



Communauté de communes
Andaine-Passais

Département de l'Orne

Modification n° 1 du **Plan Local d'Urbanisme** de **Bagnoles-de-l'Orne-Normandie**

Notice de présentation

DOSSIER DE CONSULTATION



SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 63 52
✉ contact@planis.fr

www.planis.fr

SOMMAIRE

1.	CONTEXTE	4
2.	PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	5
2.1.	SITUATION GEOGRAPHIQUE	5
2.2.	DONNEES DEMOGRAPHIQUES	6
2.3.	OCCUPATION DU SOL ET URBANISATION	8
2.4.	L'HABITAT SUR LA COMMUNE	10
3.	PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DE LA GARE	12
3.1.	LOCALISATION DU PROJET	11
3.2.	PRESENTATION DU PROJET	12
4.	SECTEUR D'OAP IMPASSE FOULON	16
4.1.	LOCALISATION DU PROJET	15
4.2.	PRESENTATION DU PROJET	16
5.	SECTEUR D'OAP LA SERGENTERIE DE JAVAINS.....	18
5.1.	LOCALISATION DU PROJET	17
5.2.	PRESENTATION DU PROJET	18
6.	PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....	20
7.	OBJETS DE LA MODIFICATION.....	29
7.1.	DIMINUTION DE L'OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS L'OAP DE LA GARE	29
7.2	SUPPRESSION DE LA DISTANCE DE REcul ENTRE LES CONSTRUCTIONS ET LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES DANS L'OAP DE LA GARE.....	31
7.3	REDUCTION DE L'ESPACEMENT MINIMAL ENTRE LES CONSTRUCTIONS POUR L'OAP DE LA GARE	31
7.4	SIMPLIFICATION DE LA REGLE DE CREATION DE PLACE DE STATIONNEMENT OAP DE LA GARE	32
7.5	AJOUT D'UNE HAUTEUR MAXIMALE DANS LE SECTEUR DE L'OAP DE LA GARE ET MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	32
7.6	REPRISE DU SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTUER DE LA GARE	34
7.7.	MODIFICATION DE L'ECRITURE DE L'OAP IMPASSE FOULON POUR PERMETTRE LES PETITS COLLECTIF... ..	35
7.8.	AJUSTEMENT DE L'OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS OAP IMPASSE FOULON	35
7.9.	REPRISE DU SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR L'OAP IMPASSE FOULON.....	36

7.10. MODIFICATION DU PERIMETRE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°12.....	37
8. PROCEDURES ET JUSTIFICATIONS.....	38
8.1. PROCEDURE	38
9. ANNEXES.....	42
9.1. EXTRAIT DU REGLEMENT ECRIT MODIFIE	42
9.2 OAP DU SECTEUR DE LA GARE MODIFIEE.....	44
9.3 OAP DE L'IMPASSE FOULON MODIFIEE.....	49
9.4 ARRETE DU PRESIDENT PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	52
9.5 DECISION DELIBREE DE LA MRAE NORMANDIE	54

1. CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie a été approuvé le 24 février 2022. La Communauté de Communes Andaine-Passais, compétente en matière d'urbanisme souhaite faire évoluer plusieurs points en lien avec des projets de développement de l'habitat et de renouvellement urbain. Il s'agit de :

Secteur du quartier de la Gare :

- **diminuer l'objectif de production de logements** : l'OAP initiale prévoyait la création de 40 logements minimum ; cet objectif sera abaissé ;
- **revoir la distance de recul des constructions par rapport à la voie figurant dans l'OAP** : l'OAP actuelle impose un recul de 3 mètres ;
- **revoir la distance d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres** : l'OAP actuelle prescrit un espacement minimal de 8 mètres ;
- **simplifier la règle de création de place de stationnement** : l'OAP impose actuellement la création de deux places de stationnement à partir du T3 ;
- **revoir le niveau de hauteur maximal des constructions pour le secteur du quartier de la gare en adéquation avec du bâti de type R+2+combles** ;
- **actualiser le schéma de l'OAP** : le schéma est repris de manière marginale.

OAP impasse Foulon :

- **revoir l'écriture de l'OAP** pour permettre également du petit collectif, l'OAP initial mentionnant un secteur à vocation d'habitat individuel ;
- **revoir l'objectif de production de logement** : en compensation de la moindre densité sur le secteur de la gare ; l'OAP actuelle impose un minimum de 10 logements.
- **actualiser le schéma de l'OAP** : le schéma est repris de manière marginale.

OAP la Sergenterie :

- **modifier le périmètre de l'emplacement réservé n°12** afin d'en sortir la parcelle AT 75.

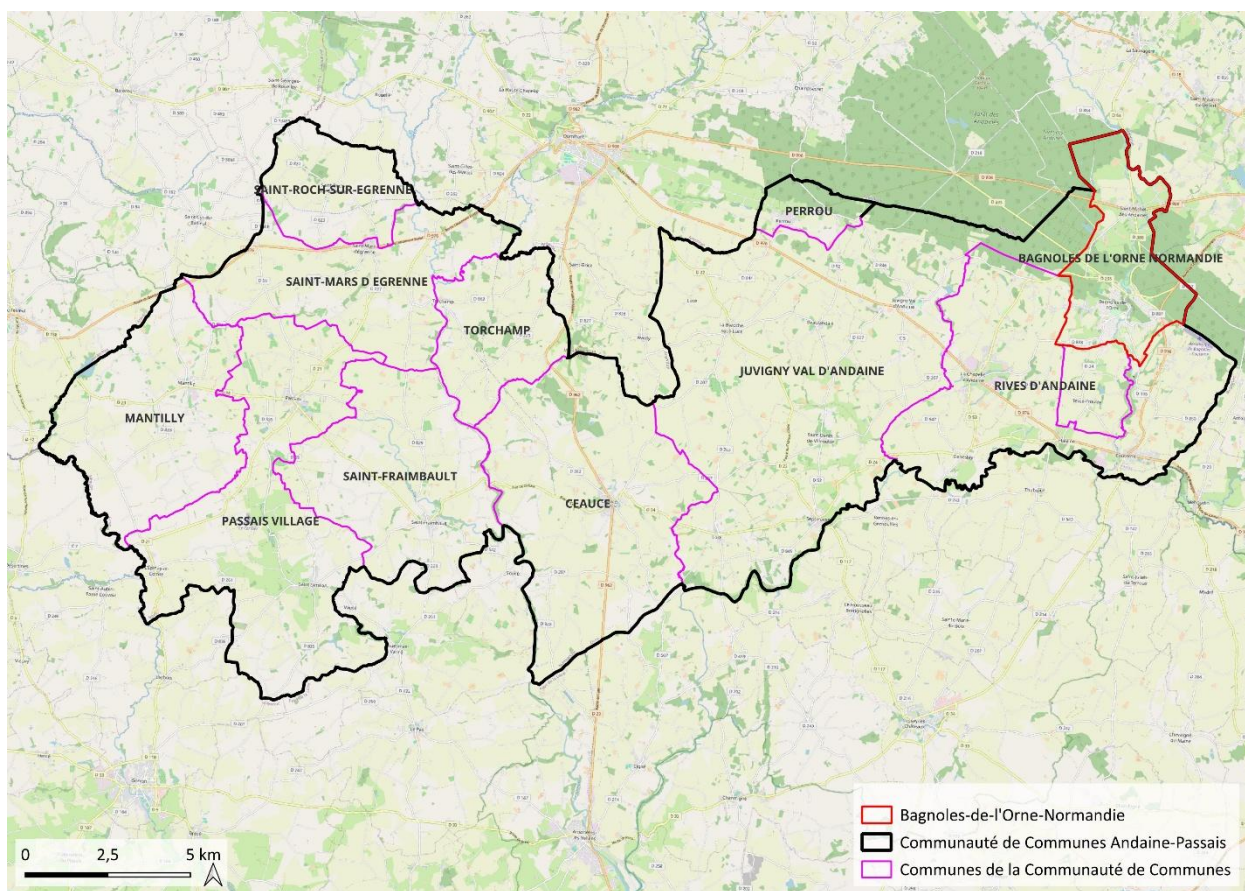
Considérant que les ajustements à apporter au PLU de la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie n'imposent pas de révision du PLU conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et qu'ils s'inscrivent dans les conditions prévues à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, la Communauté de Communes Andaine-Passais, compétente en matière de gestion et d'élaboration des documents d'urbanisme, a décidé de procéder à une modification du PLU de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie.

2. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

2.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Bagnoles-de-l'Orne-Normandie se situe à l'Ouest du département de l'Orne. En janvier 2000, les communes de Bagnoles-de-l'Orne et de Tessé-la-Madeleine fusionnent pour former une commune unique : Bagnoles-de-l'Orne. En 2016, Bagnoles-de-l'Orne forme avec Saint-Michel-des-Andaines la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie. La commune fait partie de la Communauté de Communes Andaine-Passais. Cette dernière regroupe 12 communes pour un total de près de 13 000 habitants en 2022 (INSEE).

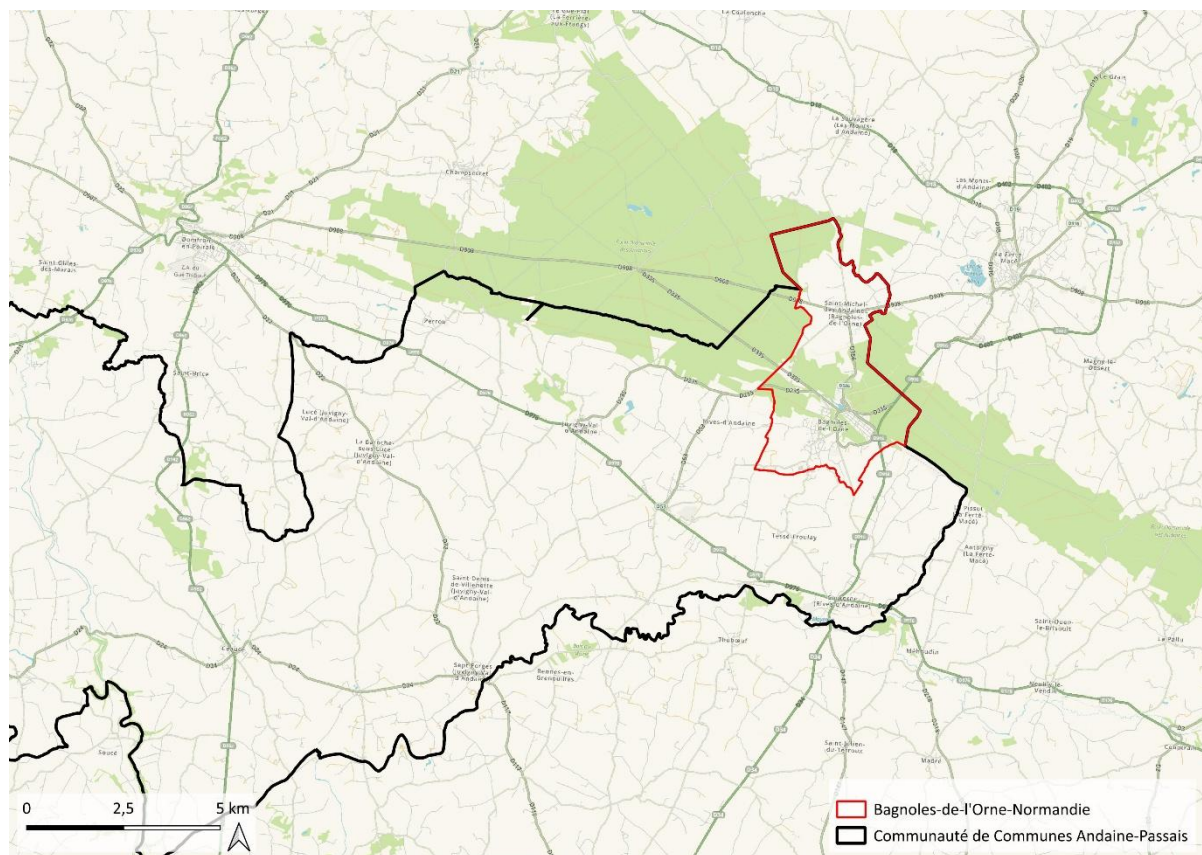
Localisation de la commune au sein de son intercommunalité



Source : Planis

Bagnoles-de-l'Orne-Normandie est reliée à La Ferté Macé, située à 7 kilomètres au Nord-Est, par la RD 916. Elle se trouve à 18 km de Domfront en Poiraise, que l'on peut rejoindre facilement par la RD 908.

Réseau routier dans le secteur de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie

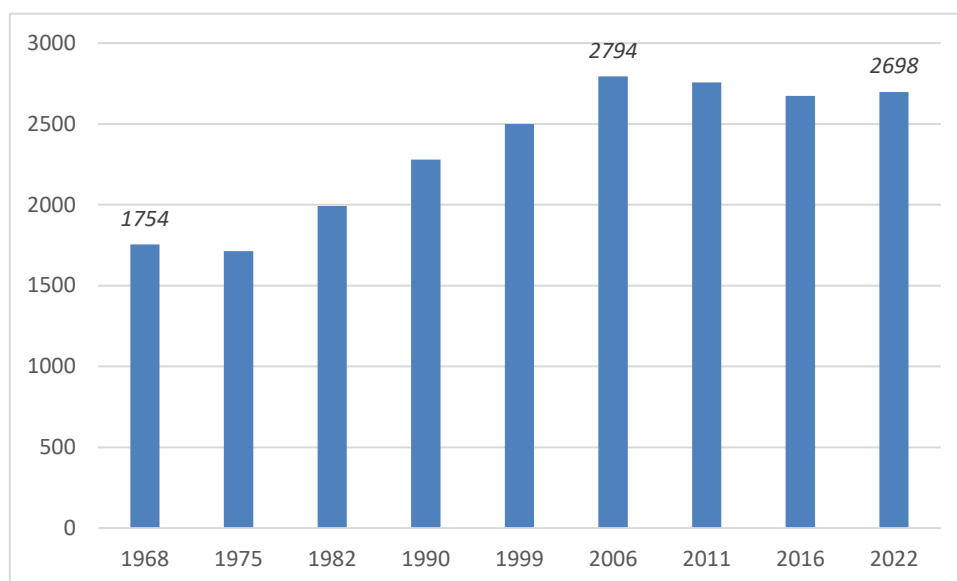


Source : Planis 2024

2.2. DONNEES DEMOGRAPHIQUES

La commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie comptait 2 698 habitants en 2022 (INSEE).

Comme en atteste le graphique suivant, la commune a connu une croissance démographique depuis la fin des années 60 jusqu'en 2006 passant de 1 754 habitants à 2 794 en 2006 (soit en moyenne 27 habitants supplémentaires par année).

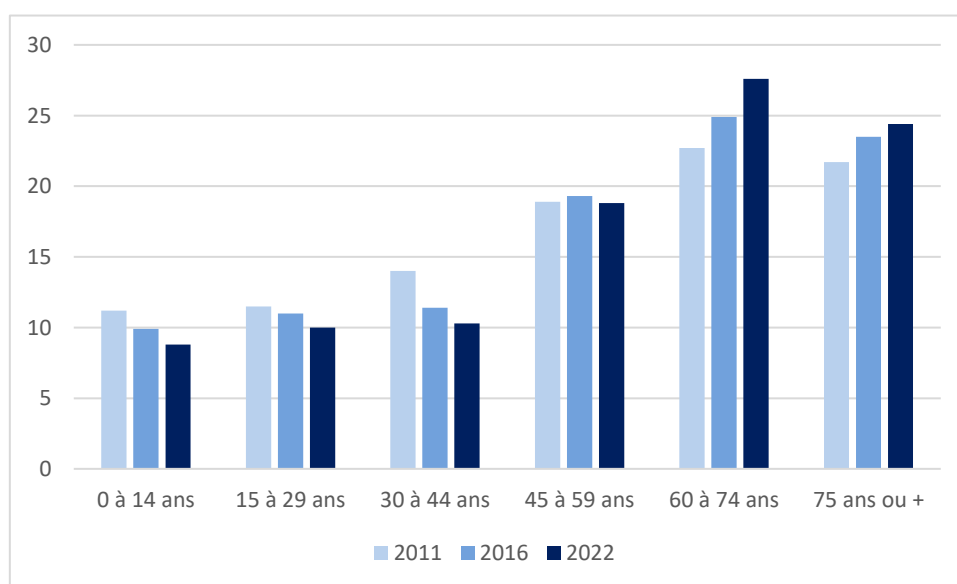
Evolution de la population (à l'échelle de la commune nouvelle) depuis 1968

Source : INSEE

Sur la période 2006-2016, on constate un déclin démographique. Alors qu'elle était en moyenne à 1,6 % la variation annuelle moyenne de la population se réduit autour de -0,4 %. Ce phénomène est entraîné par la chute du solde naturel qui n'est pas compensé par le solde migratoire qui lui, demeure positif.

Cependant pour la période 2016-2022, on observe un léger regain démographique porté par un solde migratoire fortement positif (1,6 %) qui permet de compenser le solde naturel (-1,4 %). A titre de comparaison sur la même période à l'échelle du département de l'Orne, la croissance démographique s'établit à -0,5 % due à un solde naturel de -0,4 % et un solde migratoire de -0,1 %.

De plus, on souligne l'importance du tourisme (notamment des curistes) avec un nombre de nuitées total de 298 442 pour l'année 2022.

Part la population (%) des classes d'âges entre 2011 et 2022

Source : INSEE

Le graphique précédent met en évidence un vieillissement marqué de la population depuis 2011. En 2022, les personnes de plus de 60 ans représentent plus de la moitié de la population, contre 34 % à l'échelle du département, tandis que la part des moins de 44 ans ne cesse de diminuer depuis une décennie. Parallèlement, la taille des ménages diminue régulièrement depuis les années 1970, passant de 2,8 personnes par ménage à 1,7 en 2022, contre 2 personnes en moyenne dans le département.

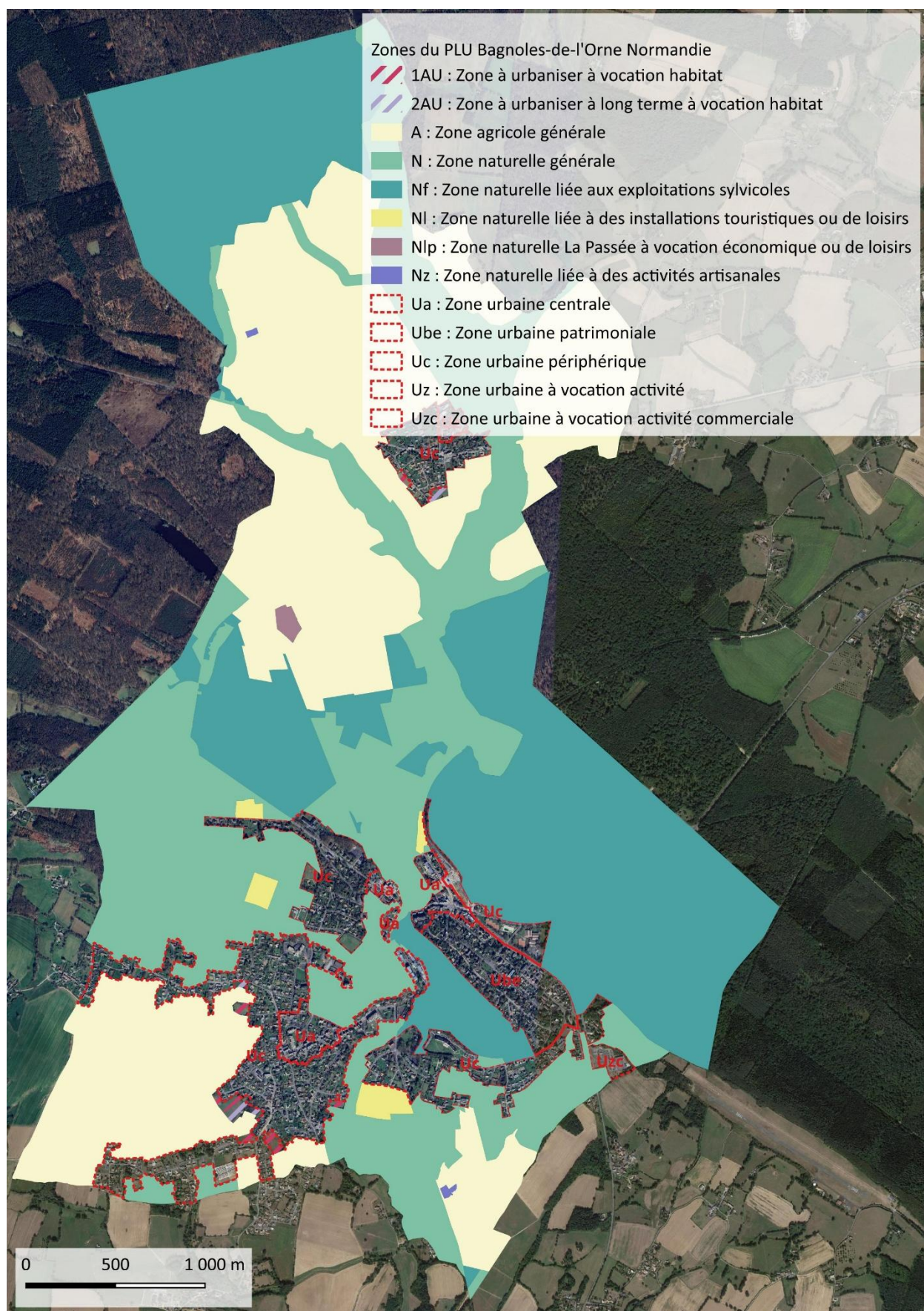
2.3. OCCUPATION DU SOL ET URBANISATION

S'étalant sur une superficie de 9,26 km², la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie possède une urbanisation concentrée au Sud de la commune, autour du lac. La partie Est du bourg comprend un quartier principalement composé de villas dans un style « belle époque) tandis que la partie Ouest comprend des quartiers pavillonnaires d'un style plus contemporain. Le bourg historique de Saint-Michel-des-Andaines est également présent au Nord du territoire communale au croisement des R.D 908 et 53.

En matière d'équipements, la commune dispose de nombreuses structures d'accueil des touristes liées aux activités des thermes (hôtel, spa, camping, restaurant, casino...). Elle accueille également des équipements sportifs comme une piscine, un terrain de football et un complexe de tennis.

La commune dispose également d'un groupe scolaire dont les effectifs sont en légère baisse depuis 2020.

Un EHPAD accueillant 72 résidents est également présent.

Présentation du zonage du PLU de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie

2.4. L'HABITAT SUR LA COMMUNE

La commune comptait 54,8 % de résidences secondaires (10,6 à l'échelle départementale) et 44 % de résidences principales en 2022.

Le taux de vacance a diminué de façon importante depuis 2016 (il était de 4,7 %) pour s'établir autour des 1,2 % (soit une quarantaine de logements vacants sur la commune). À titre de comparaison, la Communauté de Communes Andaine-Passais est à 9,3 %, et ce taux est de 10,6 % pour le département de l'Orne la même année.

Plus de la moitié du parc de logement présent sur le territoire communal est postérieur à 1970. Ce parc se concentre dans le secteur Uc (zone urbaine périphérique) du PLU tandis que le parc plus ancien et du style nouvelle époque s'observe au sein des secteurs Ua (zone urbaine centrale) et Ube (zone urbaine patrimoniale). Cette qualité architecturale fait l'objet d'une protection particulière par la présence d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimoniale Remarquable (SPR).

Exemple de villa présente en proche périphérie du bourg dans le secteur Ube (Google Earth)



L'habitat récent de la commune se caractérise par des maisons individuelles et le développement de lotissements pavillonnaires en périphérie du centre-bourg notamment au Sud-Ouest (en secteur Uc du PLU).

Exemple de pavillon présent à l'Ouest du bourg dans la secteur Uc (Google Earth)



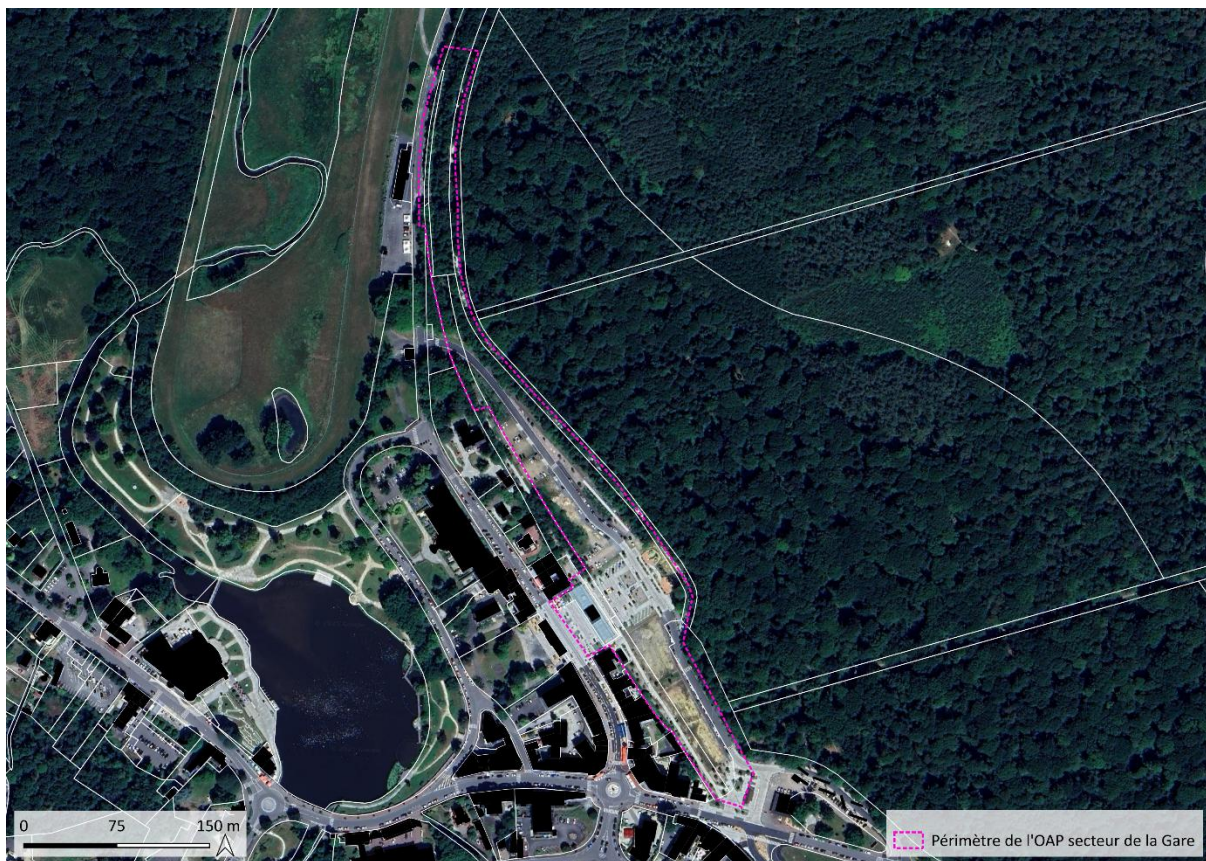
Lors de l'approbation du PLU en 2022, la commune comptait environ 3 311 logements. Parmi eux, les deux tiers sont des appartements. Une résidence principale sur deux comprend 4 pièces ou plus. On recense 40 % de locataires, dont 4 % dans le parc social.

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la collectivité se donne pour objectif la production de 20 logements par année à l'horizon 2031 ce qui constitue un objectif total de 200 logements pour atteindre les 2 893 habitants.

3. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DE LA GARE

3.1. Localisation du projet

Le sujet principal de la présente modification se situe au cœur de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de la gare identifiée par le PLU de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie dont le périmètre est reporté sur la carte ci-dessous :



Source : PLU Bagnoles-de-Normandie – Réalisation : Planis

Le secteur est situé en second rideau dans le bourg de la commune. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne gare de Bagnoles. Inoccupé depuis 2002, ce site constituait une friche urbaine.

Projet structurant inscrit au PADD, l'aménagement de ce secteur vise à redynamiser une partie du bourg. La requalification de l'ancien quartier de la gare constitue un véritable projet urbain, dont la réalisation a été programmée sur 6 ans. Il s'inscrit dans une dynamique plus large d'attractivité territoriale et de développement de la station thermale.

L'emprise totale de l'OAP représente environ 3 hectares, dont 7 000 m² sont consacrés à de nouvelles habitations. Le reste du secteur accueillera des équipements (tels qu'une aire de jeux) ainsi que des aménagements paysagers ; d'importants travaux ayant déjà été réalisés à ce jour.

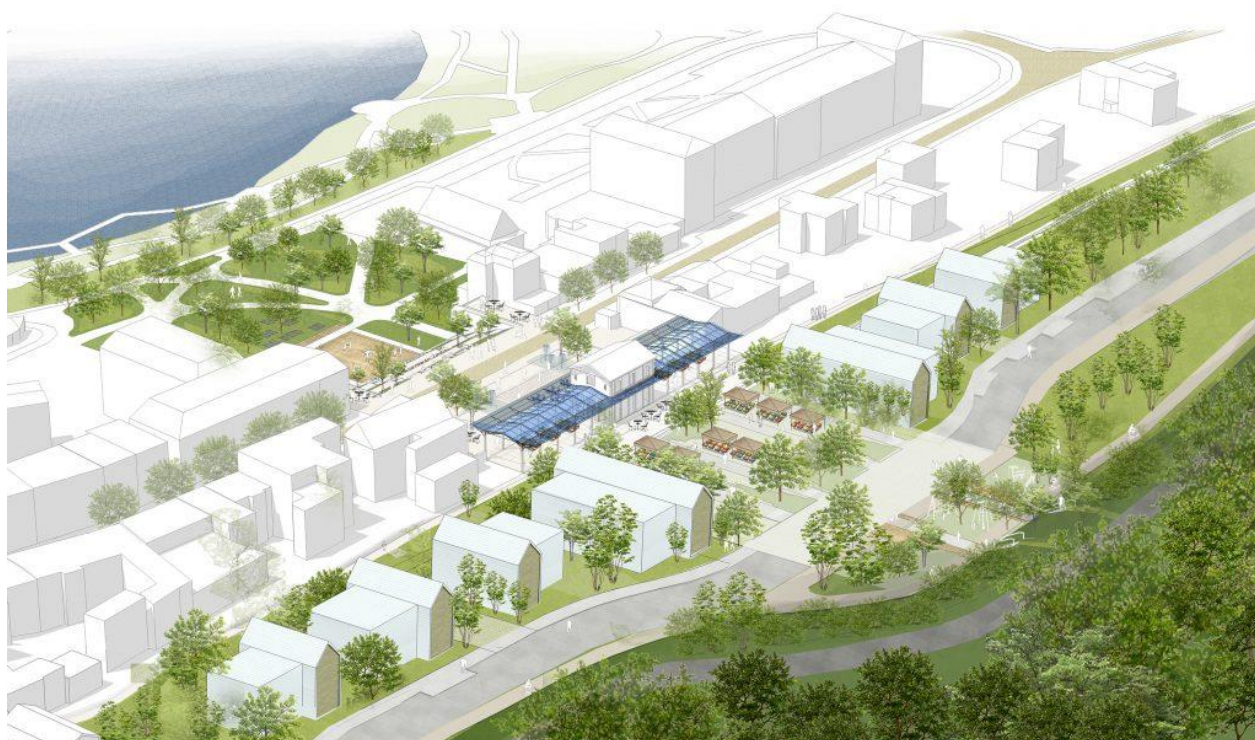
3.2. Présentation du projet

Le projet, fondé sur un parti d'aménagement affirmé, vise à répondre aux grands enjeux de la ville contemporaine : valorisation de la nature en ville et du patrimoine bâti, mise en valeur et dynamisation des commerces, renforcement des mobilités douces, meilleure gestion des espaces dédiés à la voiture, création de logements de qualité et renforcement du parcours commerçant.

Un programme immobilier viable a été présenté à la collectivité, aux services de l'État ainsi qu'à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il prévoit la réalisation de 10 logements individuels T4 locatifs avec Orne Habitat, de 2 immeubles résidentiels comprenant chacun 6 logements (du T2 au T4) et des cellules commerciales en rez-de-chaussée, ainsi que de 2 logements individuels T4 en accession à la propriété. Ce programme serait réalisé en deux phases.

Ce projet répond aux ambitions portées par la collectivité, en associant habitat et commerces pour favoriser la mixité fonctionnelle et assurer une véritable vie de quartier. Il comprend également des logements de grande taille, afin d'accueillir des familles et ainsi rééquilibrer l'offre résidentielle dans une commune où les résidences secondaires représentent plus de 50 % du parc de logements.

En plus de répondre aux objectifs de la collectivité en matière de typologie de logements et de mixité fonctionnelle, ce projet, présenté à l'ABF, assure une insertion paysagère particulièrement soignée dans l'environnement bâti et naturel existant. Pour rappel, la commune est couverte par une AVAP valant SPR, et une partie du site est concernée par une aire de vue.



Source : SHEMA

Le renouvellement urbain du quartier de la gare s'inscrit dans une dynamique plus large : depuis la première phase menée en 2022, avec l'aménagement de la place de la gare et de ses abords paysagers, la collectivité accompagnée par la SHEMA s'engage dans la reconquête de cet espace délaissé depuis une vingtaine d'années.

Arrière de la place de la gare



Planis – Juin 2025

L'accès au site a été réalisé par la création de l'avenue de la Lisière. En complément, des voies douces ont été aménagées en connexion notamment avec le vélorail et les routes forestières au Nord. Des stationnements perméables ont également été aménagés ainsi que de nombreux aménagements paysagers. Les terrains ont également été viabilisés au cours de cette phase du projet.

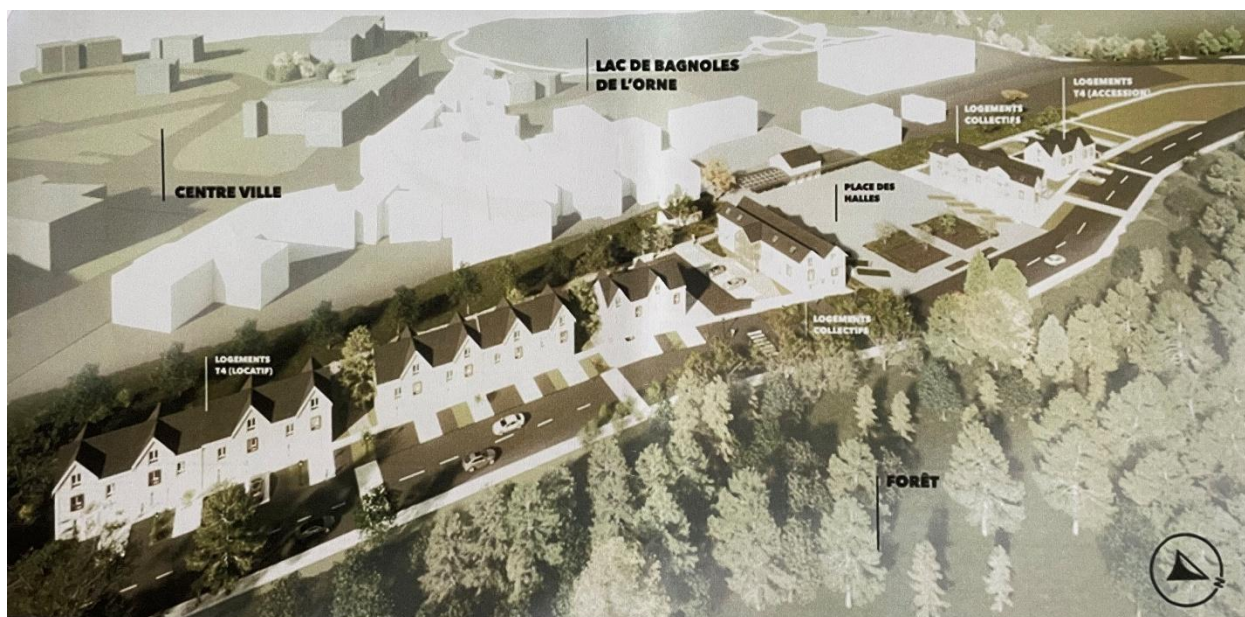
Vue sur la partie Est du projet depuis l'arrière de la place de la gare



Planis – Juin 2025

Plaquette pédagogique présente en périphérie de la place de la gare

Planis – Juin 2025

Esquisse du projet

Atelier Bleu d'Archi

4. SECTEUR D'OAP IMPASSE FOULON

4.1. Localisation du projet

Le deuxième secteur comprenant des modification correspond au site d'OAP de l'Impasse Foulon. Situé en continuité direct de la partie Est du bourg, ce dernier, classé 1AU correspond à une zone à urbaniser à vocation habitat. Il représente une surface totale de 0,6 ha comprenant l'ensemble de la parcelle AL 109.



Source : PLU Bagnoles-de-Normandie – Réalisation : Planis

L'OAP actuelle conditionne une densité minimale de 16 logements par hectare représentant un minima de 10 logements sur le secteur et n'impose pas de nombre de logements locatifs sociaux minimum.

4.2. Présentation du projet

Un porteur de projet a fait part à la collectivité de son intérêt pour ce site. Le programme envisagé comprend la réalisation de 12 maisons individuelles (T3 et T4) ainsi que de deux immeubles résidentiels en R+1, regroupant chacun une quinzaine d'appartements.

La densité plus importante prévue sur ce site (environ quarante logements contre seize au minimum) permettra de compenser la baisse de densité attendue dans le secteur de la Gare (22 logements contre 40 initialement), de manière à maintenir les objectifs de production de logements fixés à l'échelle du PLU.

Vue sur le site depuis l'impasse Foulon



Source : Google Street-View

Afin d'assurer son insertion dans le contexte environnant, le projet prévoit, conformément à l'OAP et aux orientations du PLU, le maintien d'un cordon naturel et paysager sur l'ensemble du pourtour du site. Ce cordon contribuera à préserver le caractère naturel et bocager du site tout en garantissant une intégration optimale du projet dans l'environnement pré-existant.

Par ailleurs, les ambitions de développement de cheminements doux sur la périphérie du secteur sont maintenues et prises en compte dans le présent projet afin d'en assurer la desserte.

5. SECTEUR D'OAP LA SERGENTERIE DE JAVAINS

5.1. Localisation du projet

Le troisième secteur concerné par des modifications correspond au site de l'OAP de la Sergenterie de Javains. Situé dans le prolongement direct de la partie sud du bourg, ce secteur, classé en zone 1AU, correspond à une zone à urbaniser à vocation d'habitat. Il couvre une superficie totale de 0,9 ha et comprend l'intégralité de la parcelle AT 109.



Source : PLU Bagnoles-de-Normandie – Réalisation : Planis

L'OAP actuelle conditionne une densité minimale de 16 logements par hectare représentant un minima de 15 logements sur le secteur et impose un minimum de 5 logements locatifs sociaux.

5.2. Présentation du projet

Un porteur de projet a également fait part à la collectivité de son intérêt pour ce site. Le programme envisagé comprend la réalisation de dix maisons individuelles de type T4 (avec stationnement) ainsi que de deux immeubles résidentiels, regroupant chacun une vingtaine d'appartements (du T2 au T3).

Vue sur le site depuis la rue de la Sergenterie de Javains



Source : Google Street-View

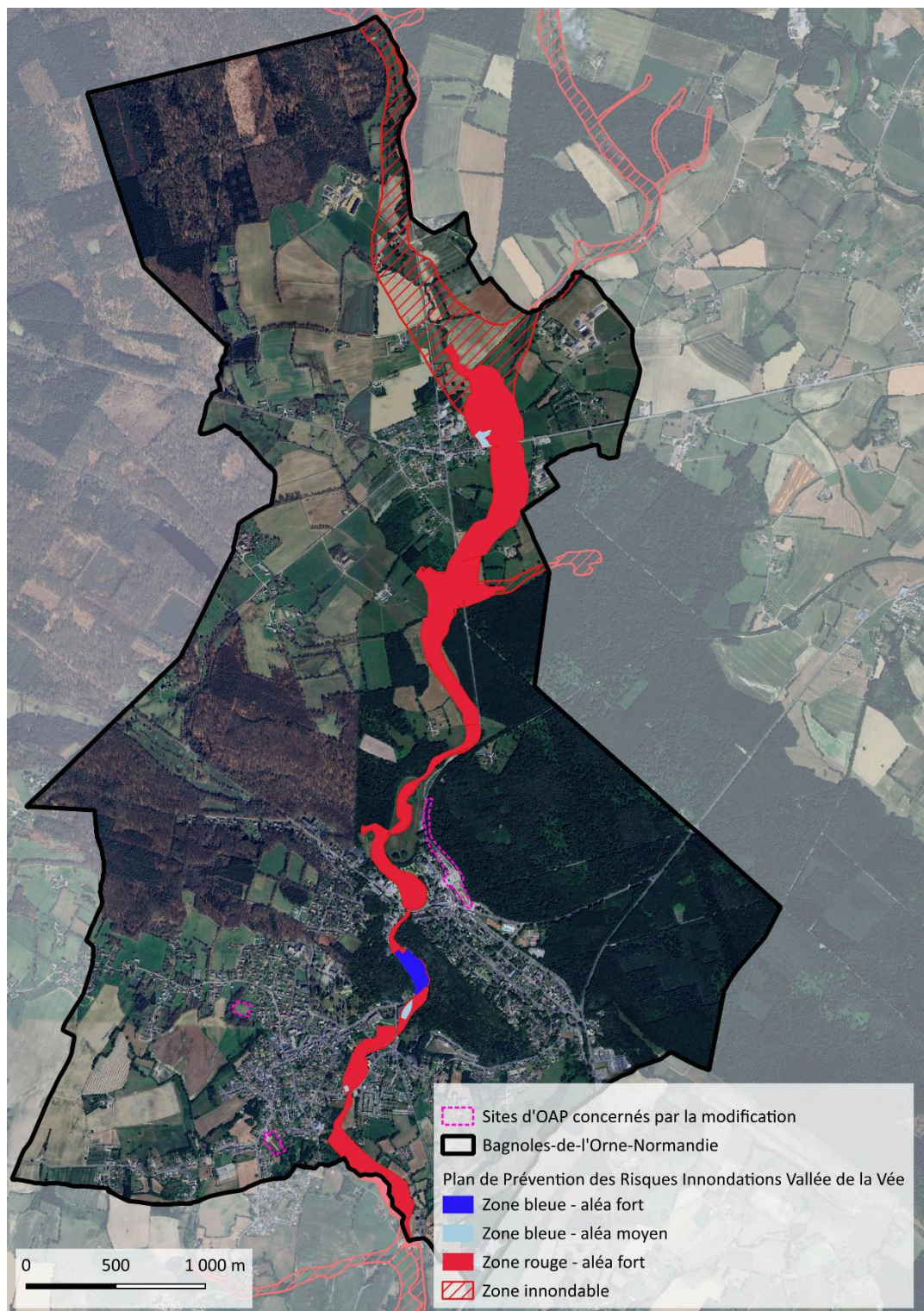
Ce projet offrirait une diversité de typologies de logements afin d'assurer à la population un parcours résidentiel complet. Par ailleurs, l'ambiance urbaine est préservée grâce à la mixité des formes d'habitat : des maisons individuelles sont prévues sur la partie nord-ouest du site, en second rideau le long de la rue de la Sergenterie-de-Javains, tandis que deux immeubles collectifs, plus en retrait, seront implantés sur la partie sud du site, et donc moins visibles.

Dans un souci d'intégration paysagère et d'harmonie, il est également prévu, conformément à l'OAP, un travail sur les franges paysagères afin d'assurer des transitions douces. Le projet comprend en outre la plantation de 35 arbres au sein du périmètre de l'OAP.

Enfin, il intègre la création de 56 places de stationnement, dont 4 publiques.

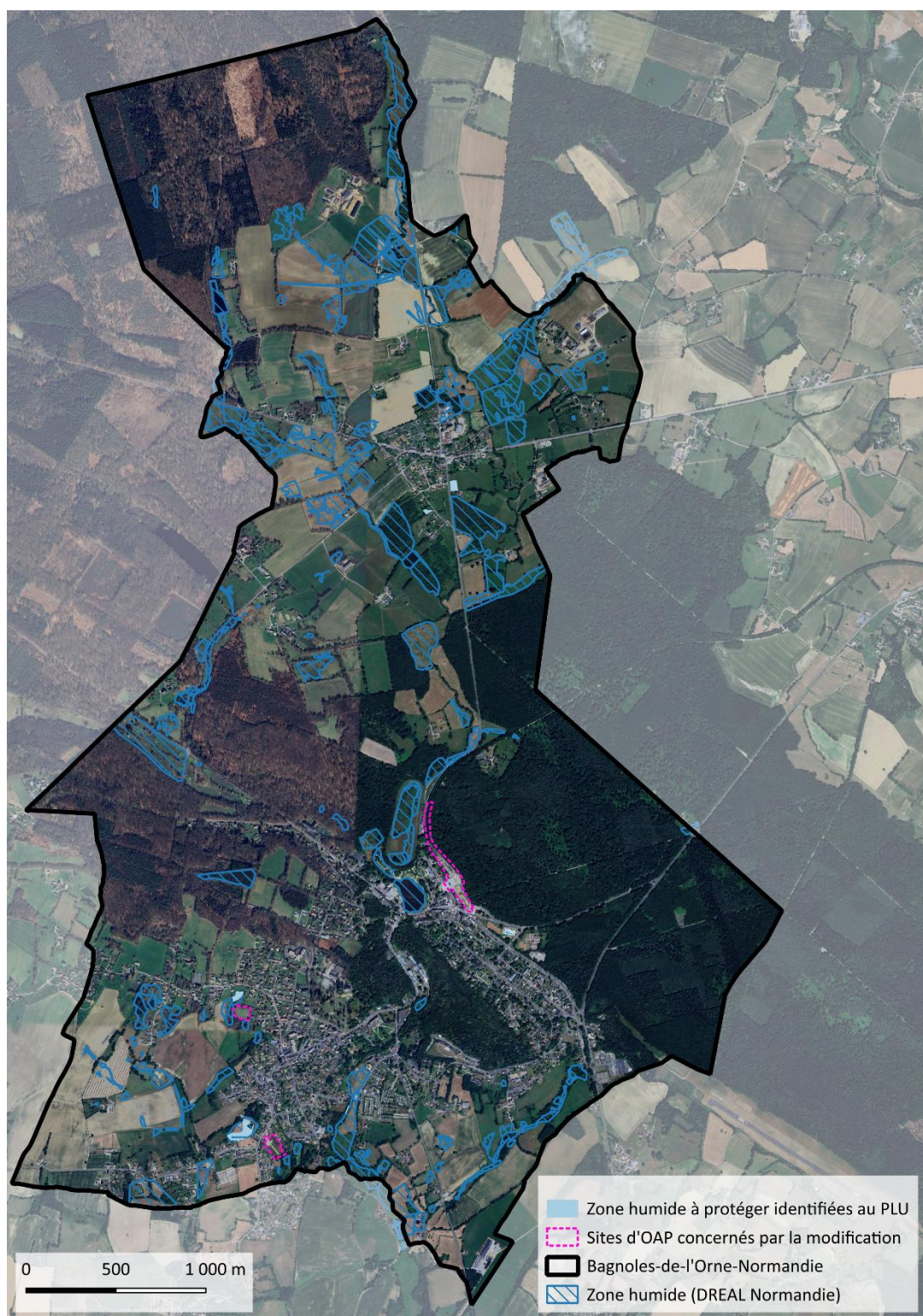
6. PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Vallée de la Vée. Ce dernier a été approuvé par arrêté préfectoral le 11/01/2022. La carte ci-dessous illustre les espaces concernés par les prescriptions du PPRI :



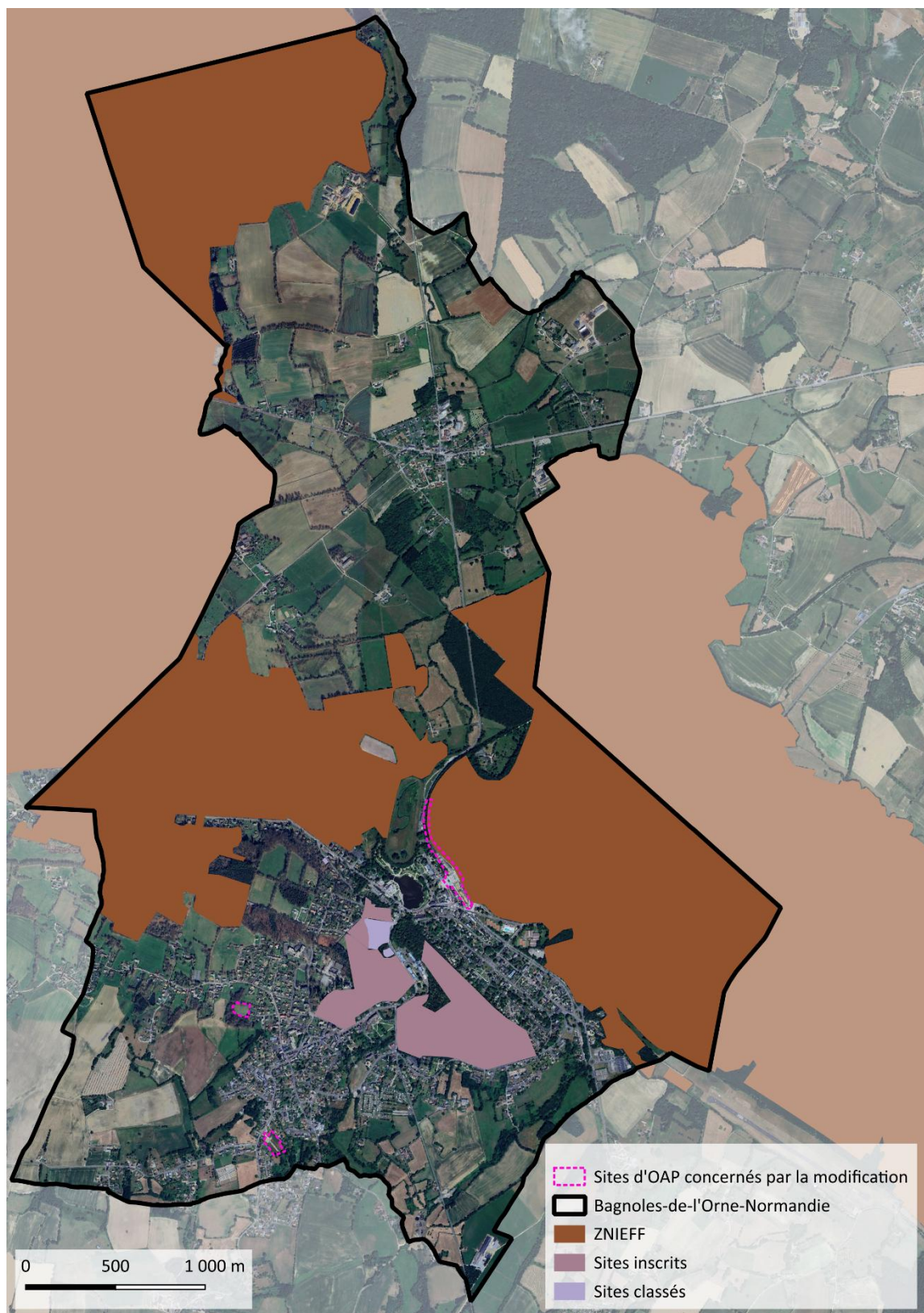
Source : DREAL Normandie – Réalisation : Planis

Les sites concernés par la modification se situent en dehors des zones inondables et des zones de risques identifiées par le PPRI.

Localisation des zones humides et des zones humides protégées par le PLU

Source : DREAL Normandie – Réalisation : Planis

Les secteurs concernés ne comprennent pas dans leur périmètre de zones humides identifiées par les données de la DREAL de Normandie. De ce fait, ils ne comprennent pas non plus de zones humides à protéger identifiées par le PLU de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie.

Localisation des ZNIEFF ainsi que des sites inscrits et classés

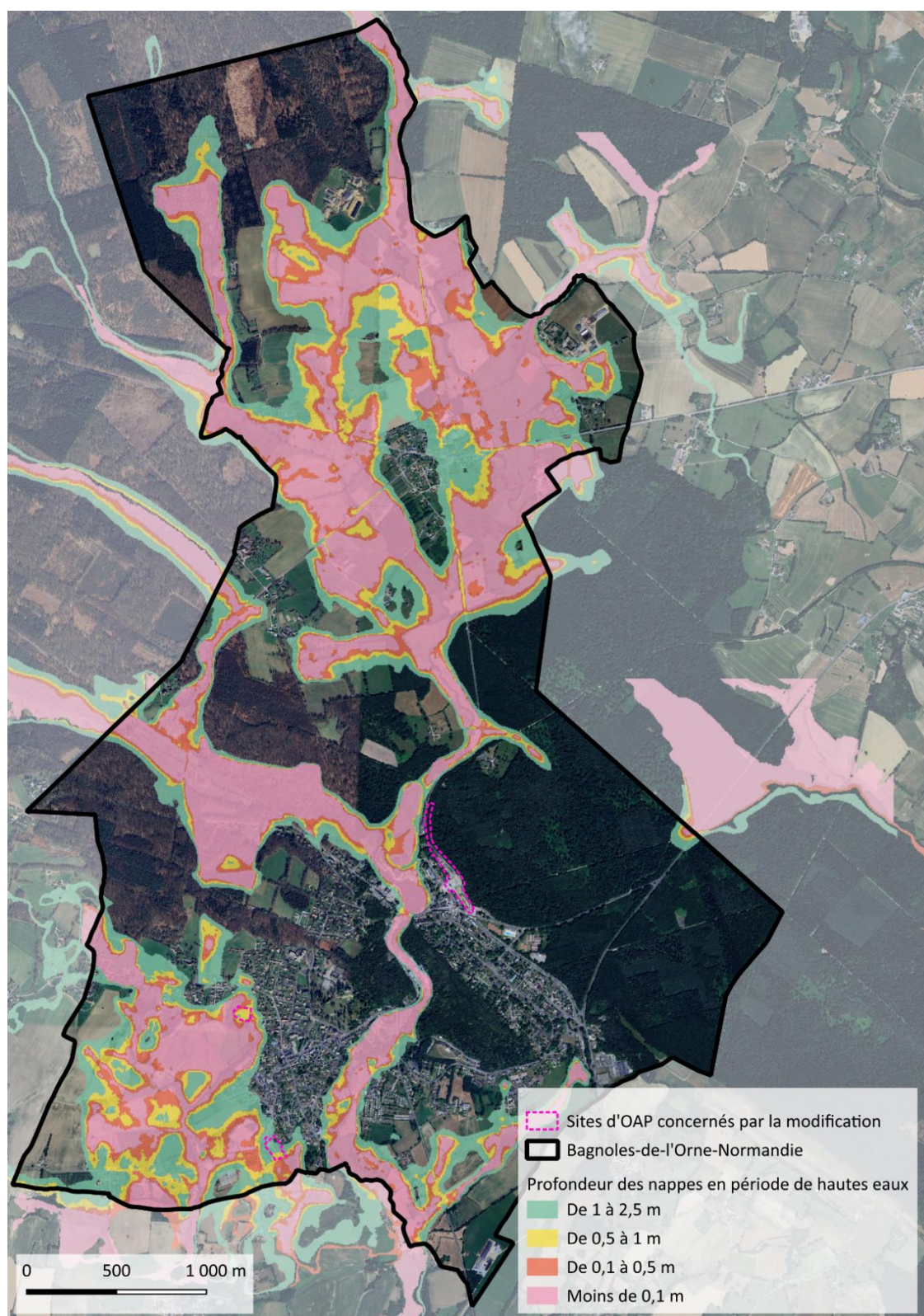
Source : DREAL Normandie – Réalisation : Planis

Les secteurs d'OAP ne comprennent pas de ZNIEFF ni de sites inscrits ou classés. On recense tout de même sur le territoire communal : la ZNIEFF de la forêt des Andaines (250002600), la ZNIEFF de la Forêt de la Ferté-Macé de Magny et de la Motte (250013538).

Localisation du risque de retrait-gonflement des argiles

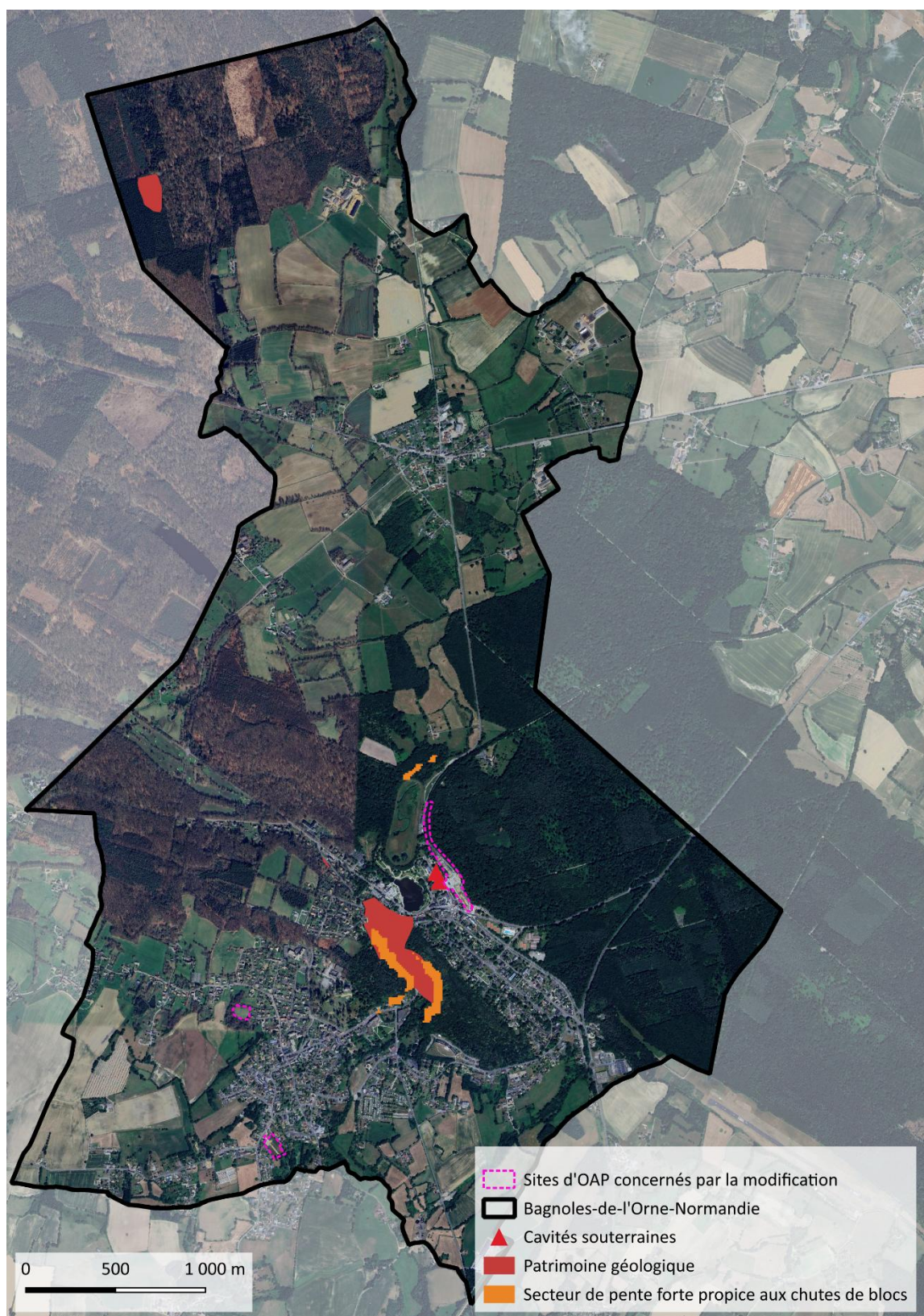
Source : Géorisques – Réalisation : Planis

Seule la partie Nord du secteur de la Gare est concernée par un risque faible de retrait gonflement des argiles. Cependant, l'OAP ne permet pas la création de logements dans cette partie, ces derniers se concentreront exclusivement sur la partie Sud du site. Les autres sites sont en dehors de tout risque de retrait gonflement des argiles.

Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

Source : DREAL Normandie – Réalisation : Planis

Le secteur de la gare est en dehors des zones de faible profondeur de nappes en période de hautes eaux. En ce qui concerne le secteur de la Sergenterie de Javains il se situe dans une zone de profondeur comprise entre 1 à 2,5 mètres de profondeur. Pour l'impasse Foulon, en période de hautes eaux, la nappe se situe entre 0,5 et 1 mètres de profondeur.

Localisation des cavités, secteurs propices aux chutes de blocs et géosite des Thermes de Bagnoles

Source : DREAL Normandie – Réalisation : Planis

Les secteurs de projet ne comprennent pas de cavités inventoriées par les données de la DREAL. De plus ils se situent en dehors du site de patrimoine géologique et à distance des secteurs de fortes pentes propices aux chutes de blocs.

Haies et alignements d'arbres identifiés par le PLU de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie dans le secteur de la Gare



Source : PLU Bagnoles-de-l'Orne-Normandie – Réalisation : Planis

Le site comprend une haie à préserver sur toute sa partie Ouest le long de la Route de Saint-Michel.

Haies et alignements d'arbres identifiés par le PLU de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie dans le secteur de la Sergenterie de Javains



Source : PLU Bagnoles-de-l'Orne-Normandie – Réalisation : Planis

Le site comprend des haies à préserver sur l'ensemble de la partie Est et Sud.

Haies et alignements d'arbres identifiés par le PLU de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie dans le secteur de l'Impasse Foulon



Source : PLU Bagnoles-de-l'Orne-Normandie – Réalisation : Planis

On note la présence d'une haie à préserver au Nord du site. Les boisements visibles à l'Ouest ainsi qu'au Sud du site sont également identifiés à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

7. OBJETS DE LA MODIFICATION

La modification du PLU de la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie vise à modifier des éléments en lien avec des projets sur trois secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Projet de renouvellement urbain du quartier de la Gare :

- **diminuer l'objectif de production de logements** : l'OAP initiale prévoyait la création de 40 logements minimum ; il est proposé de le ramener à 22 logements minimum ;
- **supprimer la distance de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques figurant dans l'OAP** : l'OAP actuelle impose un recul de 3 mètres. Cette disposition sera supprimée au profit de l'application intégrale du règlement écrit du secteur Uc ;
- **diminuer l'espacement minimal des constructions les unes par rapport aux autres** : l'OAP actuelle impose un espacement minimal de 8 mètres. Cette disposition sera revue afin de le ramener à 6 mètres ;
- **simplifier la règle en matière de création de place de stationnement** : l'OAP impose actuellement la création de deux places de stationnement à partir du T3. La modification prévoit une règle unique d'une place de stationnement pour chaque logement créé, quelle que soit sa taille ;
- **réajuster la hauteur maximale des constructions dans le secteur de renouvellement urbain de la gare** : si l'OAP autorise des constructions de type r+2+combles, la limite de 9 mètres du secteur Uc s'applique. Une clause spécifique permettrait de tolérer une hauteur maximale de 11 mètres au sein du périmètre de l'OAP ;
- **actualiser le schéma de l'OAP** : le schéma initial de l'OAP est repris de manière marginale.

OAP impasse Foulon :

- **revoir l'écriture de l'OAP** pour permettre également du petit collectif, l'OAP initial mentionnant un secteur à vocation d'habitat individuel ;
- **revoir l'objectif de production de logement** : en compensation de la moindre densité sur le secteur de la gare ; l'OAP actuelle impose un minimum de 10 logements.
- **actualiser le schéma de l'OAP** : le schéma initial de l'OAP est repris de manière marginale.

OAP la Sergenterie :

- **modifier le périmètre de l'emplacement réservé n°12** afin d'en sortir la parcelle AT 75.

7.1 Diminution de l'objectif de production de logements dans l'OAP de la Gare

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de la gare prévoit la création de quarante logements minimum. Il s'avère que la ville souhaite revoir la densification de cet espace à la baisse en laissant place à un programme immobilier qualitatif (dans le périmètre de l'AVAP). Ce programme a notamment été prévalidé par l'ABF et la collectivité. Dès lors, la collectivité souhaite modifier l'OAP afin de réduire le nombre de logements minimum à créer à 22.

En effet, la moitié sud du périmètre est identifiée comme aire de vue par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), valant Site Patrimonial Remarquable (SPR). Or, ce classement interdit « *toute construction ou plantation nouvelle, projetée dans l'aire de vue, présentant une hauteur et une implantation susceptibles de porter préjudice à la qualité des vues existantes ainsi qu'aux caractères des lieux* ».

Dès lors, le projet doit s'inscrire avec soin dans l'environnement naturel et urbain préexistant. Compte tenu du contexte paysager : vallée de la Vée, lac de Bagnoles-de-l'Orne, forêt domaniale ; il a été fait le choix d'une moindre densité dans ce secteur, afin de garantir une bonne intégration et un traitement paysager particulièrement soigné. De plus, le programme s'inscrit dans un parcellaire contraint avec 25 mètres de largeur, et des espaces paysagers dédiés aux équipements et stationnements de part et d'autre.

A noter que, bien consciente des enjeux de densification et de réduction de l'artificialisation des sols, la collectivité prévoit des programmes avec des densités plus élevées sur d'autres secteurs d'OAP du PLU, dans une logique de compensation et d'équilibre global. Ainsi, Impasse Foulon, un programme de 42 logements sera lancé fin 2025 (au lieu de 10). Sur Sergenterie de Javains, ce sont 52 logements qui sont prévus (au lieu de 15). De même la commune œuvre pour des opérations de démolition-reconstruction, avec notamment un projet de petit collectif 20 avenue du Docteur Paul Lemuët.

Extrait de l'OAP actuelle	Extrait de l'OAP modifiée
[...] Il s'agit d'un projet global d'urbanisation et de revitalisation du quartier de la gare et participe à la redynamisation du centre-bourg. Le projet visera à regrouper des services, activités et un programme de 40 logements. Un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales des parcelles dédiées aux logements a été élaboré et l'étude de programmation est défini. Le programme de revitalisation du secteur de la gare concernera la production d'une quarantaine de logements groupés et collectifs. La commune souhaite un quartier avec une population intergénérationnelle, qui correspond autant à des jeunes ménages avec enfant(s) qu'à des personnes	[...] Il s'agit d'un projet global d'urbanisation et de revitalisation du quartier de la gare et participe à la redynamisation du centre-bourg. Le projet visera à regrouper des services, activités et un programme de 22 logements minmum. Un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales des parcelles dédiées aux logements a été élaboré et l'étude de programmation est définie. Le programme de revitalisation du secteur de la gare concernera la production d'une vingtaine de logements groupés et collectifs. La commune souhaite un quartier avec une population intergénérationnelle, qui correspond autant à des jeunes ménages avec enfant(s) qu'à des personnes

âgées avec des logements plus adaptés. Ces logements seront séparés par des jardins paysagers et aménagés de cheminements piétons interquartiers. [...]	âgées avec des logements plus adaptés. Ces logements seront séparés par des jardins paysagers et aménagés de cheminements piétons interquartiers. [...]
---	---

Extrait du tableau actuel de programmation des OAP

Programmation des OAP

Secteur	Surface (ha)	Densité	Nombre de logements minimum	Nombre logements locatifs sociaux
La Chesnaie / Les Courtils 2	0,9	16	15	5
Impasse Foulon	0,6	16	10	/
Javains Sud	0,4	16	6	/
Sergenterie de Javains	0,9	16	15	5
Auguste Gautier	0,3	16	5	/
Rue de la Grande Prise	0,3	16	5	/
Total extension	3,4	16	56	10
Impasse du Château de Couterne	0,3	16	5	/
Secteur de la Gare	3,3	12	40	/
Total densification	3,6	14	45	/
Total	7	16	101	10

Extrait du tableau modifié de programmation des OAP

Programmation des OAP

Secteur	Surface (ha)	Densité	Nombre de logements minimum	Nombre logements locatifs sociaux
La Chesnaie / Les Courtils 2	0,9	16	15	5
Impasse Foulon	0,6	50	30	/
Javains Sud	0,4	16	6	/
Sergenterie de Javains	0,9	16	15	5
Auguste Gautier	0,3	16	5	/
Rue de la Grande Prise	0,3	16	5	/
Total extension	3,4	21,6	76	10
Impasse du Château de Couterne	0,3	16	5	/
Secteur de la Gare	3,3	6	22	/
Total densification	3,6	11	27	/
Total	7,1	19	103	10

7.2 Suppression de la distance de recul entre les constructions et les voies et emprises publiques dans l'OAP de la Gare

Les prescriptions écrites de l'OAP imposent un recul de 3 mètres entre les constructions et les voies ou emprises publiques. Cependant, le projet prévoit la création d'un nouveau linéaire de rue le long l'avenue de la lisière aménagée à cet effet. L'implantation futur se situant à moins de 3 mètres, il est nécessaire de retirer cette disposition des prescriptions de l'OAP.

La présente modification vise par conséquent à supprimer cette disposition afin que le règlement du secteur Uc (zone urbaine périphérique) du PLU s'applique pleinement dans le périmètre de l'OAP.

Pour rappel en secteur Uc, le règlement écrit précise :

« Dans le but de permettre une densification douce du secteur pavillonnaire, les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit en alignement de la voie si un front bâti en continuité de la voie est existant
- Soit à l'alignement des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes contiguës sont implantées en retrait
- Soit en recul de l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation qu'elles soient existantes ou à créer, sans qu'un recul minimal ne soit imposé »

Extrait de l'OAP actuelle	Extrait de l'OAP modifiée
[...] Le recul des constructions par rapport à l'emprise publique respectera une distance d'au moins 3 mètres. [...]	

7.3 Réduction de l'espacement minimal entre les constructions pour l'OAP de la Gare

L'OAP actuelle prévoit un espacement minimal de 8 mètres entre les constructions. Toutefois, dans un souci d'optimisation du foncier, le projet propose un espacement de 6,40 mètres ; cette distance permettant de garantir des conditions satisfaisantes de confort et de qualité urbaine. Dès lors, il convient d'ajuster cette disposition réglementaire en la réduisant à 6 mètres, seuil cohérent avec les objectifs du projet et les caractéristiques du site.

Extrait de l'OAP actuelle	Extrait de l'OAP modifiée
[...] Afin de permettre un aménagement urbain aéré l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres respectera un espacement de 8 mètres minimum. [...]	[...] Afin de permettre un aménagement urbain aéré l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres respectera un espacement de 6 mètres minimum. [...]

7.4 Simplification de la règle en matière de création de place de stationnement OAP de la Gare

Au regard de l'emplacement du secteur et du projet envisagé, il apparaît plus cohérent d'attribuer une seule place de stationnement par logement créé. De plus, le secteur est intégré au centre-ville et bénéficie d'un accès aisé aux mobilités douces (piétons, cycles, bus...). En effet, une voie dédiée longe la totalité du secteur du projet sur sa partie sud, en limite du premier rideau urbanisé.

Extrait de l'OAP actuelle	Extrait de l'OAP modifiée
[...] Il est prévu sur ce secteur : 1 place de stationnement par logement sera prévue pour les T1 et T2. 2 places de stationnement par logements seront prévues à partir du T3. Les places de stationnement seront créées dans l'emprise des constructions. Le stationnement en espace libre n'est pas autorisé. [...]	[...] Il est prévu sur ce secteur : 1 place de stationnement pour chaque nouveau logement créé. Les places de stationnement seront créées dans l'emprise des constructions. Le stationnement en espaces libre n'est pas autorisé. [...]

7.5 Ajout d'une hauteur maximale dans le secteur de l'OAP de la Gare et modification du règlement écrit

Actuellement, l'OAP limite la hauteur du bâti à R+2+combles sans fixer de limite particulière de hauteur. Dès lors, pour la hauteur précise, c'est le règlement écrit du secteur Uc qui s'applique.

Pour rappel en secteur Uc l'article 7 du règlement écrit précise :

« La hauteur maximale des constructions en zone Uc ne pourra pas excéder 9m au faîtage (ou en hauteur maximale dans le cadre d'un toit terrasse). Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant. »

Ce point de modification vise à insérer une clause spécifique aux Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les dispositions particulières de l'article 7 relatif à la hauteur maximale des constructions.

Extrait de l'article 7 du règlement écrit actuel	Extrait de l'article 7 du règlement écrit modifié
[...] Dispositions particulières Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour	[...] Dispositions particulières Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour

contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat. Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs : • pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable, • pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, • pour les équipements publics, • en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant. [...]	contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat. Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs : • pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable, • pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, • pour les équipements publics, • en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant, • en cas de dispositions particulières précisées dans le cadre d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation. [...]
--	--

À la suite de cela, les prescriptions écrites de l'OAP du secteur de la gare seront modifiées de la façon suivante :

Extrait de l'OAP actuelle	Extrait de l'OAP modifiée
[...] La hauteur du bâti est limitée à R+2+Combles [...]	[...] La hauteur du bâti est limitée à R+2+Combles dans une limite de 11 mètres au faîtage. [...]

7.6 Reprise du schéma des orientations d'aménagement secteur de la Gare

Au regard du projet présenté, il est également nécessaire de revoir certains points du schéma d'orientations et d'aménagement figurant dans l'OAP. Ce dernier, jugé trop contraignant par la collectivité, ne fera plus apparaître avec précision l'emplacement des logements, mais identifiera plutôt une zone globale susceptible de les accueillir. Par ailleurs, les principes d'accès seront ajustés, tout en maintenant le principe d'un accès par l'Est via l'avenue de la lisière.

Schéma d'orientations et d'aménagement original

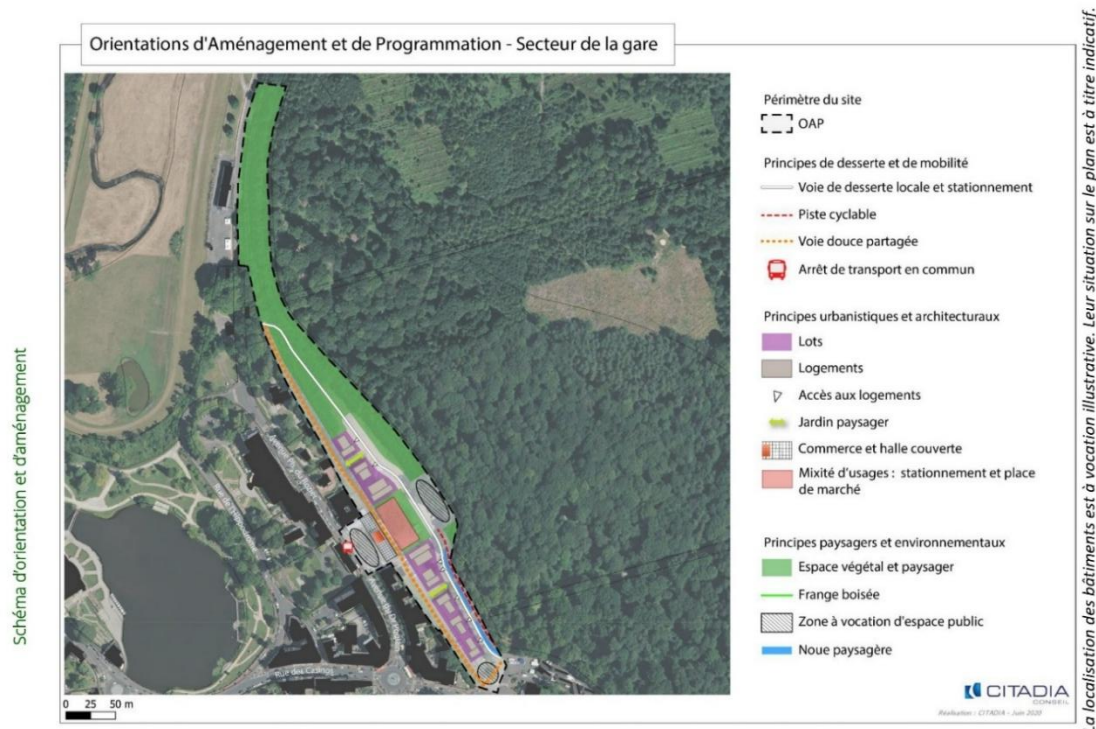
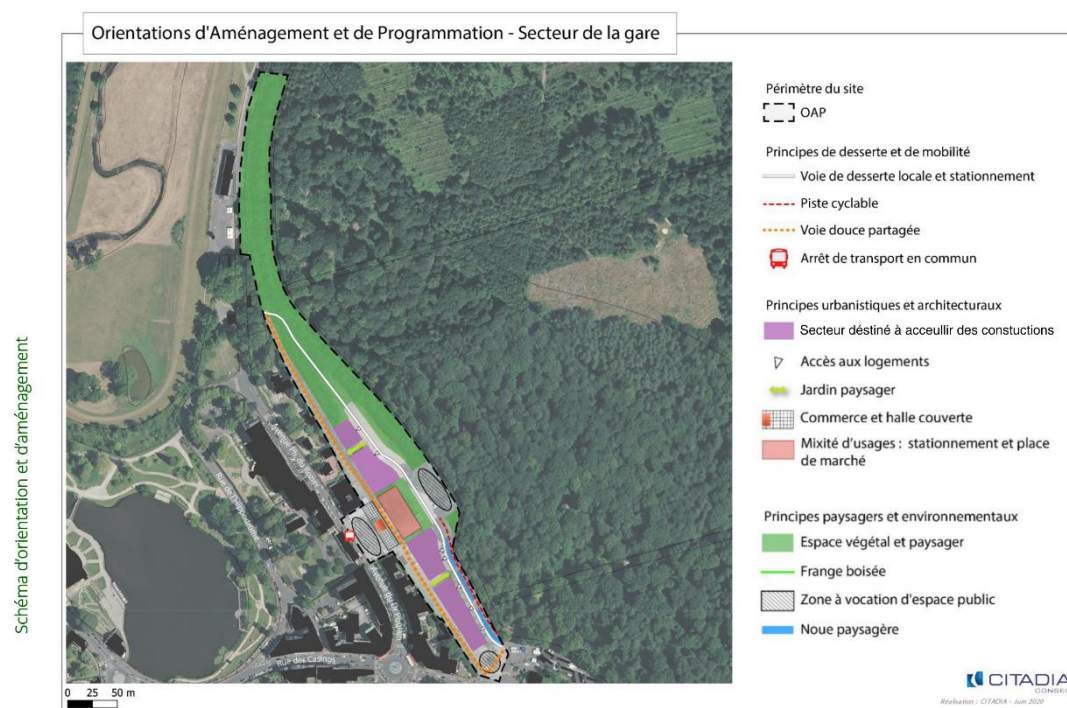


Schéma d'orientations et d'aménagement modifié



7.7 Modification de l'écriture de l'OAP Impasse Foulon pour permettre les petits collectifs

L'OAP du secteur de l'Impasse Foulon précise actuellement que ce site est destiné au développement de l'habitat individuel. Cependant, comme indiqué précédemment dans la présentation du projet, il est désormais envisagé d'y développer, en complément des 12 maisons individuelles, deux immeubles résidentiels en R+1 comprenant chacun une quinzaine de logements.

Dès lors, il apparaît nécessaire, au regard de la typologie de logements envisagée, de modifier à la marge la rédaction de l'OAP afin de ne pas limiter le site au seul développement de l'habitat individuel. Cette évolution permettrait notamment une meilleure optimisation du foncier dans un contexte de sobriété foncière. Elle contribuerait également à compenser la moindre densité permise sur le secteur de la Gare, compte tenu de son contexte particulier (AVAP valant SPR), tout en maintenant l'objectif de production de logements fixé par le PADD.

Extrait de l'OAP actuelle	Extrait de l'OAP modifiée
Principes d'occupation de l'espace Le secteur est à vocation d'habitat individuel, dans le prolongement du tissu urbain existant. La volonté de la commune est de pouvoir densifier ce secteur tout en préservant son caractère naturel et ses limites bocagères.	Principes d'occupation de l'espace Le secteur est à vocation d'habitat, dans le prolongement du tissu urbain existant. La volonté de la commune est de pouvoir densifier ce secteur tout en préservant son caractère naturel et ses limites bocagères.

7.8 Ajustement de l'objectif de production de logements OAP Impasse Foulon

Dans la continuité du point précédent, il est également nécessaire de revoir le nombre minimal de logements à produire sur le site.

En effet, l'OAP actuelle indique : « L'opération d'aménagement devra s'inscrire dans un objectif de densité de 16 logements par hectare et comprendre une programmation de 10 logements ».

Au regard de la diminution des objectifs sur le secteur de la gare, et afin de maintenir les objectifs de production de logements du PADD, il convient d'augmenter la densité attendue sur ce site.

Extrait de l'OAP actuelle	Extrait de l'OAP modifiée
Principes d'occupation de l'espace D'une superficie de 6000 m², l'opération d'aménagement devra s'inscrire dans un objectif de densité de 16 logements par hectare et comprendre une programmation de 10 logements.	Principes d'occupation de l'espace D'une superficie de 6000 m², l'opération d'aménagement devra s'inscrire dans un objectif minimal de 50 logements par hectare et comprendre une programmation d'au moins 30 logements.

7.9 Reprise du schéma des orientations d'aménagement pour l'OAP Impasse Foulon

Au regard du projet présenté, il est également nécessaire de revoir certains points du schéma d'orientations et d'aménagement figurant dans l'OAP. Ce document mentionne actuellement le site comme un secteur d'habitat individuel groupé ; la modification proposée permettra de le qualifier comme un secteur d'habitat groupé.

Schéma d'orientations et d'aménagement original

Schéma d'orientation et d'aménagement



La localisation des bâtiments est à vocation illustrative. Leur situation sur le plan est à titre indicatif.

Schéma d'orientations et d'aménagement modifié

Schéma d'orientation et d'aménagement



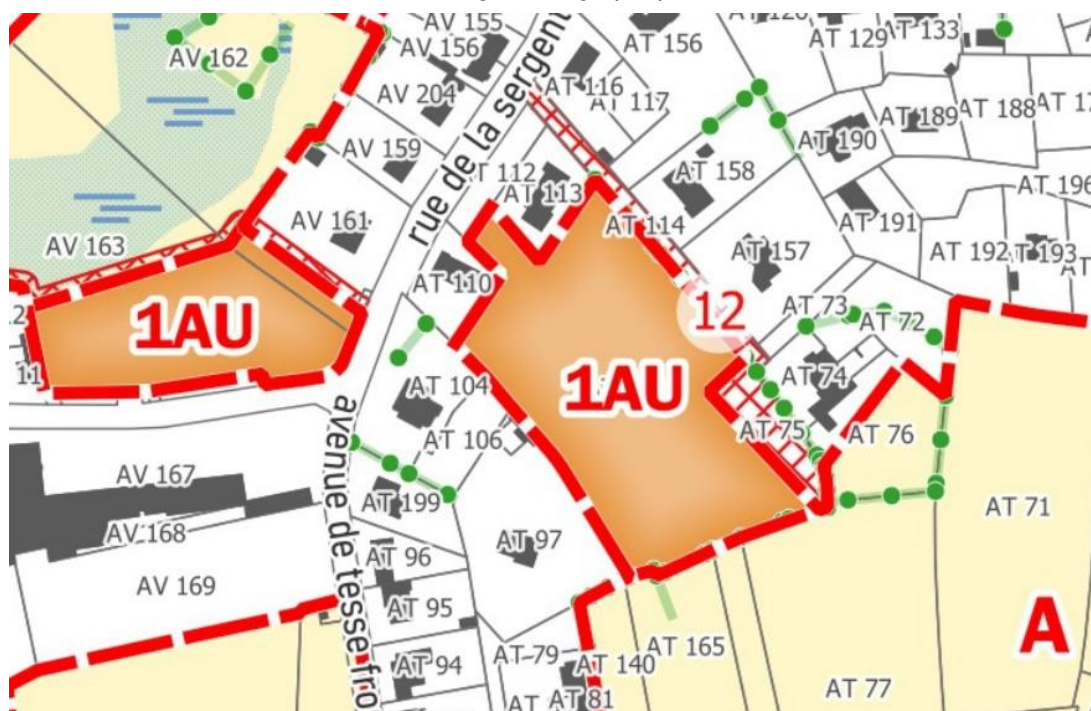
La localisation des bâtiments est à vocation illustrative. Leur situation sur le plan est à titre indicatif.

7.10 Modification du périmètre de l'emplacement réservé n°12

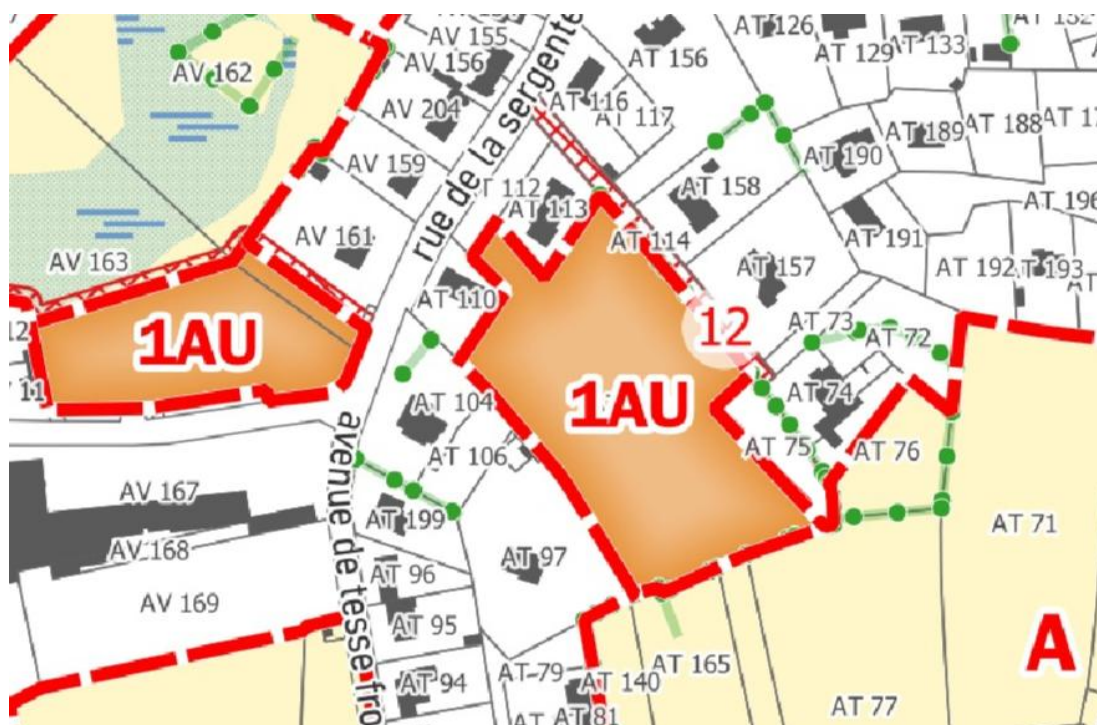
Afin de permettre un second accès à la zone 1AU de la Sergenterie-de-Javains, couverte par une OAP, le PLU prévoit un emplacement réservé n°12. Cependant, au regard du projet et de la configuration parcellaire, il apparaît que le périmètre de cet emplacement inclut la parcelle AT 75, alors que cette dernière n'est plus utile à la réalisation du futur projet.

Il est donc proposé d'ajuster à la marge le périmètre de l'emplacement réservé n°12 afin d'en exclure cette parcelle, qui ne fait pas partie du projet. D'une superficie initiale de 1478 m², l'emplacement réservé n°12 modifié représente 733 m².

Extrait du règlement graphique actuel



Extrait du périmètre de l'emplacement réservé n°12 ajusté



8. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

8.1 Procédure

Pour permettre les évolutions du PLU relatives aux différents points évoqués ci-avant (modifications de 2 OAP, du règlement écrit et du règlement graphique pour modification du périmètre d'un emplacement réservé), une procédure de modification a été mise en œuvre.

En effet, la procédure de modification est utilisée dans les cas où les changements ne nécessitent pas une révision, c'est-à-dire, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, lorsque la commune n'envisage :

1. Ni de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
2. Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

→ Au regard de l'alinéa 1 de l'article L.153-31 :

Les grands axes du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune sont les suivants :

Axe 1 : Pour un territoire attractif, durable et exemplaire

Axe 2 : Pour un urbanisme de proximité

Axe 3 : Pour un patrimoine à sauvegarder et une agriculture à promouvoir

L'ajustement de l'objectif de production de logements conforte l'axe 1 du PADD. En effet, il vise à favoriser la création de logements de grande taille (4 T3, 4 T4, 2 maisons en T4 ainsi que 10 logements individuels locatifs. Cette typologie doit favoriser l'accueil de jeunes actifs et de familles, afin de contrebalancer la part importante des résidences secondaires et des petits appartements dédiés à l'activité touristique. Tout en s'inscrivant dans un programme de renouvellement urbain dans un site classé en SPR. Pour rappel, le secteur constitue une ancienne friche urbaine en cours de réhabilitation et participe pleinement à la requalification d'une partie du centre-bourg.

Il s'agit, comme le souligne le PADD, « d'assurer l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des futures constructions ». De plus, le PADD inscrit l'ambition « d'intégrer ces logements au cœur de la ville et non dans des secteurs enclavés, afin de permettre une mixité générationnelle à proximité des services, commerces et équipements », ce qui correspond au projet présenté. Pour mémoire, le PADD n'impose pas de densité pour les opérations en renouvellement urbain ce qui est le cas du secteur de la Gare.

La suppression de la distance de recul de 3 mètres imposée par l'OAP entre les constructions et les voies et emprises publiques ainsi que la réduction de l'espacement minimal imposé entre les constructions ne vont pas non plus à l'encontre du PADD. En effet, l'un des sous-objectifs du PADD est « *d'optimiser les emprises foncières non bâties situées au sein de l'enveloppe urbaine* ». Ainsi, l'application du règlement du secteur Uc et la réduction à 6 mètres de l'espacement entre les constructions permettront un équilibre entre une mobilisation optimale du foncier au sein de la zone et l'assurance d'un traitement paysager soigné au regard du contexte urbain et paysager existant.

La simplification de la règle relative à la création de places de stationnement va également dans ce sens. L'OAP prévoyait la création de deux places par logement à partir du T3, alors que l'harmonisation de cette règle à une place par logement s'aligne sur le PADD qui mentionne la nécessité de « *limiter l'impact de la voiture dans et aux abords des opérations d'aménagement* ».

L'instauration d'une hauteur maximale fixée à 11 mètres dans le périmètre de l'OAP s'inscrit aussi dans la droite ligne des ambitions du PADD. En effet, ce dernier vise « *à optimiser les emprises foncières non bâties situées au sein de l'enveloppe urbaine* ». Une hauteur de 11m permettra la réalisation de programmes de types R + 2 + combles et d'assurer une certaine densité tout en s'inscrivant dans l'environnement existant, garantissant ainsi une mobilisation maximale et optimale du foncier en densification, ainsi que la valorisation d'un site constituant une ancienne friche.

La modification de l'OAP de l'Impasse Foulon vise à permettre l'implantation de petits collectifs. Elle permet ainsi de compenser la réduction de la densité initialement prévue sur le secteur de renouvellement urbain du quartier de la Gare. Cette compensation contribue au maintien des objectifs de production de logements et d'évolution démographique fixés par le PADD (axe 1 – objectif 1) du PLU de Bagnoles-de-l'Orne Normandie.

Par ailleurs, les ajustements de détail des schémas d'orientations d'aménagement ainsi que la modification de l'emplacement réservé n°12 n'ont pas de conséquences sur le PADD.

Ainsi, la présente modification du PLU n'entraîne aucun changement des orientations définies par le PADD et ne les affecte pas.

→ Au regard de l'alinéa 2 de l'article L.153-31 :

L'OAP de l'ancienne gare de Bagnoles-de-l'Orne et constituait une friche urbaine (classé en Uc au PLU). Les sites Impasse Foulon et Sergenterie de Javains sont classés 1AU. Le projet de modification doit assurer une optimisation du foncier sur ces sites dans un contexte de sobriété foncière. Les secteurs de modification ne comprennent aucun espace boisé protégé. Des haies sont identifiées en périphérie des sites et seront maintenues conformément aux OAP. Dès lors, la modification n'entraîne aucune réduction d'un espace boisé classé, ni d'une zone Naturelle ou Agricole.

→ Au regard de l'alinéa 3 de l'article L.153-31 :

Comme le justifient les cartes précédentes représentant les risques et enjeux environnementaux, les secteurs ne sont pas concernés. Le seul risque identifié est un faible risque de retrait gonflement des argiles identifiées sur la partie Nord du site de l'OAP de la Gare ainsi qu'une faible profondeur de la nappe en période de hautes eaux sur le site de l'Impasse Foulon. De plus, le territoire communal comprend une AVAP valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) dès lors, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) a été consulté sur le projet de renouvellement urbain de la Gare et son intégration au regard de l'aire de vue identifiée au Sud du site et l'a validé en tant que tel.

De plus, les différents projets ne remettent pas en cause les haies protégées figurant au règlement graphique du PLU et renforce même la trame verte locale.

Ainsi, le projet de modification du PLU ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne constitue pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

→ Au regard de l'alinéa 4 de l'article L.153-31 :

La modification ne correspond pas à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

→ Au regard de l'alinéa 5 de l'article L.153-31 :

La présente modification ne vise pas la création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant la création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces modifications du règlement ne correspondant à aucun des cas mentionnés à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, le recours à la procédure de modification du PLU est donc possible.

Le projet se traduira concrètement par la modification du règlement écrit, du règlement graphique ainsi que des OAP du secteur de la Gare et de l'Impasse Foulon.

9. ANNEXES

9.1. EXTRAIT DU REGLEMENT ECRIT MODIFIE

En zone Uc/Uz/Uzc :

D'une manière générale, les constructions doivent s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et pour tenir compte notamment de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) dans la mesure où le bâtiment est équipé de murs coupes feux,
- Soit en retrait des limites séparatives

2. Dispositions particulières

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

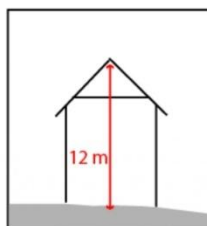
ARTICLE 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone Ua :

- **La hauteur maximale des constructions en zone Ua devra être en accord avec les constructions existantes adjacentes, sans pouvoir excéder 12 mètres au faitage.**
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



CITADIA Conseil

En zone Ube :

- La hauteur maximale des constructions principales en zone Ube devra être en accord avec les constructions existantes adjacentes, sans pouvoir excéder 10 mètres au faîtage. La hauteur minimale est de 6m à l'acrotère. Cette hauteur minimale ne s'applique pas aux annexes.

En zone Uc :

La hauteur maximale des constructions en zone Uc ne pourra pas excéder 9m au faîtage (ou en hauteur maximale dans le cadre d'un toit terrasse)

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

En zone Uz/Uzc :

La hauteur des constructions pourra être limitée dans le but d'assurer leur bonne intégration au sein de l'environnement préexistant.

2. Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

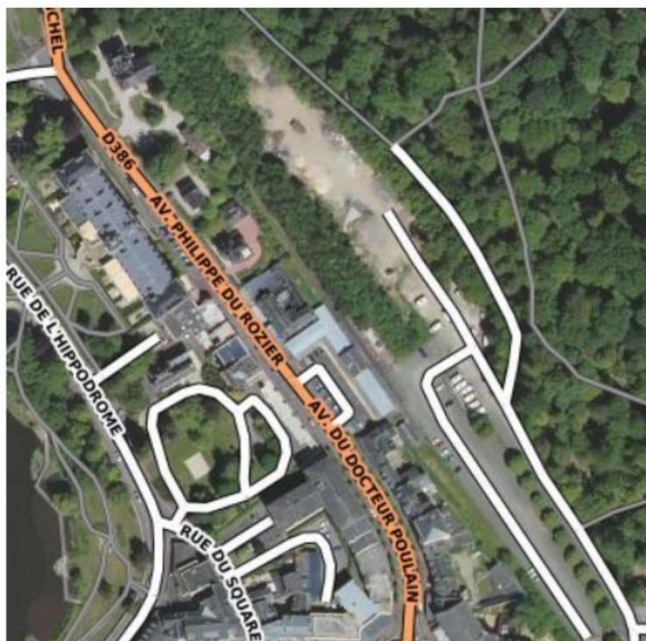
- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements publics,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant,
- en cas de dispositions particulières précisées dans le cadre d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation.

9.2 OAP DU SECTEUR DE LA GARE MODIFIEE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
PLAN LOCAL D'URBANISME DE BAGNOLES-DE-L'ORNE-NORMANDIE

40

Secteur de la Gare



Source : Geoportail

Localisation

Le secteur de la Gare est localisé en renouvellement urbain, sur le site de l'ancienne gare de Bagnoles, inoccupée depuis 2002. Il s'agit d'une friche urbaine où les constructions sont amenées à être démolies pour permettre le développement d'une programmation à vocation habitat. Il s'inscrit dans un contexte urbain pavillonnaire faiblement dense localisé en plein cœur de bourg de Bagnoles.

Inscrite dans le PADD comme projet structurant, l'opération du secteur de la Gare vise à requalifier les espaces publics existants et s'inscrit dans une politique de revitalisation urbaine ambitieuse.

CITADIA Conseil



Vue depuis le parking et voie d'accès à l'arrière de la gare actuelle



Vue depuis l'avenue du Dr Poulain et la place actuelle de la Gare

Principes d'occupation de l'espace

Le site de projet est actuellement occupé par l'ancienne gare de Bagnoles, en état de friche depuis plus de vingt ans. Il s'agit d'un projet de requalification urbaine, défini par un plan masse validé par la collectivité et répond à une stratégie de conquête des délaissés urbains engagée par la commune depuis 5 ans. Il est intégré dans la modification n°2 du PLU de Bagnoles-de-l'Orne et approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 25 Mars 2021. Le Permis d'Aménager est en voie d'être déposé. Ce projet devra s'inscrire de manière harmonieuse dans l'environnement bâti et paysager pré-existant. Une attention particulière devra être portée à l'insertion du projet et aux connexions avec le quartier environnant.

CITADIA Conseil

Il s'agit d'un projet global d'urbanisation et de revitalisation du quartier de la gare et participe à la redynamisation du centre-bourg. Le projet visera à regrouper des services, activités et un programme de 22 logements minimum. Un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales des parcelles dédiées aux logements a été élaboré et l'étude de programmation est défini.

Le programme de revitalisation du secteur de la gare concernera la production d'une vingtaine de logements groupés et collectifs. La commune souhaite un quartier avec une population intergénérationnelle, qui correspond autant à des jeunes ménages avec enfant(s) qu'à des personnes âgées avec des logements plus adaptés. Ces logements seront séparés par des jardins paysagers et aménagés de cheminements piétons interquartiers.

L'offre commerciale sur Bagnoles-de-l'Orne est principalement concentrée sur le côté Lac de la commune avec une primauté des commerces de bouche et des hôtels. Le secteur de projet est donc avantagé au niveau de l'accès à ces équipements et commerces. L'artère principale en terme d'infrastructure routière est la RD 386, entre le lac de La Vée et la forêt. Une voie de desserte menant au futur secteur de projet sera créée. La seule voie d'accès existante aujourd'hui est l'impasse qui desservait l'ancienne gare.

Le projet d'aménagement concerne un projet de revitalisation urbaine pour (re)donner vie au quartier de centre-ville.

Caractéristiques architecturales

La typologie de logements proposée correspondra à de l'habitat individuel mitoyen et collectif. Le projet devra s'inscrire de manière harmonieuse dans l'environnement bâti et paysager pré-existant en respectant les caractéristiques du site (frange boisée notamment)

Afin de permettre un aménagement urbain aéré l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres respectera un espacement de 6 mètres minimum.

La hauteur du bâti est limitée à R+2+Combles

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 50%

Mixité sociale et fonctionnelle

Le bâtiment de la gare pourra accueillir des commerces.

Le projet vise à requalifier l'espace public depuis le parvis de l'ancienne gare en tirant parti de la position de belvédère du site. La dimension mobilité piétonne et mixité des usages est fortement intégrée au projet.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement veillera à préserver le caractère arboré du site et de ses abords. Par ailleurs, les quelques arbustes repérés devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.

Les différents aménagements de l'espace public et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues ou bassins paysagers, cheminements perméables etc.)

L'opération maintiendra une marge entre le massif boisé et le secteur de projet (frange boisée).

Les logements seront séparés par des jardins paysagers et aménagés de cheminements piétons inter-quartiers et 80% des espaces libres devront être aménagés en espaces verts plantés et engazonnés.

Les constructions devront viser le respect de la Réglementation Thermique 2020.

Principes d'accès et de desserte

Les voies de dessertes internes prendront appui sur les accroches existantes.

La desserte du site se fera par une voie d'accès existante (entrée par la RD 235). L'aménagement de cette voie d'accès sera un préalable à la réalisation de l'opération.

Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site, et une attention particulière sera apportée aux connexions avec le quartier environnant

Des cheminements piétons inter-quartiers devront être aménagés.

Enfin, le secteur est raccordé à l'assainissement collectif et à l'ensemble des réseaux de la zone urbaine (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, gaz, électricité, télécommunication, ...).

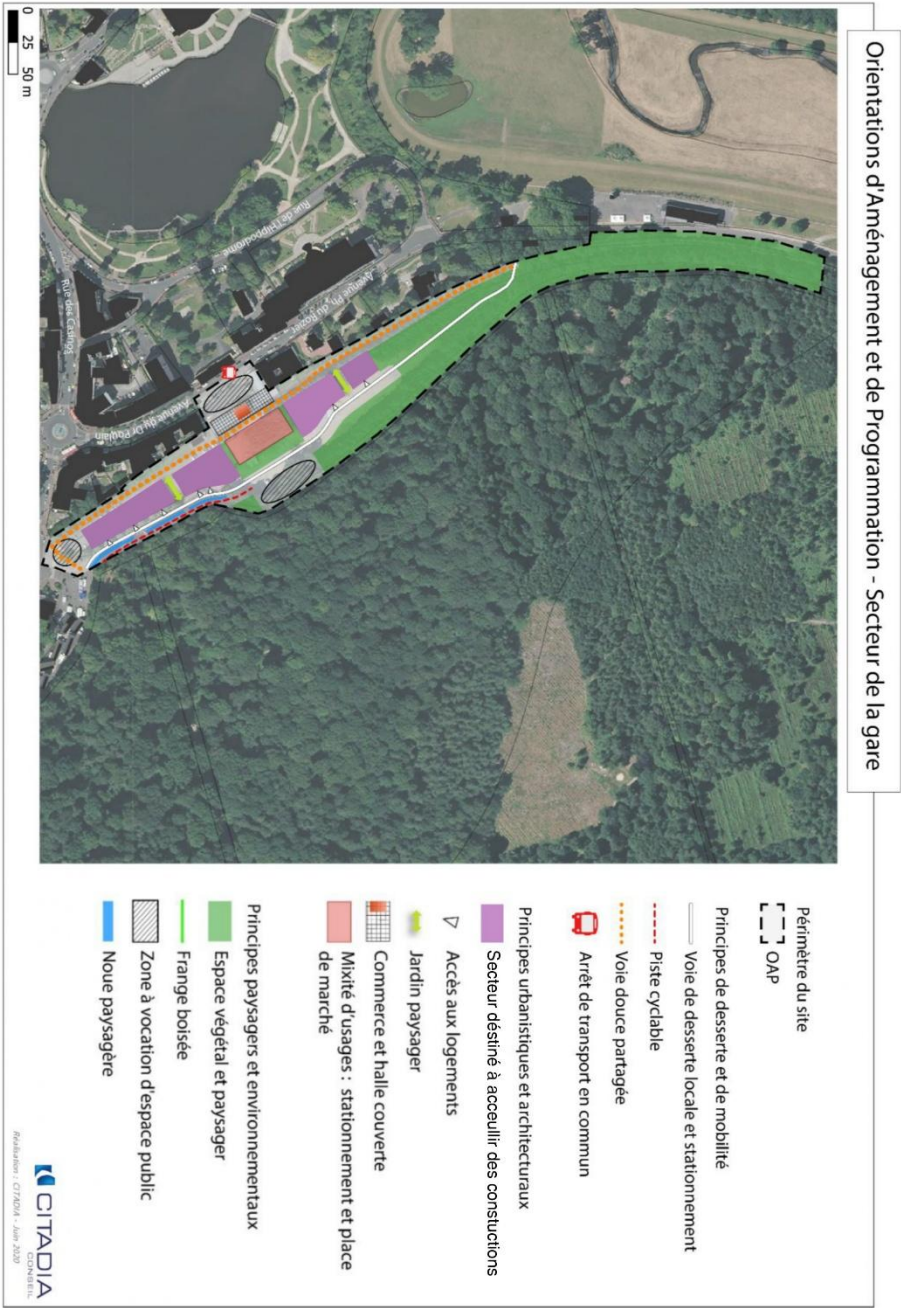
Stationnement

Il est prévu sur ce secteur :

1 place de stationnement pour chaque nouveau logement créé.

Les places de stationnement seront créées dans l'emprise des constructions. Le stationnement en espace libre n'est pas autorisé

Schéma d'orientation et d'aménagement



9.3 OAP DE L'IMPASSE FOULON MODIFIEE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
PLAN LOCAL D'URBANISME DE BAGNOLES-DE-L'ORNE-NORMANDIE

31

Le secteur Impasse Foulon



Source : Geoportail

Localisation

Le secteur se situe à l'Ouest de l'impasse Foulon. Il est bordé par des franges boisées et s'inscrit en continuité directe de l'urbanisation. Il se situe en contrebas d'un secteur 2AU sur l'avenue de la Chapelle d'Andaine. Sur le long terme des cheminements doux devront relier ces deux secteurs de projet.



Vue depuis l'impasse Foulon

CITADIA Conseil

Principes d'occupation de l'espace

Le secteur est à vocation d'habitat, dans le prolongement du tissu urbain existant. La volonté de la commune est de pouvoir densifier ce secteur tout en préservant son caractère naturel et ses limites bocagères. D'une superficie de 6000 m², l'opération d'aménagement devra s'inscrire dans un objectif minimal de 50 logements par hectare et comprendre une programmation d'au moins 30 logements.

Principes paysagers et environnementaux

Les haies bocagères délimitant le secteur seront à préserver, pour maintenir une opération dans un écrin paysager de qualité et de l'intégrer au mieux dans son environnement.

Les éléments arborés seront également à préserver pour marquer la délimitation avec l'espace naturel et agricole en bordure Ouest du site.

Principes d'accès et de desserte

La desserte du secteur se fera en prolongement de l'impasse Foulon.

A terme, une voie douce sera aménagée depuis l'avenue de la Chapelle d'Andaine et vers le secteur de la Massue.

Schéma d'orientation et d'aménagement



La localisation des bâtiments est à vocation illustrative. Leur situation sur le plan est à titre indicatif.

9.4 ARRETE DU PRESIDENT PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

N°2025-09-13

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Conseil de la Communauté de Communes ANDAINE-PASSAIS

Date convocation : 19/09/2025	L'an deux mil vingt-cinq, le 25 septembre à 19h00, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la salle principale du CIDPA-12, rue Jean Moulin à Juvigny Val d'Andaine sous la présidence de M. JARRY Sylvain,
Nombre de membres en exercice : 37	<u>Etaient présents,</u> Mmes MM. ADDA Françoise, ALLEAUME Philippe, BEAUCHEF Régis, BOURREE Marie-France, BOULENT Daniel, BOUVIER-WITTER Françoise, BRETON Dominique, CANU Emmanuel, CHEVALIER Manuela, DARGENT Michel, DENIS Jean-Noël, DREUX-COUSIN Virginie, GAIGNON Loïc, GRANDIN Philippe, HAIRIE François, JARRY Sylvain, LAUNAY Didier, LERIVRAIN Bernard, LEROUX Éric, LEROUX Henri, LETELLIER Gislaine, MARIE Daniel, MOREAU Bernard, MOREL-GILLOT Dominique, PETITJEAN Olivier, ROETZINGER Claudine, ROULLEAUX Éric, SERAIS Sylvie TURCAN Philippe
Nombre de présents : 29	<u>Membre titulaire représenté par son suppléant :</u> Mme RABLINEAU Jeannine
Nombre de votants : 32	<u>Absents excusés :</u> Mmes MM. COUPEL Christian, DUREUIL Brigitte, LERAY Christophe, MARTEAU Mildred, SORIN Véronique
	<u>Présents par procuration :</u> Mmes MM. DUBREUIL Benoît (pouvoir à M. MARIE), DUMAINE Chantal (pouvoir à M. TURCAN), EUVELINE Jacques (pouvoir à M. DARGENT)
	<u>Secrétaire de séance :</u> M. BEAUCHEF Régis

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE-URBANISME**Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie**

Par délibération n°2025-04-26 du 24 avril 2025, le Conseil communautaire a prescrit la modification de droit commun de la Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie afin de modifier l'OAP-La Gare. Après étude du dossier, il s'avère qu'il est également nécessaire de procéder à la modification de deux autres OAP inscrites au Plan Local d'urbanisme, l'OAP-Impasse Foulon et l'OAP-Rue de la Sergenterie. Il est donc nécessaire de compléter le contenu de la modification de droit commun du Plan local d'urbanisme de la Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie.

Vu le code général des collectivités territoriales,
 Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L 153.41 du code de l'Urbanisme,
 Vu les articles L.153-36 et suivants du code de l'Urbanisme,
 Vu le plan local d'urbanisme de la Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie approuvé par délibération n°2022-02-18 du Conseil Communautaire en date du 24/02/2022 ainsi que ses mises à jour ;

Considérant qu'une modification de droit commun est nécessaire pour répondre aux objectifs suivants :

- Modifier l'OAP – La Gare
- Modifier l'OAP – Secteur Rue de la Sergenterie de Javains
- Modifier l'OAP- Impasse Foulon

Considérant que les objectifs de cette modification de droit commun ne portent pas atteinte aux orientations définies dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

Considérant que cette modification de droit commun donnera lieu à une concertation publique avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, des supports de communication en seront le relais (bulletin communal, site internet, registre), tout le long de l'enquête publique,

061-200068443-20250925-2025-08-13-DE
 Date de télétransmission : 30/09/2025
 Date de réception préfecture : 30/09/2025

N°2025-09-13

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **DECIDE** de prescrire la modification de droit commun N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie ;
- **FIXE** les modalités de la concertation telles que proposées ci-dessus ;
- **AUTORISE** le Président à avoir recours à un cabinet d'étude pour mener à bien la procédure ;
- **CHARGE** le Président d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;
- **ABROGE** la délibération n°2024-04-26 du 24 avril 2025

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Pour copie conforme,
Le Président,



Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20250925-2025-09-13-DE
Date de télétransmission : 30/09/2025
Date de réception préfecture : 30/09/2025

9.5 DECISION DELIBREE DE LA MRAE NORMANDIE



**Avis conforme délibéré
après examen au cas par cas « ad hoc »
Modification n° 1 du plan local d'urbanisme
(PLU) de la commune de Bagnoles-de-l'Orne (61)**

N° MRAe 2026-14693

Avis conforme
rendu en application du deuxième alinéa
de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie,
qui en a délibéré collégialement le 30 avril 2026 en présence de
Yoann Copard, Noël Jouteur, Françoise Lavarde, Olivier Maquaire, Christophe Minier, Louis
Moreau de Saint-Martin, Sabine Saint-Germain.

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis conforme,

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment ses articles 4 et 16 ;

Vu les arrêtés ministériels du 19 juillet 2023, du 27 février 2025, du 10 avril 2025, du 17 juin 2025 et du 28 novembre 2025 et du 16 mars 2026 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie adopté collégialement le 27 avril 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bagnoles-de-l'Orne approuvé le 22 février 2026 ;

Vu l'avis 2022-4323 relatif au PLU de la commune nouvelle de Bagnoles de l'Orne Normandie rendu par la MRAe le 19 août 2021 ;

Vu la demande d'avis conforme, enregistrée sous le n° 2026-14693, relative à la modification n° 1 du PLU de la commune de Bagnoles-de-l'Orne, reçue complète du président de la communauté de communes Andaine-Passais le 5 mars 2026 ;

Considérant que la modification n° 1 du PLU de la commune de Bagnoles-de-l'Orne vise à permettre des évolutions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de trois secteurs de la commune et à ajuster en conséquence les règlements écrit et graphique du PLU ;

Considérant que cette modification consiste plus précisément à :

- modifier l'OAP du secteur de la Gare, classé Uc (zone urbaine périphérique) au PLU, situé au nord de la commune, d'une emprise d'environ trois hectares (ha), dont 7 000 m² destinés à la réalisation de logements, par :

Avis conforme délibéré de la MRAe Normandie n° 2026-14693 du 30 avril 2026
Modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Bagnoles-de-l'Orne (61)

2/4

- la diminution de l'objectif de production de logements, celle-ci étant ramenée à 22 logements minimum, au lieu de 40 minimum ;
- la suppression de la distance de recul des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques au profit de l'application de la règle commune du règlement écrit pour toutes les zones classées Uc ;
- la diminution de l'espacement minimal entre les constructions, actuellement de dix mètres (m), en établissant un espacement minimal de 8 m ;
- l'établissement d'une règle unique de création d'une place de stationnement automobile pour chaque logement, quelle que soit sa taille en lieu et place d'une obligation de création de deux places de stationnement pour les logements de trois pièces ou plus et d'une place pour les logements de taille inférieure ;
- la modification de la règle de hauteur maximale des constructions dans le secteur de renouvellement urbain de la gare, par l'ajout d'une clause spécifique autorisant une hauteur maximale de 11 m dans le périmètre de l'OAP de la gare au lieu de 9 m ;
- l'actualisation du schéma initial de l'OAP en identifiant une zone globale d'implantation des logements et non plus un emplacement précis des futures constructions, dans le même périmètre ;
- modifier l'OAP du secteur de l'Impasse Foulon, classé 1AU, situé en lisière urbaine à l'ouest de la commune, d'une superficie d'environ 6 000 m² :
 - en permettant la construction de petits logements collectifs alors qu'actuellement le secteur est identifié comme ayant seulement une vocation d'habitat individuel ;
 - en faisant passer l'objectif de production de logements, de dix logements minimum, à 30 logements minimum ;
 - l'actualisation du schéma initial de l'OAP afin de qualifier le secteur comme secteur d'habitat groupé ;
- modifier l'OAP du secteur de la Sergenterie-de-Javains, situé en lisière urbaine au sud de la commune, en supprimant du périmètre de l'emplacement réservé n° 12, d'une superficie initiale de 1 478 m², la parcelle cadastrale AT 75 d'une superficie de 733 m², celle-ci n'étant plus concernée par la réalisation du futur projet ;

Considérant que les secteurs concernés par le projet de modification n° 1 du PLU se situent :

- en dehors de tout site Natura 2000, de toute zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff), et de tout secteur concerné par un arrêté préfectoral de protection de biotope ;
- en dehors de toutes zones humides ou prédisposées à la présence de zones humides ;
- en dehors des zones inondables et des risques identifiés par le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI), approuvé par un arrêté préfectoral du 11 janvier 2022 ;
- en partie, en ce qui concerne le secteur sud de l'OAP de la Gare, dans le périmètre d'un secteur concerné par une aire de vue identifiée par l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap) valant site patrimonial remarquable (SPR) ;
- en partie, au nord du secteur de l'OAP de la Gare, dans un secteur concerné par un risque faible de retrait-gonflement des argiles ;

Considérant que la modification prend en compte la nécessité de maintenir et préserver les haies ou boisements identifiés par le PLU de la commune, notamment les haies et boisement présents autour du secteur de l'Impasse Foulon, le linéaire de haies présentes sur tout le périmètre ouest de l'OAP du secteur de la Gare, et sur la partie est et sud du secteur de La Sergenterie-de-Javains ;

Considérant que les aménagements prévus par la modification prennent en compte, sur le secteur de la Gare, le contexte paysager et les enjeux de l'Avap en réduisant le nombre minimum de logements et la densité prévus sur ce secteur ;

Avis conforme délibéré de la MRAe Normandie n° 2026-14693 du 30 avril 2026
 Modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Bagnoles-de-l'Orne (61)

3/4

Considérant que, selon le dossier, l'augmentation de la densité et du nombre minimum de logements prévus dans le secteur de l'Impasse Foulon permet de compenser la moindre densité dans le secteur de la Gare et évite ainsi une extension urbaine ;

Considérant la prise en compte des enjeux environnementaux et patrimoniaux, et la portée limitée des évolutions envisagées, en dehors de secteurs de forte sensibilité écologique ;

Rend l'avis qui suit :

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des éléments portés à la connaissance de la MRAe à la date du présent avis, la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Bagnoles-de-l'Orne n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. **Il n'est en conséquence pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.**

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes Andaine-Passais rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier de consultation du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet de modification n° 1 du PLU est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera publié sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAe Normandie¹) et sur le portail de publication de l'évaluation environnementale².

Fait à Rouen, le 30 Avril 2026

Pour la mission régionale d'autorité environnementale,

la présidente,

Signé

Sabine Saint-Germain

¹ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/presentation-de-la-mrae-normandie-a53.html>

² <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/auth/lautorite-environnementale>

Avis conforme délibéré de la MRAe Normandie n° 2026-14693 du 30 avril 2026

Modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Bagnoles-de-l'Orne (61)