



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
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 collégalement 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 collégalement 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 :

- 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 ;

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>