

#### DÉPARTEMENT DE L'ORNE

#### 1 ère modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### NOTICE DE PRÉSENTATION

PLUi du Pays Bellêmois approuvé le 07/12/2017

Dossier de modification simplifiée n°1 approuvé le 18/03/2021

Dossier de modification n°2 lancé le 17/03/22

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du XXX 2024 approuvant la 2ème modification du PLUi du Pays Bellêmois

> La Présidente, Isabelle Thierry

Date: Phase: 11 avril 2024 **DOSSIER MINUTE** 

N° de pièce : **1.2** 

Gilson & associés Sas urbanisme et paysage



### Table des matières

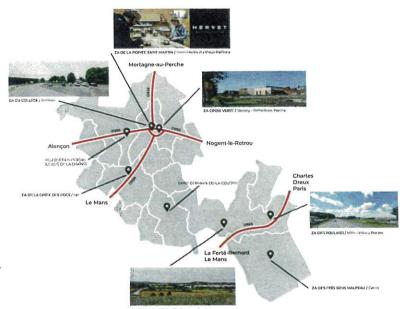
1/ CONTEXTE & PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE	3
2/ RAPPORT DE COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION	7
3/ CONTENU DE LA MODIFICATION	11
4/ JUSTIFICATIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION	. 19
5/INCIDENCES DE LA MODIFICATIONI SUP L'ENVIRONNIEMENT	23

# 1/ CONTEXTE & PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

#### 1.1 PRÉAMBULE ET OBJET DE LA MODIFICATION

La Communauté de Communes (CDC) des Collines du Perche Normand mène depuis sa création en 2017 une véritable politique d'accompagnement des acteurs économiques. Afin de favoriser l'implantation et le développement des entreprises et ainsi éviter la fuite vers les territoires urbains, il est indispensable pour la CDC de proposer toutes les étapes du parcours résidentiel des entreprises.

La CdC ne dispose plus d'aucune parcelle économique sur le bassin sud de son territoire et seules quelques parcelles sont encore disponibles sur le bassin nord (secteur bellêmois).



En outre, la CdC est déjà associée avec l'Etablissement Foncier de Normandie pour l'étude et la réhabilitation des friches industrielles. Son aménagement spécifique des territoires ruraux ne laisse pas entrevoir de « dents creuses » urbaines ou de réserves foncières économiques publiques ou privées permettant l'implantation de futurs projets.

La CdC des Collines du Perche Normand, a été sollicitée par un porteur de projet souhaitant implanter un centre d'apprentissage et de formation d'artisanat d'art et d'excellence sur une zone 2AUx se situant dans la continuité des zones de la Croix Verte et du Collège.

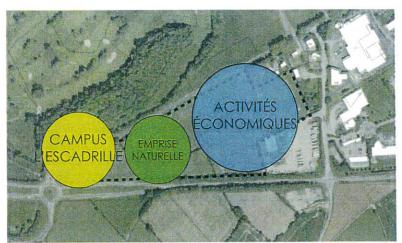


Il est important de rappeler dans le présent préambule que la CdC souhaite organiser au mieux son projet de zone d'activités en maîtrisant les impacts économiques et environnementaux. Elle souhaite répondre à la demande des futurs acquéreurs dans le respect du développement durable, de l'économie et de la préservation des ressources.

Le caractère inédit et exceptionnel du présent projet est intéressant pour le territoire. Il nécessitera une emprise importante ainsi que la mobilisation d'un terrain « vitrine ».

Ce projet a pour ambition dans un premier lieu de créer un centre de formation, campus d'excellence, puis de générer un Cluster d'entreprises dédié à l'artisanat et notamment à une offre haut de gamme.

Ce projet se veut évolutif et partenarial avec d'autres artisans d'art pour assurer la pérennisation des « savoir-faire » locaux. Le développement d'un écosystème économique spécifique sera favorisé par la concrétisation du lieu de formation.



Programmation du site envisagée

La zone 2AUX est idéale pour l'accueil et le développement de ce projet ambitieux. Située à une porte d'entrée de l'agglomération bellêmoise, une vitrine sur l'artisanat d'art sera opportune.

L'ensemble des parcelles sont classées en zone 2AUx au PLUi du Pays Bellêmois. C'est-à-dire que c'est une zone envisagée pour l'urbanisation future à moyen/long terme. Etant donné que cette zone à moins de 9 ans (Dans le cadre de la loi Climat et Résilience, les PLU(i) approuvés avant 2018 maintienne cette règle), l'ouverture de cette zone nécessite une procédure de modification de droit commun.

Cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite « de droit commun ».

Le projet de modification n° 2 du PLUi du Pays Bellêmois consiste à :

- <u>Modifier le zonage</u> le classement de la zone 2AUx dite de la pointe de Saint-Martin-du-Vieux-Bellême en zone Ux, pour réaliser une zone d'activités sur une superficie de 8,23 hectares (ha), en continuité de la zone artisanale du Collège et de la zone industrielle de la Croix Verte;
- Créer une OAP afin de cadrer l'évolution du site;
- Modifier le règlement écrit afin,
  - de supprimer la zone 2AUX du règlement écrit.
  - d'autoriser dans son <u>article 9</u>, dans les secteurs Ah et Ax, une emprise au sol supérieure à 300 m² pour les constructions à usage d'activités, d'entrepôts, de bureaux, de commerces et de service;

#### 1.2. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

#### LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La procédure de modification du PLU est régie par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme. La procédure de modification de droit commun est précisée ensuite par les articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

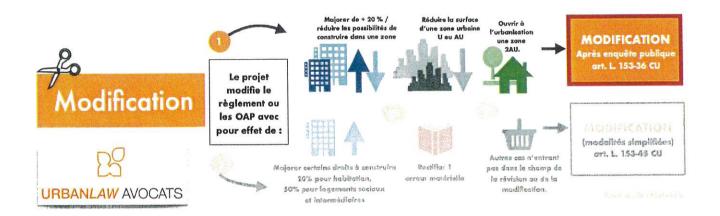
#### Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

#### Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.



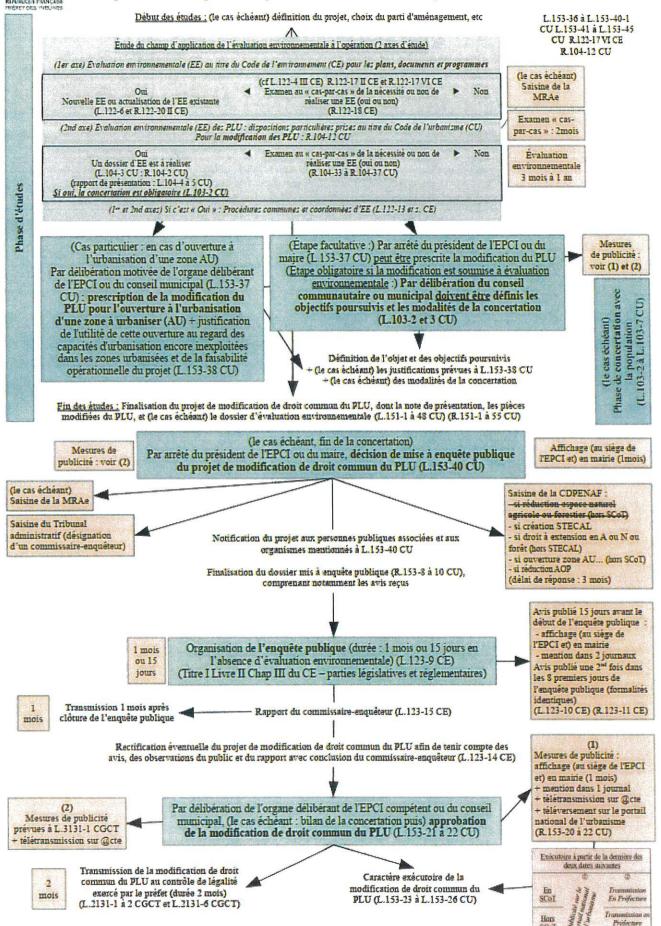
En ouvrant à l'urbanisation une zone 2AUx, les droits à construire seront majorés et la surface d'une zone à urbaniser sera réduite.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser entre également dans le champ de l'Article L153-38 du Code de l'Urbanisme.

La modification proposée ne porte pas atteinte aux grandes orientations du PADD (voir partie sur la compatibilité avec le PADD) et à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 7 décembre 2017.



#### Fiche 4 : PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN D'UN PLU (L.153-36 et s. CU) Portée par l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) compétent ou la commune (L.153-37 CU)



Ce document est foursi à titre informatif et n'a pas de valeur juridique - Version du 01/01/2024 - DDT-78 / SUT / UP - Eric CHATAIN

# 2/ RAPPORT DE COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION

# 2.1. COMPATIBILITÉ DE LA PROCÉDURE AVEC LE PADD DU PLUI DU TERRITOIRE DU PAYS BELLÊMOIS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi du Territoire du Pays Bellêmois identifie la commune de Saint-Martin-du-Vieux-Bellême (commune où se situe le secteur de projet) comme l'agglomération du territoire. Dans la réalité de terrain, la zone d'activité future se situe dans le prolongement de la ZI de la Croix Verte et de la ZA du Collège localisées à Bellême et Sérigny.

Le PADD prévoit sur ces communes de conforter les espaces d'accueil d'activité économique à l'échelle du PLUi. La zone 2AUx est présentée dans le rapport de présentation comme une zone « zone d'urbanisation à moyen ou long terme, destinée aux activités à caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial, artisanal ou industriel ».

Le PADD prévoit également de « diriger le développement économique et de l'équipement commercial spécialisé potentiellement nécessaire au développement du commerce à l'échelle du territoire, et permettre le développement des activités commerciales périphériques existantes sur deux sites potentiels d'accueil : La Marcissière et le site de la Croix Verte ».

Il s'agit ici de créer une offre en complémentarité de celles spécifiques aux centres bourgs et de prôner le rayonnement de l'agglomération.

Dans le cas présent, le projet prévoit à court terme d'implanter un centre d'apprentissage d'artisanat d'art et d'excellence. L'objectif plus lointain est de créer un site dédié spécifiquement au marché de niche de l'artisanat haut de gamme. Ce projet se veut évolutif et partenarial avec d'autres artisans d'art pour assurer la pérennisation des « savoir-faire » locaux. Le développement d'un écosystème spécifique sera favorisé par la concrétisation de ce projet.

En ce sens la modification de droit commun est compatible avec la grande orientation n°1 du PADD de « Conforter et renforcer le rôle de l'Agglomération »

# 2.2. COMPATIBILITÉ DE LA PROCÉDURE AVEC LE SCOT DU PERCHE ORNAIS

La procédure de modification de droit commun du PLUi du Territoire du Pays Bellêmois doit être compatible avec le SCoT du Perche Ornais approuvé le 19/09/2018.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT prévoit dans son axe n°9 des orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal :

#### B.1 - Soutenir et encourager la création de nouveaux emplois.

Le SCoT ambitionne de renforcer son dynamisme territorial en favorisant l'ensemble des conditions contribuant à soutenir puis renforcer l'économie locale. Il prévoit notamment de proposer une offre foncière attractive permettant de soutenir les pépinières d'entreprises et de favoriser les projets novateurs.

Le SCoT prône également de favoriser l'émergence de « pôles économiques thématiques », de développer les filières artisanales spécifiques à l'identité du Perche et de s'appuyer sur les axes majeurs pour « vendre » le territoire.

#### COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLUI

Le projet proposé dans le cadre de la modification de droit commun répond parfaitement à ses critères. Il ambitionne de créer un tout nouveau pôle dédié dans un premier temps à la formation dans le domaine de l'artisanat d'art et d'excellence puis dans un second temps de créer une

émulation économique collective grâce à l'implantation d'enseignes et de lieux de ventes et/ou de services propres à l'artisanat haut de gamme. À titre d'exemple, le principal porteur de ce projet d'ampleur est artisan d'art et gère une entreprise de fabrication de meubles haut de gamme sur mesure aujourd'hui basée à lgé. Il souhaite concourir au rayonnement percheron à travers ce projet.

La localisation pressentie sur l'actuelle zone 2AUx découle d'une nécessité de disposer d'un espace suffisamment important afin de créer un véritable effet vitrine anticipant l'installation d'un futur pôle.

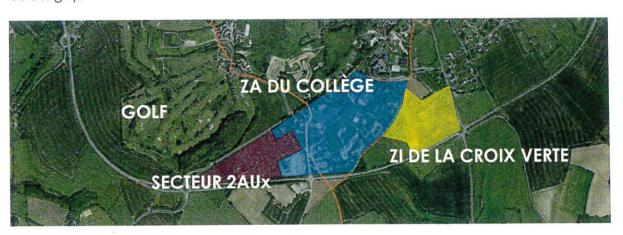
L'imbrication de ce centre de formation sur un espace dit en creux au sein d'une zone d'activité préexistante viendrait confondre le site aux autres activités. La pertinence du projet ainsi que son impact en termes de lisibilité et visibilité serait moindre.

#### C.4 - Améliorer l'organisation et la lisibilité des zones économiques

Le SCoT identifie la partie Est de la zone d'activité existante en tant que zone économique structurante et précise qu'il faut privilégier prioritairement le renforcement des zones situées sur les pôles principaux ainsi que sur les zones économiques structurantes.

#### COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLUI

La ZI de la Croix Verte est très clairement identifiée comme zone économique structurante. Elle fait partie avec la ZA du Collège, des zones économiques majeures pour le territoire du Perche Ornais. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx, en apportant une offre ciblée et complémentaire, permettra de compléter de manière continue ce pôle structurant de la frange sud de Bellême et de Serigny.



#### C.5 - Préserver l'évolution des activités existantes et anticiper les besoins

Le SCoT prévoit d'intégrer un potentiel suffisant à horizon 2525, permettant d'accueillir de nouvelles activités économiques. Il est notamment prévu une répartition comme suit :

Bassin de Mortagne	47 ha  3,9 ha/an
Pays bellêmois	25 ha → 2,1 ha/an
Val d'Huisne	35 ha → 2,9 ha/an
Perche rémalardais	19 ha → 1,6 ha/an
Perche Sud	09 ha \Rightarrow 0,8 ha/an
Pays de Longny	14 ha → 1,2 ha/an
Haut-Perche	14 ha → 1,2 ha/an

#### Répartition intercom 2017

- 47 ha pour la Cdc du Pays de Mortagne-au-Perche 60 ha pour la Cdc des Collines du Perche normand
- 28 ha pour la Cdc Cœur du Perche
- 28 ha pour la Cdc des Hauts-du-Perche

Avec une seule et unique de zone 2AUx de 8,20 ha sur le PLUi du Territoire du Pays Bellêmois la consommation d'espace pour l'activité prévue sur les 10 prochaines années (horizon 2027) et compatible avec celle du SCoT du Pays du Perche Ornais (2017 - 2042). Cela permettra au PLUi suivant de disposer d'un potentiel en extension pour l'activité (environ 17 ha sur la période suivante de 20 ans).

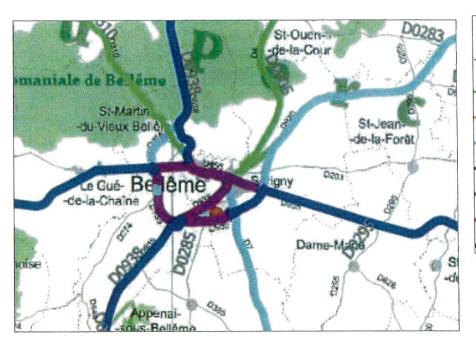
#### C.6 - Tolérer des exceptions pour la création de nouvelles zones

Le SCoT supporte ici comme objectif de «Tolérer l'implantation de zones nouvelles puis privilégier la localisation de ces entités à proximité des axes structurants, en cohérence avec les déplacements, sous réserve d'une réflexion intercommunautaire et de mesures environnementales exemplaires»

#### COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLUI

Implanté en continuité de zones économiques structurantes, le projet constituera cependant à lui seul, une nouvelle entité économique à part entière. Comme il a déjà été mentionné, cette offre sera tout à fait novatrice et unique sur le territoire percherons. L'actuelle zone 2AUX a été arrêtée pour plusieurs raisons:

- La nécessité de développer une offre lisible sur un espace aujourd'hui neutre économiquement :
- La proximité avec la RD 955 et plus généralement un positionnement idéal aux confins de plusieurs axes structurants



#### **LEGENDE**

Trafic 2020

De 500 à 700 véhicules / Jour

De 700 à 1000 véhicules / Jour

De 1000 à 2000 véhicules / Jour

De 2000 à 3000 véhicules / Jour

De 3000 à 5000 véhicules / Jour

De 5000 à 10000 véhicules / Jour

> à 10000 véhicules / Jour

### D - Créer les conditions d'un développement économique soucieux de son environnement et des enieux climatiques

Le SCoT encourage la prise en compte de critères environnementaux ou paysagers contribuant à engager une phase de transition vers une mise en valeur environnementale de ces entités.

#### COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLUI

L'évaluation environnementale réalisée sur le site dans le cadre de la présente modification a révélé des sensibilités écologiques qui ne sont pas antinomiques avec un potentiel aménagement. Cependant, une vigilance devra être apportée dans la concrétisation de ce dernier afin de respecter et préserver ces milieux. Une OAP a par ailleurs été prévue en ce sens afin d'assoir ces objectifs au sein du document ayant une portée réglementaire. Les OAP prévoient également des orientations en matière de déploiement des énergies renouvelables.

La 2e modification du PLUi du Pays Bellêmois est compatible avec les orientations réglementaires du DOO du SCoT du Perche Ornais

# 3/ CONTENU DE LA MODIFICATION

#### LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

1. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUX (PASSAGE EN ZONE UX)

#### LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

- 1. SUPPRESSION DE LA ZONE 2AUX
- 2. RECTIFICATION DE L'ARTICLE 9 EN ZONE AGRICOLE

#### LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX OAP

1. CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE L'ANCIENNE ZONE 2AUX

# 3.1. LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

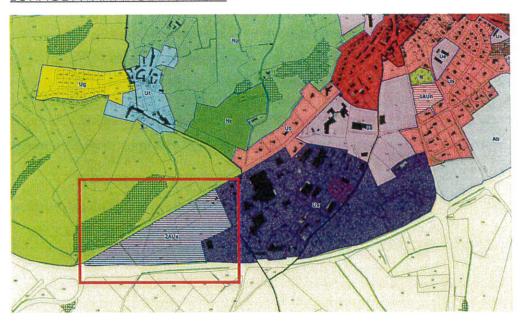
#### 1. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUX (PASSAGE EN ZONE UX)

La zone 2AUx localisée sur la partie sud de la commune de Saint-Martin-du-Vieux-Bellême et située en continuité de zones d'activités existantes passe en zone Ux sur une superficie d'environ 8,2 ha. Il faut noter qu'il s'agit du seul secteur 2AUx identifié sur le PLUi du Territoire du Pays Bellêmois.

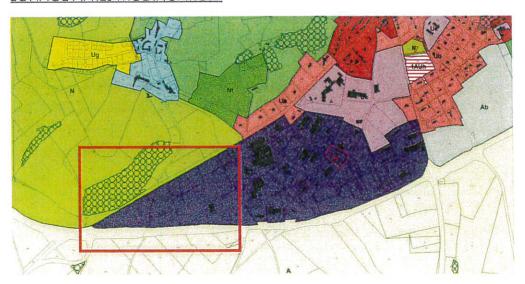
#### JUSTIFICATIONS DES ÉVOLUTIONS

Permettre l'aménagement imminent et à court terme de ce secteur identifié par le PLUi comme mutable (en extension) pour de l'activité. Le règlement précise que la zone 2AUx est « une zone à caractère naturel, destinée à être ouverte à l'urbanisation pour l'accueil d'activités à caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial, artisanal ou industriel ».

#### ZONAGE AVANT MODIFICATION



#### ZONAGE APRÈS MODIFICATION



#### 3.2. LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

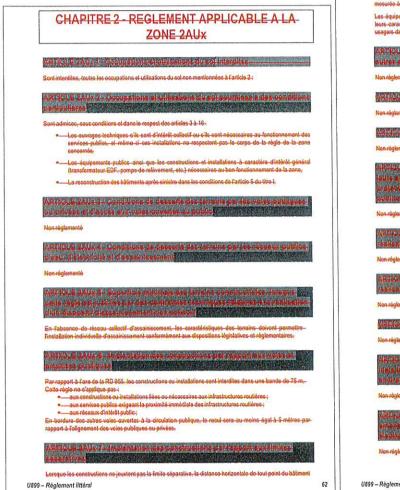
#### 1. SUPPRESSION DE L'ENSEMBLE DES DISPOSITIONS LIÉES A LA ZONE 2AUX

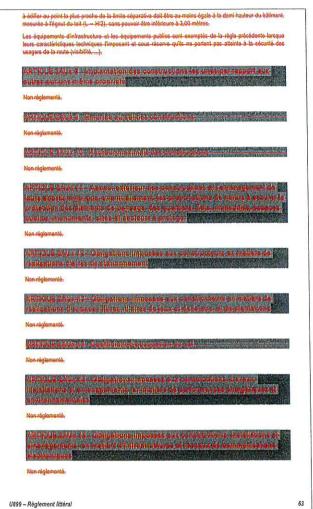
La zone 2AUx est entièrement supprimée du règlement écrit.

#### JUSTIFICATIONS DES ÉVOLUTIONS

Le secteur concerné par la présente modification correspondant à la seule zone 2AUx du territoire, son passage en zone Ux implique la suppression du secteur 2AUx.

#### EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ





#### 2. RECTIFICATION DE L'ARTICLE 9 (EMPRISE AU SOL) EN ZONE AGRICOLE

L'article A évolue pour pour dissocier les règles d'emprise au sol applicables à la zone A (les sous secteurs Ab et Ah) avec celles du sous-secteur Ax.

#### RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION

#### ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

À compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la somme de l'emprise au sol des constructions non liées à l'agriculture ne devra pas dépasser 300 m².

#### ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

#### Dans l'ensemble de la zone A.

À compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la somme de l'emprise au sol des constructions non liées à l'agriculture ne devra pas dépasser 300 m².

#### En complément, dans les secteurs Ah et Ax,

À compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, la somme de l'emprise au sol des constructions à usage d'activités, d'entrepôts, de bureaux, de commerces et de services ne devra pas dépasser 1000 m².

#### JUSTIFICATIONS DES ÉVOLUTIONS

Cet article, dans son écriture initiale, limite l'extension des constructions non liées à l'agriculture sans distinction :

- de la destination des constructions ;
- des secteurs concernés et notamment des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STeCAL) à vocation économique (Ax) et à vocation principale d'habitat (Ah) qui sont des secteurs en zones agricoles autorisant les activités économiques qui ne sont pas en lien avec l'agriculture.

La règle initialement rédigée est incohérente au regard de l'emprise proposée (300 m²) et des destinations autorisées en zones Ah et Ax. Les activités économiques ont un besoin en emprise au sol conséquent pour pouvoir se développer. Il faut par ailleurs noter que la zone Ux ne réglemente pas l'emprise au sol des activités économiques afin d'assurer leur libre développement.

Les spécificités liées à la zone A, et à la proximité avec le monde agricole, conduit à proposer une règle intermédiaire, où l'emprise au sol des bâtiments actuels et futurs est cadrée, mais, en cohérence avec les typologies de construction du monde économique et commercial.

La zone Ah sera très peu impactée par cette évolution. En comparant les bases de données BD Topo et BDNB, il a été possible d'identifier les bâtiments réservés à des activités industrielles, ceux réservés à des activités commerciales, administratives ou de services. Certains bâtiments sont d'usages inconnus mais il s'agit de grands bâtiments dont l'architecture générale laisse penser à une fonction industrielle, agricole ou commerciale.

Les surfaces moyennes en zones Ax et Ah sont aujourd'hui les suivantes :

	Ax	Ah
Bâtiment à usage commercial, administratif ou de services	277 m² (15 bâtiments)	219 m² (1 seul bâtiment sur le STECAL)
Bâtiment réservé à des activités indus- trielles	582 m² (5 bâtiments)	/ (pas de bâtiment en Ah)
Bâtiment à usage iconnnu mais dont l'architecture générale révèle une fonction industrielle, agricole ou commerciale	Charlestonic questional to Victoria and Christian Control to the about the charlest to the cha	212 m² (6 bâtiments)

La surface moyenne totale tous bâtiments confondus et sur les deux STECAL est de 282 m². La règle d'emprise au sol dans sa rédaction initiale est bloquante pour la grande majorité des entreprises qui souhaiteraient se développer. La nouvelles rédaction permettra une évolution moyenne de l'ordre de 700 m² mais ne concernera qu'une petite quarantaine de bâtiments.

#### 3.3. LES MODIFICATIONS DES OAP

#### 1. CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE L'AN-**CIENNE ZONE 2AUX**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx induit la création d'une OAP afin d'autoriser le futur aménagement de la zone tout en répondant aux enjeux environnementaux clefs :

#### PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS

#### **JUSTIFICATIONS**

#### FORMES URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI

Secteur à vocation d'enseignement et économique

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUx est prioritairement motivée par la création d'un centre d'apprentissage d'excellence dans le domaine de l'artisanat. Ce premier projet permettra d'évoluer vers une zone économique dédiée à l'artisanat et plus particulièrement à l'artisanat haut de gamme.

- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant et favoriser l'effet vitrine.
- Des formes urbaines à l'échelle et une colorimétrie des bâtiments adaptée à l'environnement local
- Des espaces de livraison et technique à l'arrière des bâtiments et non visibles depuis les espaces publics;
- Le déploiement des énergies renouvelables (photovoltaïque en toiture par exemple)
- Le projet s'inscrit sur ca frange Est en continuité de zones d'activités préexistantes. Cependant il est bordé par des milieux naturels et agricoles forts. Un effet vitrine sera recherché afin d'affirmer la lisibilité de cette nouvelle zone depuis la RD 955. Cependant, ces percements devront être ponctuels afin de préserver l'importante haie végétale qui borde la route départementale;
- Les formes, volumes, aspects, implantations doivent être en cohérence avec l'environnement préservé du site;
- Le déploiement des énergies renouvelables se justifie naturellement par une dynamique nationale de déploiement des installations de production des énergies vertes. Les emprises conséquentes des bâtiments économiques favorisent de tels dispositifs.

#### ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DÉPLACEMENTS

- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers
- Création de cheminements doux.

Créer de nouvelles perméabilités internes au L'aménagement au site nécessitera la création d'une desserte interne suffisante à la fois pour desservir les flux véhicules et les flux poidslourds nécessaires aux activités. Il est trop tôt aujourd'hui pour définir où seront exactement situés les accès permettant d'entrer et de sortir sur le site.

> Cependant, des possibilités d'entrer à la fois à l'Ouest et à l'Est du site sont envisageables et permettraient de créer un axe transversal desservant l'ensemble des activités.

> Ces derniers devront être définis en fonction des contraintes opérationnelles de l'aménagement. L'aménagement du site favorisera les cheminements doux notamment vers les autres secteurs urbains, justifié par une volonté de réduction des empreintes carbones.

#### RÉSEAUX A PRÉVOIR

- Voir article Ux 4 au règlement écrit
- Gestion des eaux de ruissellement sur le secteur de l'opération.
- L'aménagement du secteur est conditionné par la mise en conformité des manquements administratifs du 15/04/22 constatés sur les ZA voisines de la Croix Verte et du Collège (contrôle des installations de gestion des eaux pluviales et du respect des prescriptions du dossier loi sur l'eau de 2012).

En termes d'état initial, la STEU de Saint-Martindu-Vieux-Bellême est conforme en équipement et en performance. Avec une charge maximale en entrée de 3 500EH et une capacité nominale de 9 000EH, la STEU est loin d'avoir atteint ses capacités maximales. Dans un courrier, annexé à la présente notice (et accompagnant le rapport annuel d'assainissement), le président de la SIA de Bellême atteste que la STEP dispose d'une capacité suffisante pour recevoir de nouveaux branchements.

En matière de création de réseaux, le règlement écrit précise d'ores et déjà les prescriptions pour la zone Ux.

Il est cependant important de rappeler l'avis de la DDT du 25/08/22 précisant que les ZA de la Croix Verte et du Collège font l'objet d'un rapport de manquement administratif du 15 avril 2022 suite à un contrôle des installations de gestion des eaux pluviales et du respect des prescriptions du dossier loi sur l'eau de 2012. De cet avis est née la condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx.

#### INSERTION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENT

Utilisation de matériaux perméables et de plantations dans le traitement des aménagements extérieurs

Préserver 10% perméable sur les emprises non bâties et les traitements extérieurs. Les OAP demandent également à ce que les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement des véhicules légers soient être végétalisées. Cela se justifie par le nécessité de maintenir des surfaces poreuses favorisant le ruissellement des eaux. L'enjeu de végétalisation est ici majeur est se justifie par le caractère naturel du site aujourd'hui préservé. L'artificialisation de ce secteur doit s'inscrire dans un écrin naturel qualitatif où les milieux les plus remarquables ainsi que les trames seront préservés.

Préservation d'un recul des constructions sur le bassin existant et création d'un second bassin (également bassin de gestions des eaux pluviales) pour améliorer l'habitat des amphibiens

Le bassin devra être conservé ainsi que son alimentation en eau afin de garantir le maintien de l'habitat des amphibiens

protégés. Une marge de recul des constructions de 25 mètres sera également à implanter afin de limiter le dérangement et conserver un corridor de déplacement des individus.

La création d'une seconde mare se justifie par le nécessité d'améliorer la population d'amphibiens.

#### Préservation voire création des haies

Préservation totale de la parcelle constituée de fourrés ainsi que du verger

Préservation partielle de la prairie. En cas d'aménagement sur la parcelle 0G 221, la perte de la prairie pourrait être compensée le long des haies et des lisières.

Les haies et les fourrés représentent des habitats de reproduction, de chasse ou de transit pour de nombreuses espèces bocagères protégées. Outre les oiseaux, deux espèces de reptiles (dont la Couleuvre d'Esculape) et une espèce de mammifère terrestre protégée (Ecureuil roux) y sont notamment retrouvées. Également, plusieurs espèces de chauves-souris (dont la Barbastelle d'Europe et la Noctule de Leisler) sont actives sur le site (activité de chasse).

La prairie constitue un habitat de chasse pour les chauves-souris. Une compensation sera possible en cas d'urbanisation justifiée par le fait qu'il a été enregistré une activité plutôt centrée le long des haies et des lisières. La compensation de cet espace pourra donc se faire le long du chemin de randonnée (connexion entre le fourré et le verger) ainsi que sur la pointe ouest du site,

Préservation de la trame noire par la réduction des nuisances lumineuses. À titre d'exemple, il pourra être utilisé des lampes à vapeur de sodium basse pression de couleur orangée ou Leds de couleur ambre.

Cela se justifie par la protection de la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse. Il a notamment été identifié sur le site, des populations de chauve-souris.



# 4/JUSTIFICATIONS DE L'OUV ERTURE A L'URBANISATION

## 1.3. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUX DE BELLÊME

Article L153-38Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

#### 1. FAISABILITÉ OPÉRATIONNELLE DU PROJET

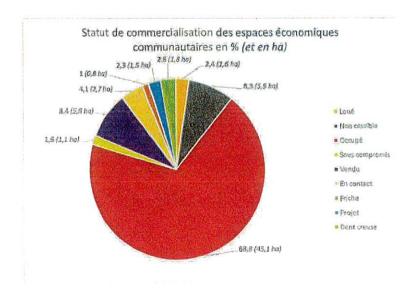
La faisabilité du projet est ici tout à fait avérée. Il émane d'un professionnel du milieu de la fabrication de meuble haut de gamme qui souhaite pouvoir se développer et transmettre son savoir-faire dans le domaine pluridisciplinaire qu'est l'artisanat. Il s'agit une fois encore d'un partenariat où le projet sera intégré dans un écosystème plus large avec une identité de « campus d'excellence ».

A l'échelle intercommunale, le dynamisme économique est fondée. La CCCPN a environ 65,6 hectares de ZAe. Elles sont réparties dans 6 zones :

NOM DE LA ZA / ZI	SURFACE EN HA
ZA DES BOULAIES	17,3
ZA DES VAUX GÓMBERTS	6,6
ZA DU COLLÈGE	17,8
ZI CROIX DES ROCS	6,1
ZI LA BRUYERE	8,2
ZI DE LA CROIX VERTE	9,7
TOTAL	65,6

La CCCPN a inventorié les parcelles sur les 6 zones d'activités intercommunales par état de commercialisation.

La CCCPN dispose d'une base de données référençant le statut des parcelles au sein des ZAe, qu'elles soient louées, non cessibles, occupées, sous compromis, vendues, en contact, en état de friche, en projet ou en dent creuse. Ainsi, environ 70% (45,1 ha) des parcelles sont occupées ; 8,4% (5,5 ha) des parcelles sont vendues et 8,3% (5,5 ha) des parcelles sont non cessibles (bassin, gestion des eaux pluviales).



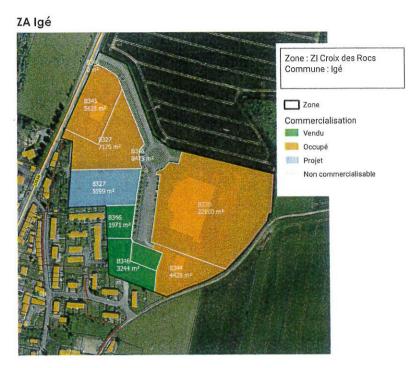
### 2. JUSTIFICATIONS DE L'UTILISE DE L'OUVERTURE DE LA ZONE 2AUX AU REGARD DES CAPACITÉS INEXPLOITÉES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx se justifie par un souhait de développer un écosystème économique spécifique dédié à l'artisanat et pourquoi pas à l'artisanat «haut de gamme» et à la formation d'excellence. C'est la naissance d'un pôle à part entière qui est ici souhaité. Il a été recherché un site permettant d'assurer « l'effet vitrine » du projet et faire rayonner le savoir-faire Percheron. Il s'agit donc ici d'un site tout à fait novateur qui ne peut s'inclure dans une

zone existante qui aurait pour conséquence d'estomper la lecture d'un tel projet.

En effet, il subsiste ponctuellement quelques espaces en creux ou constructibles dans les zones

d'activités du territoire du PLUi (zone Ux / Ax). À titre d'exemple, sur la ZA d'Igé dispose d'une parcelle de libre mais dont la mutation est en projet :



Ces espaces sont de plus en plus rares. Comme il a été précédemment évoqué, la CdC est déjà associée avec l'Etablissement Foncier de Normandie pour l'étude et la réhabilitation des friches industrielles. Ce partenariat permet d'optimiser les éventuels espaces industriels libres du territoire.

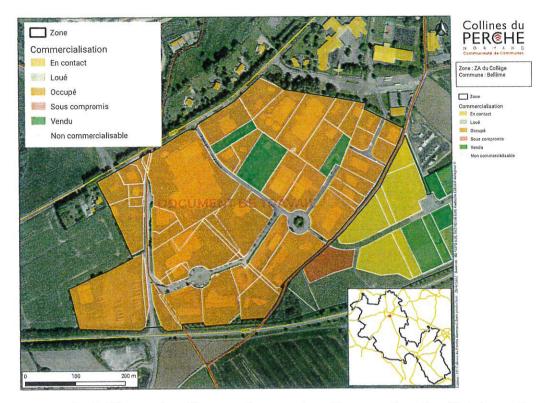
De manière générale, aucune des zones industrielles et économiques du territoire (Zones Ux et Ax au zonage) ne réunit les critères suivants :

- Une emprise suffisamment conséquente pour permettre le développement d'un pôle à part entière ;
- La possibilité de profiter d'une implantation le long d'un axe de circulation majeure afin de générer l'effet vitrine.

Le porteur de projet souhaite créer un véritable pôle dévolu à la formation et l'artisanat. Les sites actuels disposent d'ores et déjà d'une offre qui leur est propre (grande surface commerciale, concessionnaire, site de métallurgie, coopérative agricole, etc.).

Ainsi l'implantation au sein d'un site existante aurait pour conséquence de noyer le projet au sein d'une offre économique préexistante.

Concernant les zones d'activités en continuité de la zone 2Aux : ZA du Collège et ZI de la Croix Verte, II est intéressant de soulever que les potentialités d'aménagement sur ces sites commencent à se faire rares démontrant une réelle dynamique de développement économique sur ces deux secteurs contigus.



La ZA du Collège est entièrement occupée et/ou vendue. En effet, la carte n'est pas tout à fait à jour, les quelques parcelles affichées comme vendues sont depuis occupées.



Même constat sur la **ZI de la Croix Verte** où presque la totalité des parcelles est aujourd'hui vendue ou louée. Les quelques parcelles centrales restantes font l'objet de velléités d'acquisition et d'aménagement à court terme. La ZI de la Croix Verte est donc elle aussi, inenvisageable dans le cadre du projet objet de la présente modification.

# 5/INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

#### INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT / AUTO-EVALUATION

L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle est soumise à une décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Normandie dans le cadre d'un examen au cas par cas.

Dans son avis du 29 septembre 2022 (N° MRAe 2022-4569), la MRAe a acté que <u>cette modification du PLUi était soumise à l'évaluation environnementale.</u> Sont notamment visés les impacts potentiels du projet sur la biodiversité, la consommation d'espaces agricoles et naturels, les sols, les pollutions, les ressources en eau et enfin la gestion des eaux usées et pluviales. Dans son avis, la MRAe s'appuie entre autres sur la proximité de sites naturels remarquables appartenant, dont plusieurs appartenant au réseau Natura 2000, à la présence d'habitats naturels (parcelles forestières en régénération, haies, prairies) favorables à des espèces protégées (d'oiseaux notamment), ainsi que sur le contexte bocager favorable aux chauves-souris.

L'évaluation environnementale complète est consultable dans le présent dossier de modification du PLUi.

