zones humides, ainsi que les mesures visant à gérer le risque de ruissellement et les risques liés aux rejets dans les milieux récepteurs.</p> <p>Voir plus haut.</p> <p>Voir plus haut.</p> <p>Hors champ d'application du PLUI</p> <p>Hors champ d'application territoriale (excepté ce qui est indiqué plus haut à propos de la volonté d'aménager et d'ouvrir ponctuellement les abords de certains cours d'eau : cheminement...), le territoire n'accueillant aucun cours d'eau ou plan d'eau suffisamment significatif pour supporter ce type d'activités.</p> <p>Hors champ d'application du PLUI</p>

2.3.7) Le Plan Départemental d'Insertion par l'Hébergement et le Logement (PDIHL)

Le PLUI tenant lieu de programme local de l'habitat, il doit tenir compte du **plan départemental d'insertion par l'hébergement et le logement 2010-2014** (PDIHL). Le PDIHL relaie les politiques nationales et départementales du logement et de l'habitat pour l'accès et le maintien dans le logement des ménages modestes et le développement de l'offre de logement social public. Les enjeux du plan actuel conservent comme axe la territorialisation, les concertations locales qui constituent des enjeux centraux. Il s'agit donc d'en assurer la mise en œuvre et le suivi : accords collectifs, commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions, MODUS, outil de repérage des besoins et suivi des parcours. Sur d'autres sujets, l'opérationnalité est à renforcer : la lutte contre l'habitat indigne, les propriétaires occupants à faibles ressources, l'offre de logements adaptés, la précarité énergétique, le logement des jeunes en maintenant un objectif de mixité sociale, le maintien à domicile, la révision de la Charte de prévention des expulsions.

Le PDIHL (2010-2014) définit **3 axes prioritaires** se déclinant en actions et concerne les publics prioritaires, définis en fonction de la loi relative au logement opposable et en fonction des réalités départementales.

Axes du PDIHL	La traduction dans le PLUI
<p>➔ Axe 1 – Améliorer les conditions de prise en charge des personnes sollicitant le dispositif d'hébergement d'urgence et accompagner les parcours</p> <p><u>Objectif 1</u> : Optimiser le dispositif de prévention des expulsions <u>Objectif 2</u> : Identifier les parcours antérieurs des personnes accueillies dans le dispositif de premier accueil et développer les articulations avec les partenaires des autres dispositifs <u>Objectif 3</u> : Permettre un accompagnement adapté à la diversité des besoins en matière d'accès et de maintien dans le logement</p>	<p>L'orientation thématique de l'Habitat du PADD souligne l'engagement de solidarité de la collectivité à travers l'habitat et le logement. Le droit au logement pour tous et les réponses aux besoins spécifiques de publics prioritaires est un objectif énoncé, et pour lequel la diversification de l'offre est une réponse.</p> <p>L'orientation 2.3 de l'OAP Habitat décline les actions envisagées par public prioritaire concerné par le PDIHL.</p>
<p>➔ Axe 2 – Accompagner les publics dans l'accès et le maintien dans le logement</p> <p><u>Objectif 1</u> : Fluidifier les sorties des structures AHI vers le logement adapté et le logement autonome <u>Objectif 2</u> : Permettre aux personnes de s'approprier leur logement</p>	<p>Les orientations 1.3 (« Assurer la production de logements locatifs publics en adéquation avec les besoins, tout en respectant des principes d'équilibre entre les différents segments du marché ») et 2.2 (« Poursuivre la diversification de l'offre sociale publique pour mieux répondre aux caractéristiques des demandeurs ») de l'OAP Habitat renvoient à cet enjeu essentiel d'une meilleure fluidité des publics à l'intérieur des structures AHI. Dans cette optique, l'OAP indique que chaque nouveau programme (locatif public) situé dans la ville centre ou en secteur périurbain devra comporter 1/3 de logements d'intégration (financement PLAI) ; soit, 100 logements sur les 6 premières années PLUI, date d'échéance du premier bilan du document.</p> <p>Enfin, cette pièce du PLUI rappelle que, parallèlement à la production de logements en tant que telle, la CAPF entend poursuivre et amplifier les partenariats visant la mise en œuvre de modalités adaptées d'accompagnement pour les publics les plus en difficulté (CG61, CCAS, AOLTJ, ARSA...).</p>
<p>➔ Axe 3 – Adapter l'offre d'hébergement et de logement</p> <p><u>Objectif 1</u> : Développer et adapter l'habitat des publics spécifiques</p>	<p>L'orientation 2.3 (« Renforcer la solidarité à travers le logement et l'hébergement pour les publics spécifiques) de l'OAP Habitat traite plus particulièrement de cette question en distinguant 5 types d'habitat/public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le logement des personnes âgées et handicapées, - le logement des ménages défavorisés, - le logement des jeunes, - l'habitat adapté pour les Gens du Voyage en voie de sédentarisation, - l'hébergement pour les publics atteints de troubles psychiatriques. <p>Pour chaque public spécifique, sont définies des orientations</p>

3. La morphologie urbaine et les choix de zonage réglementaire

3.1. La prise en compte de la morphologie des tissus urbains, leurs évolutions et la préservation des espaces les plus sensibles	85
3.1.1. Les options générales d'aménagement	85
3.1.2. Le cadre de référence du code de l'urbanisme	85
3.1.3. L'organisation générale du zonage du PLUI	86
3.1.4. Présentation synthétique des zones du PLUI	87
3.1.5. La prise en compte de la morphologie urbaine	90
3.2. La typologie des zones du PLUI	100
3.2.1. Les zones urbaines	100
3.2.2. Les zones à urbaniser	107
3.2.3. La zone agricole	109
3.2.4. Les zones naturelles	111
3.3. Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol	114
3.3.1. Motivations des règles limitant l'utilisation ou l'occupation du sol	114
3.3.2. Motivations des différents secteurs et périmètres graphiques limitant l'utilisation du sol	116
3.4. Principales évolutions introduites par le PLUI	118
3.4.1. Les grandes évolutions surfaciques	118
3.4.2. Une modération sensible de la consommation d'espaces naturels	120

3.1. La prise en compte de la morphologie des tissus urbains, leurs évolutions et la préservation des espaces les plus sensibles

3.1.1) Les options générales d'aménagement

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable traduisent la politique urbaine conduite et définissent globalement les grandes options d'aménagement du territoire communautaire, notamment :

- la préservation-valorisation d'un **continuum d'espaces non bâtis** en **limitant l'étalement de l'urbanisation** de manière à préserver les espaces naturels majeurs sur le plan paysager et environnemental, ainsi que le domaine agricole,
- la **confortation du cœur de l'agglomération** et son extension dans certains secteurs dits « de renouvellement urbain »,
- le **renforcement du bâti collectif** (à vocation résidentielle, d'activités...) le long des axes structurants favorisant progressivement leur requalification paysagère,
- le **maintien de secteurs pavillonnaires** ou d'habitat mixte,
- la **préservation des tissus patrimoniaux**,
- l'affirmation de fonctions mixtes dans la plupart des tissus urbains, ce qui nécessite d'en exclure les activités non compatibles avec l'habitat (secteurs d'affectations spécifiques),
- la mise en œuvre d'outils réglementaires (OAP...) pour garantir la cohérence d'aménagement d'ensemble des zones naturelles à urbaniser ou des secteurs urbains à renouveler,
- la réservation de nouveaux secteurs de développement urbain pour les générations futures...

3.1.2) Le cadre de référence du Code l'Urbanisme

Le Code de l'Urbanisme définit les grandes typologies de zone suivantes pour l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme :

- les zones urbaines,
- les zones à urbaniser,
- les zones naturelles,
- les zones agricoles.

A chaque zone, correspond un règlement se composant en quatorze articles qui définissent les caractéristiques et les possibilités ou limitations de construction et d'occupation des sols à partir des thématiques suivantes :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Superficie des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Chaque parcelle du territoire correspond donc à une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle du secteur auquel elle appartient, mais également (et surtout dans certaines cas) en fonction de sa vocation future déterminée par les orientations générales du projet définies.

Chaque zone du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est soumise à un règlement qui définit alors :

- la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ;
- les conditions de l'occupation du sol ;
- les possibilités quantitatives de l'occupation du sol.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger, etc.) ;
- des équipements existants ;
- des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

Les possibilités quantitatives de construction sont précisées notamment par :

- le coefficient d'emprise au sol qui exprime le rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction ;
- la hauteur maximale des constructions.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le présent règlement s'organise en douze zones différentes, pouvant comprendre des secteurs :

- 6 zones urbaines : UA, UB, UC, UD (secteurs UD1, UD2, UD3), UG, UZ (secteurs UZbn UZC, UZi, UZm, UZx) ;
- 3 zones à urbaniser : 1AU, 1AUZ, 2AU ;
- 1 zone agricole : A (secteurs Aa, Ae, Ap Ah et sous-secteur Ahc)
- 2 zones naturelles : N (secteurs Nh et NI ; et sous-secteur Nhc et Nhce) et NP.

La deuxième lettre majuscule ajoutée vient identifier des grandes typologies de zone. Certaines zones comportent des secteurs, qui s'identifient par un indice (1, 2, 3, etc. ou c, m, p, etc.).

Des dispositions ou servitudes particulières peuvent en outre compléter ce dispositif réglementaire général.

3.1.3) L'organisation générale du zonage du PLUI de la CAPF

L'organisation des zonages des POS ou PLU en vigueur sur les communes concernées était fondé sur la morphologie urbaine du territoire. Celle-ci résulte des réflexions morphologiques conduites successivement, lesquelles ont mis en évidence les caractéristiques et les problématiques de chacun des tissus urbains. Le PLUI reprend ces grands principes morphologiques et les conforte. Les tissus urbains se distinguent les uns des autres par leur morphologie : des modes d'implantations, des gabarits de voies, des hauteurs, des volumétries et architectures différentes, mais aussi et surtout par leurs potentialités de mutation.

Ces distinctions conduisent à les considérer séparément et à élaborer des règles spécifiques pour chacun d'entre eux. Par ailleurs, il s'agit de tenir compte des rythmes de mutation prévisibles pendant la durée du PLUI. Dans les zones où des évolutions sensibles sont souhaitables à terme, les mesures d'incitation doivent contribuer à réorganiser progressivement ces tissus dans le temps.

En ce qui concerne les zones naturelles, agricoles et zones à urbaniser, le PLUI reprend les codifications de la loi S.R.U. en amplifiant, voire en modifiant assez sensiblement, les orientations inscrites dans les documents en vigueur. Une nouvelle ambition rendue notamment possible par la dimension intercommunale du document et une prise de conscience collective autour de la nécessaire continuité des espaces, qu'il s'agisse des espaces dits « naturels » de façon impropre ou des espaces agricoles.

Au préalable, il convient de distinguer les types de zones qui répondent à des enjeux et des options d'aménagement ou de préservation différentes.

3.1.4) Présentation synthétique des zones du PLUI

Type de zone	Caractère de la zone	Description sommaire de la zone
U (zone urbaine)		Définition des zones urbaines
	<u>UA</u>	La zone UA est une zone urbaine comprenant l'hyper-centre de la ville de Flers et ses extensions . Les fonctions centrales doivent y être confortées, voire étendues en accueillant, outre l'habitat qui doit non seulement être maintenu mais développé, les activités, services et équipements qui structurent ce rôle central.
	<u>UB</u>	Cette zone recouvre les terrains situés le long des axes principaux de la « ville ». Ils se situent principalement dans les quartiers péri centraux où le bâti bordant ces voies est parfois assez hétérogène : <ul style="list-style-type: none"> - constructions de type "faubourgs", - immeubles plus ou moins élevés des années 1960-1980 implantés à l'alignement ou non, - constructions en recul pour les années plus récentes, - des pavillons ou locaux d'activités sont souvent insérés entre ces immeubles collectifs, - des commerces, services. Ils correspondent souvent, soit à des secteurs de formes urbaines denses, soit à des secteurs faiblement structurés ou peu lisibles.
	<u>UC</u>	Cette zone correspond aux ensembles immobiliers à dominante d'habitat collectif (principalement de type HLM) dont le bâti est, soit en rupture avec la trame bâtie des secteurs où ils se situent du fait de la hauteur et de l'implantation des constructions (secteurs souvent construits dans les années 50-70), soit des ensembles collectifs plus récents, réalisés dans le cadre d'une composition urbaine d'ensemble.
	<u>UD</u>	La zone UD correspond aux quartiers d'habitat à forte dominante de constructions pavillonnaires et dont le caractère résidentiel est très marqué.
	<u>UG</u>	Cette zone regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général et plus précisément, les équipements de rayonnement territorial. Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, les services publics administratifs divers les constructions nécessaires au fonctionnement de l'ensemble de ces équipements.
	<u>UZ</u>	La zone UZ recouvre l'ensemble des zones d'activités de l'agglomération à vocation d'artisanat, de commerces, de bureaux et d'industrie. <ul style="list-style-type: none"> - les Essards, - la Poterie, - la Valette, - les Josnets/la Lande Havas - la Blanchardière/Butte aux Loups, - la Chaussée, - la Minière, - les Grands Champs, les Champs de Course, Trompe souris, la Jossière, - la Crochère. - le CIRIAM, - la ZI d'Aubusson, - le Tremblay, - la Chaussée, - la Crochère, - la Selle-la-Forge. 5 secteurs sont en outre créés à l'intérieur de la zone UZ afin de mieux clarifier la vocation de chacune des zones : <ul style="list-style-type: none"> - UZb : bureaux - UZc : commerces - UZm : artisanat et commerces

		<ul style="list-style-type: none"> - UZi : industrie - UZx : artisanat, commerce et industrie
AU (zone à urbaniser)		La zone AU couvre des sites à caractère naturel peu ou pas équipés qui ont vocation, à terme, à accueillir de nouveaux quartiers à vocation mixte ou spécifique, idéalement dans le cadre d'opérations d'ensemble.
	<u>1AU</u>	<p>La zone 1AU est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par le PADD, les orientations d'aménagement par secteurs ; les constructions sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, <p>Les différents secteurs 1AU couvrent des sites qui ont vocation à accueillir, à court terme, de nouveaux quartiers mixtes en extension de l'agglomération, sous forme d'ensemble immobiliers nouveaux comprenant les équipements publics et privés correspondant.</p>
	<u>1AUZ</u>	<p>La zone 1AUZ est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par le PADD, les orientations d'aménagement par secteurs ; les constructions sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, <p>Les différents secteurs 1AU couvrent des sites qui ont vocation à accueillir, à court terme, de nouveaux programmes destinés principalement à l'accueil d'activités artisanales et commerciales (1AUZm) et industrielles (1AUZI).</p>
	<u>2AU</u>	<p>La zone 2AU est une zone naturelle où l'urbanisation est prévue à terme, mais qui ne bénéficie pas d'un équipement existant en périphérie immédiate suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone (en matière de voies publiques, de réseaux d'eau et d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement).</p> <p>Pour être ouverte à l'urbanisation, la zone 2AU nécessite une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLUI). Dans cette attente, les activités agricoles y sont maintenues et les possibilités d'occuper ou d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement éventuel des constructions existantes. D'une manière générale, les occupations ou utilisations du sol qui la rendraient impropres à l'urbanisation ultérieure sont interdites.</p> <p>Cette zone est destinée à l'accueil de trois types d'activités distincts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'habitat et les activités compatibles (2AU), - les activités artisanales et commerciales (2AUz), - les activités touristiques, de loisirs, d'habitat et d'hébergement (hôtel, Parc Résidentiel de Loisirs...) en lien direct avec l'aérodrome (2AU).
N (zones naturelles)		<p>La zone N concerne les espaces naturels (et forestiers), équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.</p> <p>Deux zones sont en outre distinguées en fonction des caractéristiques des sites protégés et du type de constructions ou travaux qui y sont autorisés.</p>
	<u>N</u> <u>Nh</u> <u>Nhc</u> <u>Nhce</u> <u>Ni</u>	<p>La zone N (zone naturelle « ordinaire ») est une zone de préservation et de mise en valeur du paysage qu'il convient, soit de maintenir en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui la composent, soit de valoriser.</p> <p>La zone N comprend des hameaux et des habitations isolées occupés par des tiers non-agriculteurs (Nh). Seules sont autorisées les extensions limitées des bâtiments existants, ainsi que la réalisation d'annexes. Toute nouvelle construction y est interdite. En revanche, certains de ces secteurs Nh comportent ponctuellement quelques dents creuses (terrains non bâtis à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes), que la collectivité a souhaité rendre constructible</p>

		<p>en y autorisant la réalisation de nouvelles habitations sous condition de densité. Deux sous-secteurs Nhc et Nhce (de taille et de capacité limitée) sont donc créés à l'intérieur du secteur Nh.</p> <p>La zone N comporte enfin un secteur NI à l'intérieur duquel les constructions, ouvrages ou travaux destinés à la réalisation d'aménagements ou d'équipements de loisirs, de sports ou de détente, compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, sont autorisées.</p>
	<u>NP</u>	<p>La zone NP correspond aux secteurs naturels qu'il convient de protéger fortement en raison de la qualité du paysage, de la présence d'éléments reconnus, soit écologiques, soit patrimoniaux, et des éléments naturels qui la composent.</p> <p>Toute construction, extension, tout changement de destination, tout remblais ou déblais y est interdit.</p> <p>Il s'agit principalement avec cette zone d'y améliorer les sites d'accueil de la faune, de la flore et de les préserver.</p>
A (zone agricole)		<p>La zone A recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.</p>
	<u>A</u> <u>Aa</u> <u>Ah</u> <u>Ahc</u> <u>Ap</u>	<p>La zone A correspond aux secteurs où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser. Ne peuvent donc y être autorisées que les constructions ou installations nécessaires aux exploitations agricoles, horticoles ou maraîchères, jardins familiaux, ainsi que celles relatives aux équipements techniques liés aux différents réseaux.</p> <p>L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. En conséquence, les constructions neuves et le changement de destination des bâtiments sont interdits s'ils ne visent pas une affectation liée à l'activité agricole ou de diversification agricole.</p> <p>Le secteur Ah correspond aux hameaux et habitations isolées situés en zone A et occupés par des tiers non-agriculteurs. A l'intérieur de ce secteur, seul sont autorisées des extensions limitées des bâtiments existants, ainsi que la réalisation d'annexes. Toute nouvelle construction y est interdite.</p> <p>Comme pour la zone N, certains de ces secteurs Ah comportent ponctuellement quelques dents creuses (terrains non bâtis à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes), que la collectivité a souhaité rendre constructible en y autorisant la réalisation de nouvelles habitations sous condition de densité et d'éloignement vis-à-vis des exploitations agricoles. Un sous-secteur Ahc (de taille et de capacité limitée) est donc créé à l'intérieur du secteur Ah.</p> <p>La zone A compte également trois autres secteurs spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aa : où seules les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'activité de l'aérodrome sont autorisés. - Ae : où seuls les équipements d'intérêt collectif, dont les éoliennes, sont autorisés afin de rendre possible l'aménagement d'un parc éolien tel que prévu par la ZDE, - Ap : où toute construction nouvelle y est interdite afin de protéger ces espaces (cône de vue, captage d'eau...).

3.1.5) La prise en compte de la morphologie urbaine

Ces zones ont été définies en intégrant à la fois le **contexte urbain** et la **morphologie urbaine** (affectation des zones urbanisées, implantations, emprise au sol, hauteurs, etc.) et les objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ainsi que dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'étude de la morphologie urbaine a permis la définition des zones du Plan Local d'Urbanisme. Les éléments clefs de cette étude sont présentés ci-après.

a) L'hyper centre-ville (zone UA)

RUE DU 6 JUIN

Emprise au sol	Entre 30% et 100%
Part d'espaces non bâtis	Entre 0 et 70%
Hauteur	R+3+C

Densité bâtie brute	Entre 1 et 4,5
Parcellaire	Entre 500 et 2 500 m ²



RUE HENRI VENIARD

Emprise au sol	Entre 15% et 35% pour l'habitat individuel Jusqu'à 100% pour l'habitat collectif
Part d'espaces non bâtis	Entre 0 et 85%
Hauteur	entre R+1+C et R+3+C

Densité bâtie brute	Entre 0,2 et 4
Parcellaire	Entre 70 et 1 100 m ²



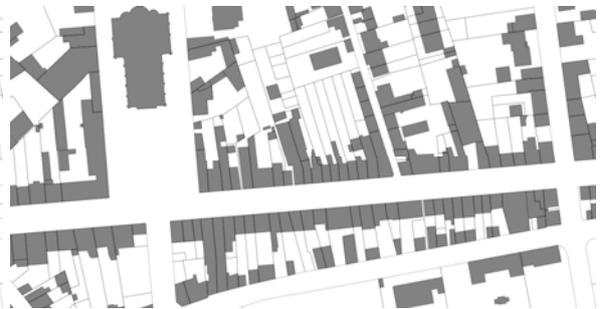


b) Les quartiers de faubourg (zone UB)

RUE DE PARIS

Emprise au sol	Entre 15% et 100%
Part d'espaces non bâtis	Entre 0 et 85%
Hauteur	Entre R+1+C et R+2+C

Densité bâtie brute	Entre 0,4 et 3,5
	Entre 65 et 850 m ²

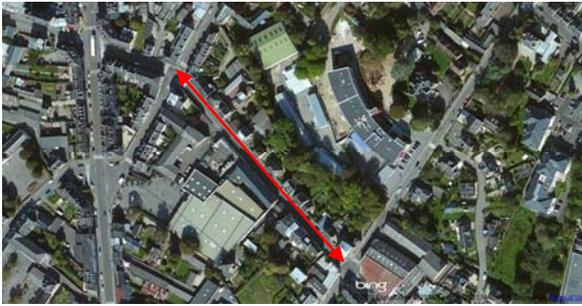


RUE DE LA CHAUSSEE

Emprise au sol	35% en moyenne
Part d'espaces non bâtis	65% environ
Hauteur	Entre R+C et R+1+C

Densité bâtie brute	Entre 0,8 et 1
	Entre 150 et 2 200 m ²





c) Les quartiers d'habitat collectif (zone UC)

QUARTIER SAINT-SAUVEUR

Emprise au sol	Entre 10% et 15%
Part d'espaces non bâtis	80% environ
Hauteur	R+3+C

Densité bâtie brute	Entre 0,6 et 0,8
Parcellaire	Parcellaire de « tour d'échelle » Ilots de 2 à 3 ha environ



QUARTIER SAINT-MICHEL

Emprise au sol	Entre 15% et 25%
Part d'espaces non bâtis	75% environ
Hauteur	R+4

Densité bâtie brute	Entre 0,7 et 1
Parcellaire	Parcellaire de « tour d'échelle » Ilots de 1 à 2 ha environ



d) Les quartiers d'habitat pavillonnaire (zone UD1)

QUARTIER SAINT-GEORGES DES GROSEILLERS

Emprise au sol	Entre 30% et 40%	Densité bâtie brute	Entre 0,4 et 0,6
Part d'espaces non bâtis	Entre 60% et 70%	Parcelle	Parcelle entre 220 et 320 m ²
Hauteur	R+C		



e) Les quartiers d'habitat pavillonnaire (zone UD2)

QUARTIER SAINT-GEORGES DES GROSEILLERS

Emprise au sol	Entre 15% et 25%	Densité bâtie brute	Entre 0,25 et 0,35
Part d'espaces non bâtis	Jusqu'à 75%	Parcelle	Parcelle entre 500 et 1 200 m ² environ
Hauteur	R+C		



f) Les quartiers d'habitat pavillonnaire (zone UD3)

QUARTIER SAINT-GEORGES DES GROSEILLERS

Emprise au sol	Entre 3% et 8%	Densité bâtie brute	Entre 0,06 et 0,15
Part d'espaces non bâtis	Jusqu'à 90% environ	Parcelle	Parcelle entre 1 200 et 4 200 m ² environ
Hauteur	R+C, R+1, R+1+C		



g) Les secteurs d'équipements publics (zone UG)

LYCEE JEAN GUEHENNO (FLERS)

Emprise au sol	25%
Part d'espaces non bâtis	75% environ
Hauteur	R+2 maxi

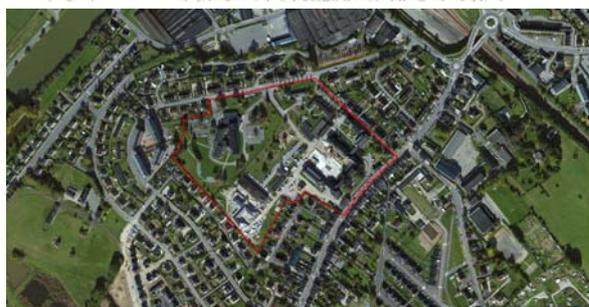
Densité bâtie brute	0,6 environ
Parcellaire	Sans objet



CENTRE HOSPITALIER ROUTE DE DOMFRONT (FLERS)

Emprise au sol	17%
Part d'espaces non bâtis	80% environ
Hauteur	R+1+C à R+2+C

Densité bâtie brute	0,5 environ
Parcellaire	Sans objet



h) Les quartiers d'activité (zone UZ)

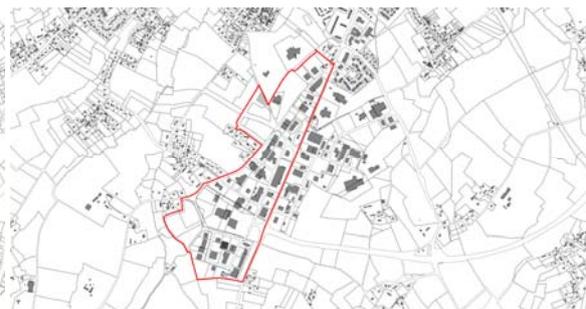
ZONE D'ACTIVITES LES JOSNETS (LA LANDE PATRY) - UZm

Emprise au sol	Entre 20% et 50%	Densité bâtie brute	Entre 0,2 et 0,7
Part d'espaces non bâtis	15% d'espaces collectifs, y compris la desserte interne	Parcellaire	Entre 1 800 et 4 600 m ² environ
Hauteur	R voire R+1		



ZONE D'ACTIVITES GRANDS CHAMPS/CHAMP DE COURSE (FLERS) - UZm

Emprise au sol	Entre 35% et 45%	Densité bâtie brute	0,4 environ
Part d'espaces non bâtis	14% d'espaces collectifs, y compris la desserte interne	Parcellaire	4 000 m ² en moyenne et jusqu'à 13 000 m ²
Hauteur	R à R+2 (hôtel)		



ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES LA CHAUSSEE (FLERS) - Uz_m

Emprise au sol	Entre 30% et 60%
Part d'espaces non bâtis	40% d'espaces non bâtis, y compris la desserte interne
Hauteur	R compris entre 3 et 12 m

Densité bâtie brute	0,5 environ
Parcellaire	Entre 4 000 m ² et 20 000 m ² environ



ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES LE CIRIAM (CALIGNY) - Uz_i

Emprise au sol	50% environ
Part d'espaces non bâtis	50% d'espaces non bâtis, y compris la desserte interne
Hauteur	R à R+2

Densité bâtie brute	0,5 environ
Parcellaire	Sans objet



i) Les zones naturelles

LES HAMEAUX - Nh

Emprise au sol	Entre 5% et 10%	Densité bâtie brute	De 0,08 à 0,15
Part d'espaces non bâtis	Jusqu'à 95% d'espaces non bâtis	Parcellaire	Entre 2 000 m ² et 5 000 m ² en moyenne
Hauteur	R+c à R+1+c		



LES EQUIPEMENTS SPORTIFS, TOURISTIQUES ET DE LOISIRS - NI

Emprise au sol	Entre 1% et 10%	Densité bâtie brute	De 0,02 à 0,2
Part d'espaces non bâtis	Jusqu'à 95% d'espaces non bâtis	Parcellaire	Entre 3 700 m ² et 69 000 m ²
Hauteur	R à R+1		



j) La zone agricole

LES HAMEAUX - Ah

Emprise au sol	Entre 1% et 12%	Densité bâtie brute	De 0,08 à 0,2
Part d'espaces non bâtis	Jusqu'à 95% d'espaces non bâtis	Parcellaire	Entre 1 800 m ² et 6 700 m ² en moyenne
Hauteur	R+c à R+1+c		



3.2. La typologie des zones du PLUI

3.2.1) Les zones urbaines

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la CAPF comporte six zones urbaines, quatre zones résidentielles mixtes (UA, UB, UC et UD) et deux zones d'affectation spécifique (UG et UZ).

En outre, certaines de ces zones comprennent des sous-secteurs

a) Zone UA

La zone UA couvre **l'hyper-centre de la ville de Flers**, correspondant pour l'essentiel au plan urbain de la Reconstruction, **ainsi que les opérations qui, au fil du temps, ont conforté la centralité** par l'apport de logements, commerces et services.

C'est un secteur où se développent **les activités centrales autour d'équipements publics structurants** (mairie et château de Flers, médiathèque, lycées... etc.), les commerces, services et des logements à dominante collective.

Le tissu historique est relativement homogène avec du bâti à l'alignement. L'emprise au sol est élevée. Il rassemble de nombreux éléments patrimoniaux.

La zone UA permet des constructions relativement denses, la poursuite du renouvellement urbain en centre-ville, mais aussi une mixité des affectations caractéristiques de ce type de tissu en lien avec le maintien d'une vocation commerciale clairement affirmée.

Motivations des règles applicables en zone UA

Objet	Règle	objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées, les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non nuisantes, etc.).	Favoriser la mixité des fonctions.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est de fait obligatoire, avec comme contrainte la nécessité de récupérer ou d'infiltrer sur place les eaux de pluie.	Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération des eaux de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	Par rapport aux <u>voies automobiles</u> : alignement (+ cas particuliers) Par rapport aux <u>autres voies</u> : alignement ou 2 m (+ cas particuliers) Cours d'eau : 10 m Par rapport aux <u>limites séparatives</u> : sur limites ou retrait minimal de 2,5 m	Conserver la morphologie ancienne. Protection des cours d'eau Conserver la morphologie ancienne.	6 et 7
Emprise et densité	Bande de constructibilité : - Principale (BCP) = 20 m - Secondaire (BCS) = au-delà Emprise au sol : - Principale (BCP) = 100% - Secondaire (BCS) = 50% COS non réglementé.	Autoriser la densification en front de rue et conserver des cœurs d'îlots libres de construction. Favoriser l'implantation de commerces.	9 et 14

Hauteur du bâti	Bande de constructibilité : - Principale (BCP) = 20 m - Secondaire (BCS) = au-delà Hauteur façade : - Principale (BCP) = 15 m - Secondaire (BCS) = non réglementé Hauteur maximale : - Principale (BCP) = 18 m - Secondaire (BCS) = 9 m	Respecter les morphologies urbaines actuelles tout en permettant la diversification des formes urbaines.	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.	11
Stationnement	Aucune obligation en cas de réhabilitation, d'extension, de transformation d'usage Habitat : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher Activité : Nb de places modulé en fonction de la nature de l'activité	Conforter et encourager la rénovation du bâti ancien Favoriser l'implantation des commerces en centre-ville. Encourager la mutualisation du stationnement (stationnement privatif/sur espace public)	12
Espaces verts	Espaces libres paysagers : 50% de la BCS minimum Plantation des aires de Stationnement.	Préservation et végétalisation des cœurs d'îlots	13

b) Zone UB

Cette zone recouvre les terrains situés le long des axes principaux de la ville.

Les secteurs concernés se situent principalement dans les **quartiers péricentraux** où le bâti bordant ces voies est assez hétérogène :

- constructions de type "faubourgs",
- immeubles plus ou moins élevés des années 1960-1980 implantés à l'alignement ou non,
- constructions en recul pour les années plus récentes,
- des pavillons ou locaux d'activités sont souvent insérés entre ces immeubles collectifs.

Ils correspondent souvent, soit à des **secteurs de formes urbaines denses**, soit à des secteurs déstructurés ou peu lisibles.

Motivations des règles applicables en zone UB

Objet	Règle	objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées, les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non nuisantes, etc.).	Favoriser la mixité des fonctions.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est de fait obligatoire, avec comme contrainte la nécessité de récupérer ou d'infiltrer sur place les eaux de pluie.	Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération des eaux de pluie.	3 et 4

Implantation du bâti	<p>Par rapport aux <u>voies automobiles</u> : alignement obligatoire en cas d'alignement de fait, sinon recul de 5 m mini</p> <p>Par rapport aux <u>autres voies</u> : 2 m mini (+ cas particuliers)</p> <p>Cours d'eau : 10 m</p> <p>Par rapport aux <u>limites séparatives</u> : sur limites ou retrait minimal de 3 m</p>	<p>Conserver la morphologie ancienne.</p> <p>Protection des cours d'eau</p> <p>Conserver la morphologie ancienne.</p>	6 et 7
Emprise et densité	<p>Emprise au sol :</p> <p>70% maxi, 80% si terrain < 300 m²</p> <p>COS non réglementé.</p>	<p>Autoriser la densification en front de rue et conserver des cœurs d'îlots libres de construction.</p> <p>Favoriser l'implantation de commerces.</p>	9 et 14
Hauteur du bâti	<p>Hauteur façade : 12 m</p> <p>Hauteur maximale : 15 m</p>	Respecter les morphologies urbaines actuelles tout en permettant la diversification des formes urbaines.	10
Aspect extérieur	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles pour les clôtures.</p>	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.	11
Stationnement	<p>Aucune obligation en cas de réhabilitation, d'extension, de transformation d'usage</p> <p>Habitat :</p> <p>1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher</p> <p>Activité :</p> <p>Nb de places modulé en fonction de la nature de l'activité</p>	<p>Conforter et encourager la rénovation du bâti ancien</p> <p>Favoriser l'implantation des commerces en centre-ville.</p> <p>Encourager la mutualisation du stationnement (stationnement privatif/sur espace public)</p>	12
Espaces verts	<p>Espaces libres paysagers : 15% de la superficie du terrain</p> <p>Plantation des aires de Stationnement.</p>	Encourager la densification (prise en compte de la taille relativement réduite de certains terrains)	13

c) Zone UC

Cette zone englobe spécifiquement les **secteurs d'habitat collectif** déjà constitués. L'affectation principale de ces zones est réservée à de l'habitat, des commerces, services et équipements. Elle doit permettre le **renouvellement urbain** et la **recomposition urbaine** par des **formes urbaines diversifiées**. La zone UC présente des morphologies caractérisées par une implantation des constructions assez libre sur la parcelle et des hauteurs de construction variables.

Motivations des règles applicables en zone UC

Objet	Règle	objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées, les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non nuisantes, etc.).	Favoriser la mixité des fonctions.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée.</p> <p>Le raccordement aux réseaux est de fait obligatoire, avec comme contrainte la nécessité de récupérer ou d'infiltrer sur place les eaux de pluie.</p>	<p>Assurer la commodité de la circulation.</p> <p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération des eaux de pluie.</p>	3 et 4

Implantation du bâti	<ul style="list-style-type: none"> Par rapport aux <u>voies automobiles</u> : alignement, sinon recul de 5 m mini Par rapport aux <u>autres voies</u> : 5 m mini (+ cas particuliers) Cours d'eau : 10 m Par rapport aux <u>limites séparatives</u> : sur limites ou retrait minimal de 5 m 	<ul style="list-style-type: none"> Conserver la morphologie actuelle, tout en permettant des évolutions dans le cadre de projets de restructuration ou de recomposition urbaines Protection des cours d'eau Conserver la morphologie actuelle. 	6 et 7
Emprise et densité	<ul style="list-style-type: none"> Emprise au sol : 70% maxi COS non réglementé. 	Autoriser la densification des secteurs concernés, ainsi que leur diversification, en rendant possible un urbanisme différent de l'urbanisme « d'habitat social » classique (faible emprise au sol, hauteur élevée)	9 et 14
Hauteur du bâti	<ul style="list-style-type: none"> Hauteur façade : 16 m Hauteur maximale : 19 m 	Respecter les morphologies urbaines actuelles tout en permettant la diversification des formes urbaines.	10
Aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none"> Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures. 	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.	11
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> Habitat : LLS : 1 place par logement Autre logement : 2 places par logement Activité : Nb de places modulé en fonction de la nature de l'activité 	Moduler les obligations de stationnement en fonction de la destination de la construction	12
Espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> Espaces libres paysagers : 30% de la superficie du terrain 20% si construction autre qu'habitat Plantation des aires de Stationnement. 	Encourager une certaine densification de ces secteurs, se caractérisant par une emprise au sol relativement faible et de nombreux « délaissés » sans réel usage	13

d) Zone UD

La zone UD correspond aux **quartiers d'habitat à forte dominante d'habitat individuel** dont le **caractère résidentiel** est très marqué. Il s'agit d'**ensembles homogènes de type pavillonnaire** ou maisons de ville et plus exceptionnellement de petits ensembles d'habitat collectif, qui n'ont pas vocation à évoluer rapidement dans leur typologie ou leur destination. D'une façon générale, la morphologie urbaine de ces quartiers est assez hétérogène puisqu'elle présente des typologies d'habitat assez variées (pavillon classique, maison mitoyenne, habitat en bande) sur des tailles de parcelles variant de 250 m² à plus de 2 500 m², et avec des constructions dont les hauteurs varient de R+C à R+2.

La zone UD a été divisée en trois sous-secteurs UD1, UD2 et UD3 en fonction du parcellaire et/ou de la taille des parcelles :

- UD1 : jusqu'à 350-400 m² environ,
- UD2 : entre 400 m² et 1 200 m²,
- UD3 : au-delà de 1 200 m².

Motivations des règles applicables en zone UD

Objet	Règle	objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées, les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non nuisantes, etc.).	Favoriser la mixité des fonctions.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile.	Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la	3 et 4

	<p>La desserte en réseaux est assurée.</p> <p>Le raccordement aux réseaux est de fait obligatoire, avec comme contrainte la nécessité de récupérer ou d'infiltrer sur place les eaux de pluie.</p>	récupération des eaux de pluie.	
Implantation du bâti	<p>Par rapport aux <u>voies automobiles</u> : recul de 5 m mini (+ cas particuliers autorisant les constructions en limite d'emprise)</p> <p>Cours d'eau : 10 m</p> <p>Par rapport aux <u>limites séparatives</u> : sur limites ou retrait minimal de 3 m</p>	<p>Conserver la morphologie actuelle, tout en garantissant des possibilités d'évolution pour le bâti existant (extensions), voire une densification mesurée (petits ensembles de faible densité)</p> <p>Protection des cours d'eau</p> <p>Conserver la morphologie actuelle.</p>	6 et 7
Emprise et densité	<p>Emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UD1 : 70% • UD2 : 60% • UD3 : 50% <p>COS</p> <p>Sans objet.</p>	<p>Autoriser une évolution mesurée de ces secteurs, et garantir notamment l'adaptabilité dans le temps des constructions existantes afin de renforcer notamment leur commercialité sur le marché de seconde main.</p> <p>Au-delà, les règles définies n'interdisent pas la réalisation ponctuelle d'opérations de densification, par voie d'habitat collectif (de faible densité) notamment</p>	9 et 14
Hauteur du bâti	<p>Hauteur façade : 9 m</p> <p>Hauteur maximale : 12 m</p>	Respecter les morphologies urbaines actuelles tout en permettant la diversification des formes urbaines et en autorisant une certaine densification sur les secteurs les plus réceptifs.	10
Aspect extérieur	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles pour les clôtures.</p>	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.	11
Stationnement	<p>Habitat :</p> <p>LLS : 1 place par logement</p> <p>Autre logement : 2 places par logement</p> <p>Activité :</p> <p>Nb de places modulé en fonction de la nature de l'activité</p>	Moduler les obligations de stationnement en fonction de la destination de la construction	12
Espaces verts	<p>Espaces libres paysagers : 30% de la superficie du terrain</p> <p>Plantation des aires de Stationnement.</p>	Maintenir un minimum d'espaces non bâtis sur ces secteurs, et notamment non imperméabilisés	13

e) Zone UG

La zone UG – zone urbaine monofonctionnelle – regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés des **services publics** ou **grands équipements collectifs d'intérêt général et de rayonnement intercommunal** (équipements scolaires, culturels, administratifs, sportifs, de santé, de loisirs, etc.), lesquels relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulières, dans la plupart des cas, en rupture avec la morphologie environnante. Ils concernent souvent de grandes unités foncières.

La zone UG se répartit sur différents secteurs d'équipements (scolaire, culturel, sportif...) de l'agglomération, et essentiellement de la ville-centre. Ces zones sont et seront concernées par l'extension ou la création d'équipements d'intérêt collectif dont la réalisation est encadrée par des normes spécifiques. L'agglomération a donc souhaité permettre une certaine souplesse des règles d'urbanisme applicables sur ces zones.

Motivations des règles applicables en zone UG

Objet	Règle	objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Équipements à usage collectif (sportifs, scolaires, d'enseignement, de formation, culturels ou de santé).	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est de fait obligatoire, avec comme contrainte la nécessité de récupérer ou d'infiltrer sur place les eaux de pluie.	Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération des eaux de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	Par rapport aux <u>voies automobiles</u> : 0 ou 5 m mini (+ cas particuliers autorisant les constructions en limite d'emprise) Par rapport aux <u>limites séparatives</u> : sur limites ou retrait minimal de 3 m	Souplesse pour l'implantation ou l'extension d'équipement d'intérêt général.	6 et 7
Emprise et densité	Emprise au sol : 80% COS Non réglementé	Autoriser la densification et au-delà l'optimisation des terrains accueillant aujourd'hui ces grands équipements	9 et 14
Hauteur du bâti	Hauteur maximale : 22 m	Respecter les morphologies urbaines actuelles tout en permettant la diversification des formes urbaines.	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.	11
Stationnement	Habitat : 1 place par logement Activité : Nb de places modulé en fonction de la nature de l'activité	Moduler les obligations de stationnement en fonction de la destination de la construction	12
Espaces verts	Espaces libres paysagers : non réglementé Plantation des aires de Stationnement.	Permettre l'optimisation des terrains existants	13

f) Zone UZ

La zone UZ – seconde zone à vocation monofonctionnelle – est une zone d'activités dite spécifique, c'est-à-dire qu'elle reçoit une affectation principale (les activités économiques) qui exclue les autres. L'installation d'habitat non liée à l'activité est donc interdite.

L'implantation d'habitat lié à une activité est conditionnée par sa nécessité et sa localisation dans le volume de la construction d'activité.

Au-delà, la zone UZ est partagée en plusieurs secteurs spécifiques, pour lesquels une affectation principale est définie, excluant les autres également.

- UZb : secteur destiné à l'accueil de bureaux
- UZc : secteur destiné à l'accueil de commerces
- UZm : secteur destiné à l'accueil d'artisanat et de commerces
- UZi : secteur destiné à l'accueil d'industrie
- UZx : secteur destinée à l'accueil d'artisanat, de commerces et d'industrie

Motivations des règles applicables en zone UZ

Objet	Règle	objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Activités exclusivement.	Favoriser l'installation d'activités sur le territoire	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est de fait obligatoire, avec comme contrainte la nécessité de récupérer ou d'infiltrer sur place les eaux de pluie.	Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération des eaux de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	Par rapport aux <u>voies automobiles</u> : RD962 : 25 m de l'axe de la voie Autre voies départementales : 10 m de l'axe de la voie Autres voies : 5 m mini (+ cas particuliers) Cours d'eau : 15 m Par rapport aux <u>limites séparatives</u> : sur limites ou retrait minimal de 5 m ; 10 m si contiguïté avec zone d'habitat	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).	6 et 7
Emprise et densité	Emprise au sol : 70% COS Non réglementé	Permettre la densification des zones d'activités.	9 et 14
Hauteur du bâti	Non réglementée	Permettre des volumétries de bâtiments compatibles avec les activités accueillies.	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.	11
Stationnement	Habitat : 1 place par logement Activité : Nb de places modulé en fonction de la nature de l'activité	Moduler les obligations de stationnement en fonction de la destination de la construction	12
Espaces verts	Espaces libres paysagers : 10% Plantation des aires de Stationnement.	Végétalisation des espaces libres. Traitement paysager entre les voies et le bâti.	13

3.2.2) Les zones à urbaniser

a) Zone 1AU

Définition et délimitation

La zone 1AU est une **zone naturelle ouverte à l'urbanisation** dans les conditions définies par le PADD, les orientations d'aménagement par secteurs et le présent règlement.

Les constructions sont autorisées :

- soit à l'occasion d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les **différents secteurs 1AU** couvrent des sites qui ont vocation à accueillir, à court-moyen terme, de **nouveaux quartiers en extension de l'agglomération et à vocation principale d'habitat**, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux, comprenant les équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la réalisation d'opérations d'aménagement ou de **constructions compatibles avec un aménagement cohérent** de la zone. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elle devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de la zone U correspondante, ou répondant aux conditions particulières prévues par le PADD, les orientations d'aménagement par secteur et le règlement.

Plusieurs secteurs sont couverts par ce zonage, notamment en frange de la partie agglomérée, dans la continuité des secteurs urbanisés existants.

Motivations des règles applicables en zone 1AU

Objet	Règle	objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées, les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non nuisantes, etc.).	Favoriser la réalisation de nouveaux programmes mixtes sur l'agglomération	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est de fait obligatoire, avec comme contrainte la nécessité de récupérer ou d'infiltrer sur place les eaux de pluie.	Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération des eaux de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	Par rapport aux <u>voies automobiles</u> : à l'alignement ou retrait minimal 3 m Cours d'eau : 10 m Par rapport aux <u>limites séparatives</u> : sur limites ou retrait minimal de 3 m	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).	6 et 7
Emprise et densité	Emprise au sol : 70% COS Non réglementé	Favoriser la densification des opérations situées dans les secteurs centraux, conformément au PADD et aux OAP	9 et 14
Hauteur du bâti	Hauteur façade : 12 m sur l'ensemble de l'agglomération et 15 m sur Flers Hauteur maximale : 15 m sur	Favoriser et garantir une certaine forme d'intensification urbaine dans les secteurs centraux	10

	l'ensemble de l'agglomération et 18 m sur Flers		
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.	11
Stationnement	Habitat : LLS : 1 place par logement Autre logement : 2 places par tranche de 80 m ² de surface de plancher Autres : Nb de places modulé en fonction de la nature de l'activité	Moduler les obligations de stationnement en fonction de la destination de la construction	12
Espaces verts	Espaces libres paysagers : non réglementé Plantation des aires de Stationnement.	Encourager la densification des opérations dans la limite des objectifs définies dans les OAP	13

b) Zone 1AUZ

Pour ce qui la concerne plus spécifiquement, la vocation de chaque secteur de la zone 1AUZ est définie par les lettres qui suivent la mention « 1AUZ ».

Lors de l'urbanisation, si les conditions visées ci-dessus sont réalisées, les règles de construction applicables aux différents secteurs, délimités sur le règlement graphique, sont celles des zones et secteurs urbains (**U**) affectés des mêmes lettres (ex : 1AUZi = UZi, 1AU Zm = UZm etc.).

Motivations des règles applicables en zone 1AUZ

Objet	Règle	objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées, les occupations du sol du secteur correspondant, sous réserve que les conditions d'aménagement par le PADD et le cas échéant par les OAP soient remplies.	Favoriser la réalisation de nouveaux programmes d'activités sur l'agglomération	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Idem secteur correspondant.	Idem secteur correspondant.	3 et 4
Implantation du bâti	Idem secteur correspondant.	Idem secteur correspondant.	6 et 7
Emprise et densité	Idem secteur correspondant.	Idem secteur correspondant.	9 et 14
Hauteur du bâti	Idem secteur correspondant.	Idem secteur correspondant.	10
Aspect extérieur	Idem secteur correspondant.	Idem secteur correspondant.	11
Stationnement	Idem secteur correspondant.	Idem secteur correspondant.	12
Espaces verts	Idem secteur correspondant.	Idem secteur correspondant.	13

c) Zone 2AU

Définition et délimitation

La zone 2AU est une **zone naturelle ou l'urbanisation est prévue à terme**, mais qui **ne bénéficie pas d'un équipement existant en périphérie immédiate suffisant** pour desservir les constructions à réaliser dans l'ensemble de la zone (en matière de voies, de réseaux d'eau et d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement).

Pour être ouverte à l'urbanisation, la zone 2AU nécessite une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU). Dans cette attente, les activités agricoles (y compris l'implantation de serres) y sont maintenues, le cas échéant, et les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

La zone 2AU couvre **plusieurs secteurs distincts**.

La vocation de chaque secteur de la zone 2AU est définie par les lettres qui suivent la mention « 2AU ».

Lors de l'urbanisation, si les conditions visées ci-dessus sont réalisées, les règles de construction applicables aux différents secteurs, délimités sur le règlement graphique, sont celles des zones et secteurs urbains (**U**) affectés des mêmes lettres (ex : 2AU = U « mixte » ; 2AUZm = UZm ; etc.).

Cette zone comprend en outre un secteur 2AUt permettant l'accueil d'activités touristiques, de loisirs, d'habitat et d'hébergement (hôtel, Parc Résidentiel de Loisirs...) en lien direct avec l'aérodrome.

Plusieurs secteurs sont couverts par ce zonage, situés en frange de la partie agglomérée, dans la continuité des secteurs urbanisés existants.

Ces zones sont actuellement insuffisamment desservies par les réseaux d'alimentation en eau potable (AEP), d'eaux usées (EU), mais également par les réseaux d'électricité. Leur accès est actuellement insuffisant. Des plans d'aménagement et d'équipement seront donc nécessaires avant toute urbanisation.

Motivations des règles applicables en zone 2AU

Objet	Règle	objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Zone non ouverte aux constructions nouvelles Possibilités limitées d'évolution bâti existant	Favoriser un aménagement cohérent de la zone à terme	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les terrains enclavés sont inconstructibles Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile	Assurer la commodité de la circulation Interdire les rejets sauvages	3 et 4
Implantation du bâti	Par rapport aux <u>voies automobiles</u> : recul identique à l'existant Par rapport aux <u>limites séparatives</u> : recul identique à l'existant	Cohérence avec les zones naturelles et agricoles	6 et 7
Emprise et densité	Non réglementé.	Sans objet.	9 et 14
Hauteur du bâti	Non réglementé.	Sans objet.	10
Aspect extérieur	Non réglementé.	Sans objet.	11
Stationnement	Non réglementé.	Sans objet.	12
Espaces verts	Non réglementé.	Sans objet.	13

3.2.3) La zone agricole

La zone A comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.

L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. En conséquence, les constructions neuves et le changement de destination des bâtiments sont interdits s'ils ne visent pas une affectation liée à l'activité agricole ou de diversification agricole.

La zone A couvre les terres agricoles, ainsi que les sièges d'exploitation.

Ce sont des secteurs où n'existent pas de logements occupés par des non-agriculteurs.

Les hameaux et habitations isolées situés en zone A sont quant à eux pastillés en secteur Ah.

Enfin, les « dents creuses » des secteurs Ah sont couvertes par le secteur Ahc (de taille et de capacité limitées) autorisant la construction de nouvelles habitations.

Motivations des règles applicables en zone A

Objet	Règle	objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Uniquement les constructions liées aux besoins de l'exploitation agricole ou son prolongement.	Protéger la zone agricole dans les secteurs les moins sensibles sur les plans paysagers et environnementaux.	1 et 2
	Aa : uniquement les constructions, ouvrages, travaux destinés à l'aérodrome	Permettre à l'aérodrome de continuer son développement	
	Ae : uniquement les équipements d'intérêt collectif, dont les éoliennes	Rendre possible l'aménagement d'un parc éolien tel que prévu par la ZDE	
	Ah : uniquement extensions limitées + annexes aux constructions existantes	Permettre aux administrés non-exploitants de ce secteur de faire évoluer leur habitation	
	Ahc : nouvelles habitations possibles sous condition de densité	Nouvelles habitations possibles sous conditions de densité	
	Ap : aucune construction, y compris agricole	Protection de cônes de vue, de périmètres de protection liés à des captages...	
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. Lorsque la desserte en réseaux est assurée, le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec obligation de récupérer ou d'infiltrer sur place les eaux de pluie.	Assurer la commodité de la circulation Interdire les rejets sauvages	3 et 4
	Lorsque la desserte en réseaux n'est pas assurée, un dispositif d'assainissement autonome est possible.		
Implantation du bâti	Par rapport aux <u>voies automobiles</u> : recul de 5 m minimum	Préserver une visibilité	6 et 7
	Par rapport aux <u>limites séparatives</u> : sur limite ou retrait 3 m mini		
Emprise et densité	Emprise au sol : 200 m² de surface de plancher pour certaines constructions agricoles.	Éviter la densification.	9 et 14
	Ahc : 20% de CES maxi COS non réglementé		
Hauteur du bâti	Hauteur façades = 6 m . Hauteur maximale = 12 m . Non réglementé pour les Bâtiments à usage agricole et équipements d'intérêt collectif	Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue.	11
	Règles pour les clôtures.		
Stationnement	En fonction des besoins.	Garantir le stationnement en dehors des voies publiques.	12
Espaces verts	Non réglementé.	Maintien et protection des haies et boisements existants.	13
	Espèces interdites.		

3.2.4) Les zones naturelles

Zone N

La zone N correspond à des parties du territoire intercommunal, équipées ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel « ordinaire », en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée.

En zone N, les constructions sont globalement interdites.

En revanche, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension, mais pas d'un changement de destination sauf si elles sont identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local.

Sur l'agglomération de Flers, la zone N englobe trois sous-secteurs : les hameaux et habitations isolées situés en zone naturelle (Nh), les dents creuses des secteurs Nh autorisant la construction de nouvelles habitations (Nhc, de taille et de capacité limitées), ainsi que les terrains de sports de loisirs et de détente (NI).

Motivations des règles applicables en zone N

Objet	Règle	objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	<p>Les constructions neuves sont interdites.</p> <p>Les extensions des constructions existantes sont possibles sous conditions + annexes aux constructions existantes (Nh).</p> <p>La réhabilitation et le changement de destination du patrimoine bâti d'intérêt local sont possibles dans certains cas et sous conditions (PBIL).</p> <p>Les nouvelles habitations sont autorisées sous conditions de densité à l'intérieur des enveloppes bâties existantes (Nhc)</p> <p>Les nouvelles constructions à vocation économique sont autorisées sous conditions de densité à l'intérieur des enveloppes bâties existantes (Nhce)</p> <p>Les constructions, ouvrages ou travaux destinés à la réalisation des équipements de loisirs, de sports ou de détente (NI)</p>	<p>Protéger les espaces naturels et limiter le mitage par les constructions.</p> <p>Permettre aux administrés non-exploitants de ce secteur de faire évoluer leur habitation</p> <p>Redonner de la valeur d'usage aux bâtiments présentant un intérêt sur le plan patrimonial</p> <p>Valoriser les dents creuses et leur conférer une utilité sociale qu'elles n'ont pas en l'état</p> <p>Valoriser les dents creuses et leur conférer une utilité sociale qu'elles n'ont pas en l'état</p> <p>Amplifier et dynamiser l'économie touristique</p>	1 et 2
Voirie et réseaux divers	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. Lorsque la desserte en réseaux est assurée, le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec obligation de récupérer ou d'infiltrer sur place les eaux de pluie.</p> <p>Lorsque la desserte en réseaux n'est pas assurée, un dispositif d'assainissement autonome est possible.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation</p> <p>Interdire les rejets sauvages</p>	3 et 4
Implantation du bâti	<p>Par rapport aux <u>voies automobiles</u> : recul de 5 m minimum</p> <p>Par rapport aux <u>limites séparatives</u> : sur limite ou retrait 3 m mini</p>	<p>Préserver une visibilité</p>	6 et 7

Emprise et densité	Emprise au sol : 200 m² de surface de plancher pour constructions habitations existantes et certaines constructions agricoles. NI : 10% de CES maxi Nhc : 20% de CES maxi Nhce : 33% de CES maxi COS non réglementé	Éviter la densification.	9 et 14
Hauteur du bâti	Hauteur façades = 6 m . Hauteur maximale = 9 m . Non réglementé pour les Bâtiments à usage agricole et équipements d'intérêt collectif	Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures.	Préserver le caractère du site	11
Stationnement	En fonction des besoins.	Garantir le stationnement en dehors des voies publiques.	12
Espaces verts	Non réglementé. Espèces interdites.	Maintien et protection des haies et boisements existants.	13

Zone NP

La zone NP constitue un espace naturel, équipé ou non, qu'il convient de protéger strictement contre toute construction, toute utilisation, modification des sols ou tous travaux contraires à cette protection, en raison de la qualité du paysage, de la présence d'éléments écologiques reconnus et des éléments naturels qui la composent.

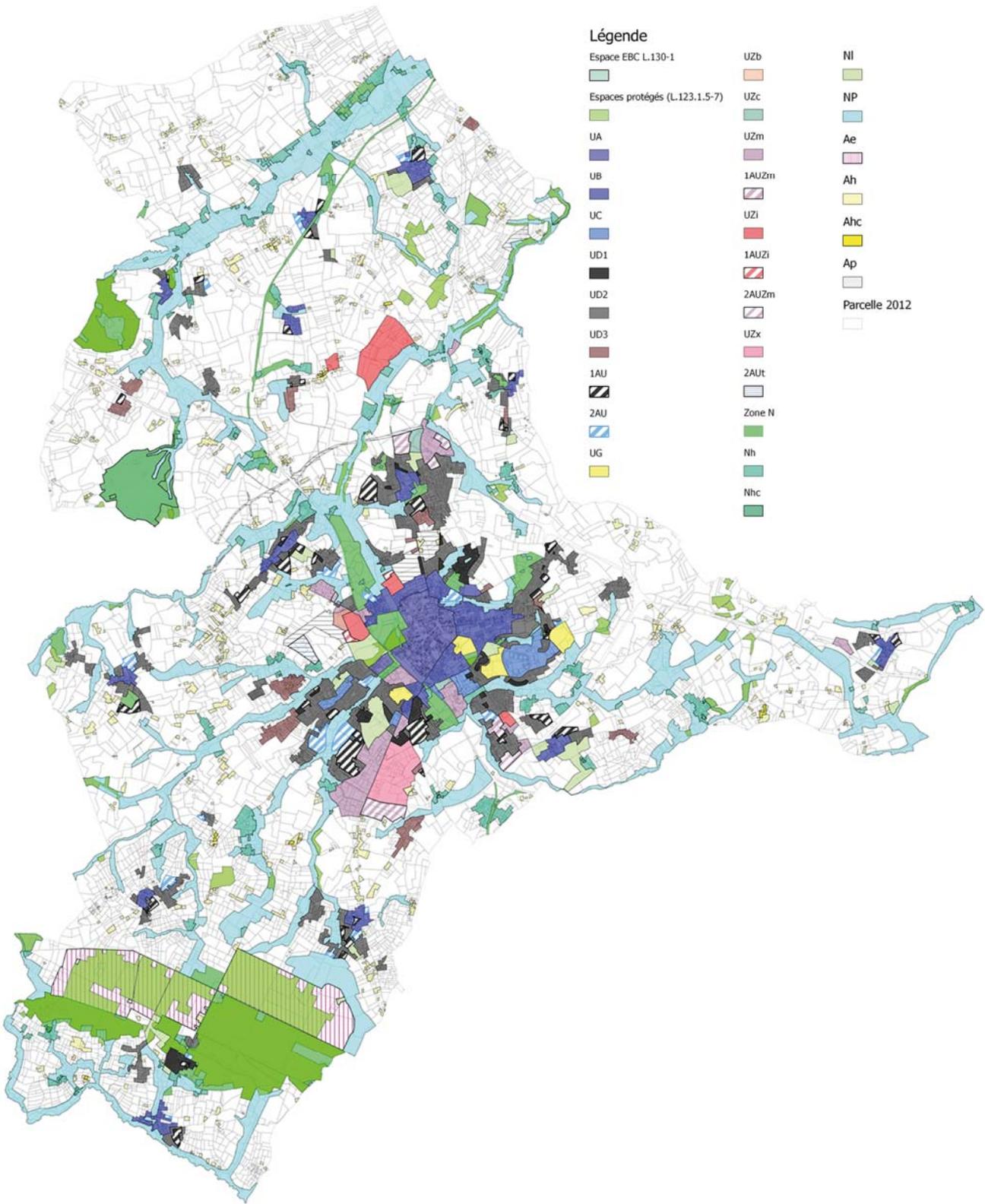
Toutes constructions, extensions, tous changements de destination, tous remblais ou déblais y sont interdits.

La zone NP couvre essentiellement les vallées et vallons liées aux cours d'eau et les secteurs naturels présentant un intérêt sur le plan écologique. Les actions de mise en valeur et de lutte contre les inondations sont autorisées.

112

Motivations des règles applicables en zone NP

Objet	Règle	objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Tout est interdit (y compris toute forme de déblais et remblais), sauf l'aménagement des constructions dans les volumes existants, sans changement de destination.	Préserver strictement les milieux naturels et les fonds de vallée	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Non réglementé	Sans objet	3 et 4
Implantation du bâti	A l'intérieur des emprises et volumes initiaux	Eviter toute densification	6 et 7
Emprise et densité	A l'intérieur des emprises et volumes initiaux	Eviter toute densification	9 et 14
Hauteur du bâti	A l'intérieur des emprises et volumes initiaux	Eviter toute densification	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures.	Préserver le caractère du site.	11
Stationnement	Non réglementé	Sans objet	12
Espaces verts	Non réglementé	Sans objet	13



Légende

- Espace EBC L.130-1
- Espaces protégés (L.123.1.5-7)
- UA
- UB
- UC
- UD1
- UD2
- UD3
- 1AU
- 2AU
- UG
- UZb
- UZc
- UZm
- 1AUZm
- UZi
- 1AUZi
- 2AUZm
- UZx
- 2AUt
- Zone N
- Nh
- Nhc
- NI
- NP
- Ae
- Ah
- Ahc
- Ap
- Parcelle 2012

3.3. Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol

3.3.1) Motivation des règles limitant l'utilisation ou l'occupation du sol

Le règlement écrit institue des règles limitant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol.

Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motifs
Limitations instaurées pour des raisons de sécurité et de gestion des risques		
Le risque d'inondation par débordement des cours d'eau Les limitations sont exposées à l'article 6 du titre 1 du règlement écrit (Règles communes à l'ensemble des zones) et rappelées à l'article 2 de chacune des zones concernées	UA, UB, UC, UD, UZ, A, N et NP	Préserver le champ d'expansion des Crues Ne pas aggraver les conditions d'écoulement et ne pas augmenter le niveau de risque Ne pas accroître la population, protection des biens susceptibles d'être exposés au risque d'inondation.
Le risque inondation (par remontée de nappe) Les limitations sont exposées à l'article 6 du titre 1 du règlement écrit (Règles communes à l'ensemble des zones) et rappelées à l'article 2 de chacune des zones concernées	Toutes les zones	Ne pas accroître la population, protection des biens susceptibles d'être exposés au risque d'inondation.
La sécurité des usagers et des riverains des voies (article 3)	Toutes les zones, sauf NP	Limiter les accès privatifs individuels, source de conflits et de risques pour les usagers et les riverains

Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motifs
Limitations instaurées pour des raisons de salubrité et de santé publique		
Eaux usées dans les zones équipées : obligation de raccordement (art. 4)	Toutes les zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux usées	Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement
La protection des eaux et des ouvrages d'assainissement (art. 4) <u>Prescription générale</u> Interdiction de mélange des eaux usées et des eaux pluviales	Toutes les zones	Répondre aux objectifs de la loi sur l'eau Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement (le procédé de traitement n'est pas le même)
Eaux usées dans les zones non équipées (article 4)	Zones ne bénéficiant pas d'un système d'assainissement collectif des eaux usées	Permettre la réalisation d'installations individuelles conformes à la réglementation et adaptées à la nature du sol
<u>Eaux pluviales</u> Obligation de raccordement au réseau lorsqu'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif existe + obligation de gestion à la parcelle	Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif	Toutes ces dispositions visent à protéger la qualité des eaux de nos rivières d'une part, à limiter les débits lors des événements pluvieux majeurs d'autre part Limitation des rejets des eaux pluviales dans le milieu naturel

Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motifs
Limitations destinées à mieux gérer les conflits d'usage		
Les activités et constructions nuisantes en zone résidentielle (art. 1)	Zones UA, UB, UC, UD, UG, 1AU	Limiter les conflits d'usage en favorisant la compatibilité des occupations
Les logements en zone d'activité à la condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activité principal (art. 2)	Zone UZ et 1AUZ	Permettre le gardiennage (en assurant l'intégration des constructions) et éviter que ces zones ne soient détournées de leur vocation première

Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motifs
Limitations destinées à gérer harmonieusement l'évolution des quartiers urbanisés et des quartiers urbanisables		
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6) Règles de recul différenciées	Toutes les zones	Préserver la morphologie des différents quartiers
Implantation par rapport aux limites séparatives (art. 7) Règles de retrait différenciées	Toutes les zones	Garantir de bonnes conditions de voisinage et permettre l'ensoleillement des parcelles contiguës
Limitation des hauteurs (art. 10)	Toutes les zones, exceptées la zone UZ et 1AUZ	Préserver la morphologie des différents quartiers et optimiser les zones réservées à l'accueil d'activités
Limitation de la densité (art. 14)	Ahc, Nhc	Préserver le caractère naturel des secteurs concernés, tout en permettant de conférer une valeur d'usage aux « dents creuses »

Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Motifs
Limitations destinées à la protection du patrimoine naturel et bâti, à la protection de l'agriculture		
Zone humide Limitation de l'occupation ou utilisation du sol, y compris toute forme de remblai, sur les secteurs identifiés en qualité de zones humides (art. 2)	UD, UG, UZ, 1AU, 1AUZ, A, N et NP	Protéger les milieux naturels les plus sensibles
Milieu agricole Interdiction de toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements d'intérêt collectif (art. 1)	Zone A	Protéger les meilleures terres agricoles en limitant le mitage
Patrimoine bâti (bâti d'intérêt local identifié au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme) Permis de démolir obligatoire pour toute démolition partielle ou totale (art. 2)	Toutes les zones	Protéger le patrimoine bâti identitaire de l'agglomération Protéger le caractère originel des bâtiments lors d'éventuelles réhabilitations par les prescriptions de l'annexe « Patrimoine bâti d'intérêt local »
Patrimoine végétal (haies et boisements identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) Déclaration préalable obligatoire pour toute destruction partielle ou totale de ces éléments (art. 2)	Toutes les zones	Protéger le patrimoine naturel de l'agglomération Ralentir l'écoulement des eaux pluviales et limiter le risque de pollutions des milieux

3.3.2) Motivations des différents secteurs et périmètres graphiques limitant l'utilisation du sol

Les documents graphiques réglementaires font apparaître des dispositions spécifiques engendrant des limitations à l'occupation ou l'utilisation du sol.

Délimitation des emplacements réservés, au titre des articles L. 123-1-5 et R. 123-11

Les documents graphiques font apparaître des emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts. Les terrains concernés sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future utilisation.

Effets sur l'occupation du sol :

Toute construction y est interdite. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme, peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 423- 1 du Code de l'Urbanisme.

Délimitation des espaces boisés classés, au titre de l'article L. 130-1

Certains terrains boisés et certains alignements boisés sont classés en EBC (Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer) par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et doivent être protégés et entretenus.

Effets sur l'occupation du sol :

La suppression de l'état boisé y est interdite, ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres nécessaires pour l'entretien et le renouvellement de la structure boisée sont soumis à autorisation préalable.

Identification du patrimoine bâti d'intérêt local et du paysage, au titre de l'article L.123-1-5-III 2°

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal identifie et localise le patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique et culturel et détermine les recommandations de nature à assurer leur protection. Le Plan Local d'Urbanisme identifie également des éléments de paysage, tels que haies et boisements, à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III 2°.

Effets sur l'occupation du sol :

Les éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5-III 2° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Délimitation des zones humides

Les zones humides recensées d'après les études et données de la DREAL sont intégrées au Plan Local d'Urbanisme.

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles elles sont situées et aux prescriptions particulières précisées dans le règlement littéral (titre I – Règles communes à l'ensemble des zones). Afin de les protéger, les constructions sont interdites, sauf les travaux relatifs à la sécurité des personnes.

Délimitation des zones concernées par les risques « naturels »

Les zones concernées par des risques naturels sont définies à partir du Plan de Prévention du Risque inondation pour ce qui concerne le risque Inondation, ainsi qu'à partir des informations cartographiques mises à disposition par la DREAL de Basse-Normandie.

Il en va de même pour les autres risques identifiés (remontée de nappe, chute de blocs rocheux, cavités).

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones concernées, ainsi qu'aux dispositions définies au titre 1 du règlement du présent PLUI.

3.4. Principales évolutions introduites par le PLUI

Les évolutions réglementaires (sur le plan graphique et écrit) entre les différents documents encore en application aujourd'hui (PLU, POS, cartes communales) et le présent PLUI sont particulièrement nombreuses, trop nombreuses pour pouvoir être exposées ici en détail.

Cela tient pour partie aux changements apportés par la loi SRU, à savoir la nature même du document PLU, différent dans ses principes, ses objectifs et sa réglementation par rapport à ce qu'était le document POS et *a fortiori* par rapport à ce que représente l'addition informelle des POS encore en application sur l'agglomération. Mais cela tient aussi et surtout, bien entendu, au caractère communautaire, du futur document et du projet qu'il traduit.

Il en résulte alors que ces différents documents sont très difficilement comparables entre eux.

Lors de la prochaine révision (de PLU en PLU) en revanche, les évolutions du règlement et du zonage pourront être détaillées, s'agissant de deux documents comparables.

Ces difficultés et limites étant rappelées, il est toutefois possible aujourd'hui d'esquisser d'ores et déjà quelques avancées notables et de broser un certain nombre d'évolutions avérées.

C'est l'objet de ce qui suit.

3.4.1) Les grandes évolutions surfaciques

Il est en effet possible, à partir des éléments de synthèse rappelés ci-dessous, de pointer les évolutions le plus notable sur le plan surfacique.

a) Tableau des surfaces (synthèse des documents en vigueur)

	U	AU ¹	UZ	AUZ	N	A	N carte	Superficie commune
Aubusson	27,4	4,7	4,6		2,9	353,2		392,6
La Bazouque	14,9	3,6					245,0	263,5
Caligny	30,7	5,9	56,0				1 430,2	1 522,8
Cerisy	50,4	6,7					1 289,7	1 346,8
La Chapelle au Moine	36,1	9,1	2,5		278,5	215,2		541,3
La Chapelle Biche	22,9	3,3					618,3	644,5
Flers	589,5	40,0	124,0	53,0	161,9	1 171,8		2 140,2
La Lande Patry	86,8	15,3	24,1	8,3	104,9	408,9		648,3
Landigou	22,4	3,5	3,6				509,5	539,4
Montilly-sur-Noireau	36,2	6,9	4,5	3,5	84,9	979,8		1 115,8
Saint-Cl. de Halouze	38,7	4,6					1 144,2	1 187,5
Saint-Georges	187,7	42,8	27,4	7,1	189,6	275,3		729,9
Saint-Paul	46,7	17,9			278,9	452,6		796,1
La Selle La Forge	89,1	20,9	21,2		317,6	371,4		820,6
TOTAL	1 279,5	185,2	267,9	71,9	1 419,2	4 228,2	5 236,9	12 689,3

¹ Ce que l'on appelle « AU » dans le tableau correspond à l'ensemble des zones urbanisables non bâties (bloquées ou non) définies dans les POS et PLU en application, ainsi que l'ensemble des parcelles non bâties situées dans la zone constructible définie par les cartes intercommunales.

b) Tableau des surfaces

ZONE	SURFACE
Zone urbaine multifonctionnelle	
UA	95,3
UB	238,1
UC	57,7
UD	678,2
TOTAL	1 069,3
Zone urbaine monofonctionnelle	
UG	38,7
UZ	264,8
TOTAL	303,5
TOTAL ZONE U	1 372,8
Zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat	
1AU	124,4
2AU	34,4
TOTAL ZONE AU	158,8
Zones d'urbanisation future à vocation spécifique	
2AUt	9,3
1AUZ	38,8
2AUZ	7,4
TOTAL ZONE AU	55,5
Zone agricole	
Ae	356,1
Ah	211,0
Ahc	6,4
Ap	51,5
Aa	16,3
Total zone A	8 349,5
Zones naturelles	
N	691,4
NI	119,6
Nh	241,7
Nhc	6,3
Nhce	1,3
NP	1 695,8
Total zones N	2 756,1
TOTAL GENERAL	12 692,7

c) Les évolutions notables

La surface de la « zone U » des documents en vigueur (cartes communales, POS et PLU) est aujourd'hui de **1 547,4 ha**. Elle est ramenée à **1 372,8 ha** dans le futur PLUI ; soit **une baisse de 175 ha environ**.

De même, **la surface de la zone constructible** (zone U + zone d'urbanisation future) **est réduite de 217 ha** environ dans le PLUI : 1 804,5 ha dans les documents en vigueur, contre 1 587,1 ha dans le PLUI.

Enfin, **la surface des zones protégées** (zone agricole + zones naturelles) **augmente de 221 ha environ** : 10 884,3 ha dans les documents en vigueur, contre 11 105,6 ha dans le PLUI à venir.

3.4.2) Une modération sensible de la consommation d'espaces naturels

a) Bilan rétrospectif de la consommation d'espace et objectifs de modération du PLUI

	Consommation d'espace 2004-2012 (en ha)	%	Surface des zones AU 2015-2030 (en ha)	%
Flers	22,7	18,0%	48,0	30,0%
1 ^{ère} couronne	30,1	23,8%	50,0	31,0%
2 ^{ème} couronne	73,4	58,2%	62,0	38,0%
TOTAL	126,2	100%	160,0	100%

Nombre de logement réalisés ou programmes	1 096	2 600
---	-------	-------

Cet exercice de rapprochement et de comparaison entre les surfaces consommées sur la dernière décennie et les objectifs définis par le PLUI nous permet de dresser le bilan suivant :

- Une **logique de densification** sensible : 8,7 logements/ha sur la période 2004-2012, contre 16,2 logements/ha avec le PLUI
- Une **logique de recentrage urbain** : 58% du foncier consommé par la 2^{ème} couronne entre 2004 et 2012, contre 38% avec le PLUI
- Une **économie de foncier** très nette : à densité constante, **115 hectares supplémentaires** seraient nécessaires pour la mise en œuvre du programme du PLUI

b) Comparaison entre le potentiel constructible des zones d'urbanisation future actuelles et le futur PLUI

	SURFACE ZONES D'URBANISATION FUTURE DOCUMENTS EN VIGUEUR (AU, NA, C) – en ha	ZONES AU DU PLUI (en ha)
Flers	40	48
1 ^{ère} couronne	79	50
2 ^{ème} couronne	66	62
TOTAL	185	160

Au global, le PLUI se traduit par **une réduction de la surface des zones d'urbanisation future de l'ordre de 25 ha**.

L'effort le plus important « en apparence » est porté par la 1^{ère} couronne (- 30 ha).

Le potentiel reste quasiment identique pour la 2^{ème} couronne, en précisant toutefois que sur les 10 communes concernées, 6 étaient en carte communale (des cartes élaborées pour une période de 5 ans – 2011-2016). En d'autres termes, **ce qui a été défini comme potentiel à 5 ans pour ces communes dans le cadre des cartes communales est identique au potentiel à 15 ans défini par le PLUI.**

plui.

plan local d'urbanisme

de la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers

4. Les modalités d'évaluation

4. Modalité d'évaluation de la mise en œuvre du PLUI

Pour **suivre et mesurer les dynamiques à l'œuvre sur son territoire**, l'agglomération de Flers peut s'appuyer sur plusieurs outils de suivi, mis en œuvre notamment par la CAPF mais également le GIP ADECO dans des domaines aussi divers que le foncier, l'habitat, l'économie, les déplacements, le tourisme...

Au-delà, l'agglomération dispose bien entendu d'informations liées aux actions qu'elle met en œuvre directement ou par délégation : gestion des réseaux publics de transport, d'eau et d'assainissement, d'énergie, gestion de l'espace public, des milieux naturels... Ces informations serviront à mettre en contexte les indicateurs qui serviront plus explicitement à évaluer les effets spécifiquement liés à la mise en œuvre du plan local d'urbanisme.

En effet, le plan local d'urbanisme Intercommunal devra faire l'objet d'évaluations :

Conformément à l'article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme, « Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

De même, et en application de l'article L.123-12-2 du Code de l'Urbanisme « Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article L. 121-10, l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision de ce plan, à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces. »

Les indicateurs retenus sont présentés dans les tableaux ci-après.

HABITAT

Ce que dit le PLUI	INDICATEURS		Fréquence	Source
<p>« Des évolutions démographiques qui fragilisent l'ensemble du territoire (perte de 2 000 habitants en 20 ans, affaiblissement du poids de la ville-centre).</p> <p>Réaliser 3 000 nouveaux logements en 15 ans (2 600 par extension, 400 par densification et renouvellement urbain) soit, 200 logements par an. »</p>	Attractivité résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Population globale, au sein des grands secteurs : ville centre, 1^{ère} 1^{ère} et 2^{ème} couronnes ➢ Solde migratoire 	Annuelle	INSEE
	Production de logements	Nombre de logements construits à l'échelle de l'agglomération et par secteur 1 AU et U	Annuelle	CAPF
		Nombre de logements sociaux privés et publics financés globalement et par secteur avec la part en PLAI, PLUS, PLS	Annuelle	Service Habitat de la CAPF + DDT+DGI
		Nombre de logements vacants (parc privé et parc public)	Annuelle	Service Habitat de la CAPF + DDT
« Recentrer le territoire sur lui-même en s'appuyant sur les polarités existantes (centres urbains, centre bourgs ...) »	Rééquilibrage démographique	Nombre de logements autorisés dans les lieux du développement urbain : sur la ville centre et la 1 ^{ère} et 2 ^{ème} couronnes.	Annuelle	Service Urbanisme CAPF en lien avec la DREAL
« Limiter la consommation d'espaces naturels à 210 hectares sur 15 ans (170 ha pour l'habitat, 40 ha pour l'économie) ».	Economie de l'espace	Surface des zones AU aménagées par couronne.	Annuelle	CAPF
		Densité de l'urbanisation résidentielle (nombre de logements/ha) à l'échelle de l'agglomération, à l'échelle de la ville centre, et des 1 ^{ère} et 2 ^{ème} couronnes.	Annuelle	CAPF

ECONOMIE

Ce que dit le PLUI	INDICATEURS		Fréquence	Source
« Dynamisme économique »	Développement économique	Evolution du nombre d'emplois par grandes fonctions : Nombre global d'emplois, par fonction (CSP : présentes, production concrète, ...)	Annuelle	INSEE CCI
		ratio emplois / actifs	Annuelle	INSEE
		➢ variation de la CFE	Annuelle	DGFIP
		➢ Part des établissements et d'emplois par secteurs	Annuelle	Ficher Sirène INSEE
« Créer 40 ha de réserves d'espace à vocation économique connectés à la rocade ».	Réserves foncières	Surfaces disponibles à l'accueil d'activités économiques	Annuelle	CAPF
« Accroître le potentiel économique lié au tourisme ».	Evolution de l'activité touristique	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Part du chiffre d'affaires du Tourisme Par rapport au chiffre d'affaire économique ➢ Nombre de nuitées 	Annuelle	INSEE CCI
« Renforcer l'équipement commercial dans sa diversité ».	Variation de l'offre de commerce	Nombre de commerces Par type		CAPF CCI
« Economie de la consommation d'espace 40 ha »		Surfaces aménagées en AUz	Annuelle	CAPF

DEPLACEMENT

Ce que dit le PLUI	INDICATEURS		Fréquence	Source
« Développer les solutions alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture »	Fréquentation des Transports collectifs	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nombre de voyages/an en transports collectifs urbains ➤ Nombre de voyages/an en transports collectifs inter-Urbains (scolaires, non scolaires). 	Annuelle	Service Transports CAPF Service Transports CG 61
		➤ Fréquentation gare SNCF Nombre de voyageurs par jour	Annuelle	SNCF
	Réduire les nuisances liées à la circulation des véhicules légers ainsi que les déplacements domicile/travail	Trafic automobile	Annuelle	CG 61
		Accidentologie	Annuelle	CG 61
		Distance moyenne des déplacements Domicile-travail des habitants de la CAPF	Annuelle	INSEE
« Veiller à la bonne cohabitation entre les différents modes et notamment en terme de sécurité.		Espaces partagés Linéaire de voirie aménagée en zone 30	Annuelle	CAPF
		Linéaire de piste cyclable aménagée		
« Améliorer l'offre de Stationnement sur Flers ».		Nombre de places de stationnements automobile sur voirie et parc public sur Flers	Annuelle	CAPF

ENVIRONNEMENT

125

Ce que dit le PLUI	INDICATEURS		Fréquence	Source
« Sécurisation de la ressource en eau »		Linéaire de cours d'eau restauré Linéaire de haies replantées	Annuelle	CAPF
« Reconquérir la qualité des eaux ».		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Qualité des eaux brutes prélevées. ➤ Volume financier des travaux sur réseaux et rendement épuratoire des systèmes d'assainissement collectifs et ouvrages de pluvial. 	Annuelle	CAPF
« Modérer la consommation d'espaces naturels »		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Part des logements réalisés en zones U et AU. ➤ Surfaces industrielles réalisées en zone U et AU. 	Annuelle	CAPF
« Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables »		Nombre de projets (éolien, Solaire)	Annuelle	CAPF