



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Secteur du Pays du camembert

Document n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PHARO architectes associés – Mandataire
Architecture et Urbanisme
63 boulevard OYON 72100 LE MANS

EDATER
Stratégie territoriale
34 avenue du 6 juin 14000 CAEN

GAMA Environnement
Démarche environnementale - Concertation
57-59 Avenue de la Côte de Nacre 14000 CAEN

AVL Avocats
Cabinet d'Avocats spécialistes en droit de l'urbanisme
19 avenue de l'Hippodrome 14000 CAEN

Architour & Pièces Montées devient

PHARO
architectes et urbanistes

edater

gama
environnement

AVL
Avocats associés

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du
11 février 2020

Sommaire

SOMMAIRE.....	2
1. INTRODUCTION.....	3
2. DEVELOPPER L’ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET PROMOUVOIR SA QUALITE DE VIE, EN VALORISANT LES IDENTITES DES PAYS D’AUGE ET D’OUCHE	4
2.1. <i>Affirmer une identité rurale attractive tournée vers l’avenir</i>	4
2.2. <i>Préserver et valoriser un cadre paysager sensible à forte identité.....</i>	5
3. PRESERVER UN ENVIRONNEMENT RICHE, SUPPORT DE RESSOURCES ET D’ACTIVITES ANCREES DANS LE TERRITOIRE.....	10
3.1. <i>Valoriser les ressources locales</i>	10
3.2. <i>Développer une économie valorisant les richesses et les opportunités du territoire</i>	11
4. MAINTENIR UNE ORGANISATION DU TERRITOIRE EQUILIBREE, RESPECTANT SES SINGULARITES ET ADAPTER L’OFFRE D’HABITAT	15
4.1. <i>Maintenir la population et l’équilibre du territoire</i>	15
4.2. <i>Adapter l’offre d’habitat aux besoins et lutter contre la vacance des logements</i>	17

1. Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les orientations générales de développement du territoire communautaire.

Il répond aux enjeux définis dans l'analyse de l'état initial du territoire et détermine des choix d'aménagement durable du territoire, traduit dans les outils réglementaires et les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) du PLUi.

Les orientations générales du PADD s'inscrivent en cohérence avec le Projet de territoire établi en 2016, dont les grands axes sont :

- Le développement économique :
 - o Industrie de « niche »
 - o Artisanat du bâtiment
 - o Agri alimentaire
 - o Tourisme
 - o Silver économie
- La qualité de vie :
 - o L'environnement
 - o La santé
 - o L'éducation et la formation
 - o La vie locale
 - o Les voies de communication et interconnexions
 - o Le « faire savoir »

2. Développer l'attractivité du territoire et promouvoir sa qualité de vie, en valorisant les identités des Pays d'Auge et d'Ouche

2.1. Affirmer une identité rurale attractive tournée vers l'avenir

2.1.1. Mettre en avant les atouts du territoire et assurer sa promotion

Le territoire communautaire se caractérise par ses **paysages d'exception** et la **qualité de son cadre de vie rural**. Eloigné de l'agitation des grandes agglomérations urbaines, il propose un calme et **une sérénité**, une **proximité avec la nature**.

L'accès à cette tranquillité pour des lieux de résidence, d'activités ou de visites est aujourd'hui une aspiration forte, à laquelle le territoire communautaire peut répondre.

La faible densité, la forte identité de paysages préservés sont autant d'atouts à mettre en avant pour **développer son attractivité**. Tout comme la facilité de relations de proximité, l'attachement à la vie des villages, la qualité de la production alimentaire.

Loin d'être un territoire fermé, le **Pays du camembert s'ouvre au contraire vers l'extérieur** à travers l'accueil de résidents secondaires (ou permanents) de multiples nationalités et le développement des communications numériques. Ces relais constituent des opportunités de promotion du territoire.

Le territoire communautaire entend jouer sur son image de carte postale de bocage normand / Pays d'Auge et sur la renommée internationale du camembert et des AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) pour développer un marketing territorial.

Cette communication doit contribuer à son attractivité touristique et résidentielle.

2.1.2. Maintenir et développer des services adaptés à la population et au territoire

Développer l'animation et l'identité rurales

Les **événements culturels ou sportifs** (foires, marchés, rando des pommiers en fleur, ...) doivent poursuivre leur développement pour renforcer la cohésion sociale, le bien être des habitants et attirer les visiteurs. Ces manifestations promeuvent l'identité du territoire.

Les espaces qui y sont dédiés sont à mettre en valeur (places centrales de Vimoutiers et de Sap en Auge, halles couvertes de Vimoutiers, ...). Les lieux d'accueil artistiques et espaces culturels gagneraient à se développer et se diversifier sur l'ensemble du territoire.

Maintenir et développer les services

Il convient d'assurer un accès équitable à des services adaptés et de qualité sur l'ensemble du territoire. Une complémentarité doit être recherchée avec les équipements présents sur les territoires voisins dans une logique de mutualisation (cinéma, théâtre, piscine, ...).

Pour faciliter l'accès aux services, on favorisera leur rassemblement sur des lieux uniques et accessibles (Maison des services).

Adapter l'offre de services de santé et d'éducation

Dans le domaine de la santé, une maison médicale est en projet à Vimoutiers. Le maintien de services de proximité est un objectif de premier plan, notamment au regard du vieillissement de la population. Les outils numériques sont également un relais à développer (télémédecine).

L'accès aux services d'éducation est à garantir. Il s'agit de pérenniser des équipements scolaires proches de la population sur l'ensemble du territoire. Ce qui nécessite de développer l'attractivité auprès de jeunes familles et de répondre à leurs besoins de services.

Optimiser les infrastructures publiques

On recherchera d'autre part à **optimiser les infrastructures publiques existantes** pour maîtriser les coûts collectifs d'aménagement territorial : voies, réseaux électriques / électroniques, réseaux d'assainissement collectif, ... On favorisera ainsi le développement de l'urbanisation sur les secteurs les mieux équipés.

Enfin, des **espaces sont à réserver ponctuellement pour des besoins d'extension ou de création d'équipements**, comme les cimetières ou les réserves incendie.

Développer les services numériques

Compte tenu de l'éloignement du territoire aux grandes agglomérations et principales infrastructures routières, **l'accès à internet et la couverture en téléphonie mobile** deviennent un enjeu de premier plan pour le déploiement du télétravail, la promotion touristique, l'accès à des applications mobiles, ...

Le déploiement des réseaux doit se poursuivre de façon à couvrir l'ensemble du territoire. Le développement de l'accès à des services numériques, via des plates-formes telles que le télécentre, est à encourager.

Organiser les mobilités

Si la proximité entre résidents et services/emploi peut être encouragée par le déploiement de l'habitat sur les pôles, les caractéristiques rurales du territoire impliquent nécessairement des distances de trajet incompressibles.

Chacun doit pouvoir être mobile sur le territoire : on doit ainsi **garantir un accès à des services de déplacements adaptés** aux caractéristiques du territoire.

Il s'agit de répondre notamment aux besoins des personnes les moins mobiles (jeunes, personnes âgées ou en perte d'autonomie) mais également aux besoins des touristes. Des services de transport à la demande, autopartage sont à encourager, ainsi que le développement de véhicules électriques (bornes de recharge, ...)

Les **déplacements non motorisés**, notamment pour les déplacements de courte distance, **doivent être encouragés** autant que possible en adaptant l'aménagement des espaces urbains aux piétons et cycles : espaces sécurisés, parcours directs et attractifs.

2.2. Préserver et valoriser un cadre paysager sensible à forte identité

2.2.1. Valoriser la richesse et la diversité des paysages

Les paysages du territoire communautaire présentent **une grande richesse** : vallées en Auge, bocage normand associant haies bocagères, pâtures et vergers, plateau ouvert du Pays d'Ouche.

Ces paysages sont **en lien avec les activités agricoles** d'élevage et de production cidricole.

L'occupation humaine s'est établie de façon **très dispersée par petits écarts et villages implantés à flanc de coteau**. Le développement engagé sur le territoire doit mettre en valeur la qualité des paysages et préserver leur identité. On évitera ainsi toute urbanisation sur les crêtes ou dans des espaces très ouverts.

Le bocage dans son ensemble doit être préservé. Les haies bocagères présentant un **rôle paysager remarquable** sont à préserver, leur exploitation est cependant possible, notamment en valorisation bois-énergie. Il s'agit d'une ressource naturelle à entretenir et renouveler, en lien avec les activités agricoles. Les haies les plus sensibles sont celles situées en crête, le long des chemins de randonnée ou en accompagnement des écarts et villages. **L'objectif n'est pas de figer les haies mais de permettre une évolution et une recomposition du bocage** (coupes, arrachages, recépages, replantations, ...) dans le respect de l'identité paysagère du territoire.

Les vergers, éléments caractéristiques du paysage normand, peuvent être protégés au sein des espaces publics des bourgs ou créés dans les espaces verts des nouvelles opérations d'aménagement, en tant qu'élément identitaire.

Les panoramas, nombreux depuis les voies et depuis les espaces publics des bourgs, requièrent une attention forte. Des **principes particuliers d'intégration paysagère** sont à respecter pour les nouvelles constructions, extensions ou réhabilitations réalisées dans les secteurs aux vues les plus sensibles (hauteurs limitées, couleurs en cohérence avec les paysages, volumétries discrètes, ...).

2.2.2. Mettre en valeur l'architecture traditionnelle, encourager l'innovation et soigner la qualité des espaces publics

Valoriser l'architecture traditionnelle et le patrimoine bâti

L'architecture traditionnelle participe de l'histoire et de l'identité du territoire. On doit **veiller à la protéger** en fixant des règles adaptées sur les rénovations : préservation du **bâti à pan de bois ou en briques**, respect des volumétries traditionnelles, matériaux, couleurs, types d'ouvertures.

Le règlement d'urbanisme et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les modalités de protection de ces architectures. **Des interventions plus contemporaines sont toutefois possibles**, mais doivent respecter la construction initiale et présenter une intégration au site particulièrement soignée.

De même, **les réhabilitations thermiques ou l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable** doivent veiller à préserver la qualité du bâti et de son environnement

Les règles architecturales sont à différencier selon la sensibilité de chaque secteur ou village : elles doivent être adaptées suivant que l'on se situe dans un centre bourg ancien, dans des quartiers plus récents ou encore des zones d'activités.

Des règles plus précises se justifient aussi pour les bourgs à forte valeur patrimoniale (Camembert, Roiville, Ticheville, Avernoes Saint-Gourgon, Saint Aubin de Bonneval, Guerquesalles, Le Renouard).

L'architecture de la reconstruction (centre-ville de Vimoutiers) ou le **bâti industriel** (ancienne fonderie de Pontchardon par exemple) constituent également des témoignages à préserver.

Certains monuments ou quartiers bénéficient de protection particulière hors PLUi (monuments historiques, ZPPAUP du Sap en cours de transformation en AVAP). D'autres éléments de qualité doivent également être protégés : **éléments de patrimoine bâti** (manoirs, églises, ...) et éléments **de petit patrimoine** (haloirs, lavoirs, puits, calvaires, ...). On peut aussi envisager la **possibilité de déplacer certains bâtiments d'intérêt patrimonial** qui sont aujourd'hui isolés dans des parcelles agricoles, pour les rapprocher des voies et réseaux et ainsi permettre leur utilisation (habitat, activité) tout en facilitant l'exploitation agricole.

Les mutations des activités agricoles ont opéré un renouvellement important du bâti en secteur rural. De **nombreux bâtiments de qualité patrimoniale sont aujourd'hui sans usage** malgré un potentiel de transformation. Pour certaines de ces constructions, **un changement de destination vers un autre usage** est possible dans la mesure où :

- il valorise un patrimoine de qualité (lorsque la nouvelle destination est l'habitat ou l'hébergement touristique),
- il n'affecte pas les activités agricoles environnantes (il peut par contre conforter une activité agricole dans le cadre d'une diversification vers de l'hébergement touristique à la ferme),
- le niveau de desserte en voies et réseaux est satisfaisant.

Une évolution de bâtiments aujourd'hui délaissés vers un usage d'activités économiques (artisanat, bureau, ...) peut également être envisagée à condition d'être encadrée.

Intégrer les nouvelles constructions et permettre l'innovation architecturale

Les nouvelles constructions doivent **s'intégrer dans leur environnement et respecter les caractéristiques locales**. Elles doivent **s'inspirer de l'architecture traditionnelle** pour leurs couleurs et volumétrie, ou **proposer architecture contemporaine bien intégrée au site**.

Les enjeux énergétiques incitent à **promouvoir l'architecture bioclimatique** et les démarches d'autonomie énergétique (nouveaux matériaux, volumétries particulières, ...) à condition qu'elles s'intègrent bien dans leur environnement.

De manière globale, **l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions doit être particulièrement soignée** (habitations, constructions agricoles, bâtiments d'activité, ...):

- Prise en compte du relief et volumétrie adaptée,
- Tons / couleurs / matériaux s'intégrant dans l'environnement et respectueux de l'architecture traditionnelle.

Respecter l'organisation traditionnelle des villages

Le **développement de l'urbanisation doit s'opérer en continuité des espaces bâtis** existants en respectant ses caractéristiques.

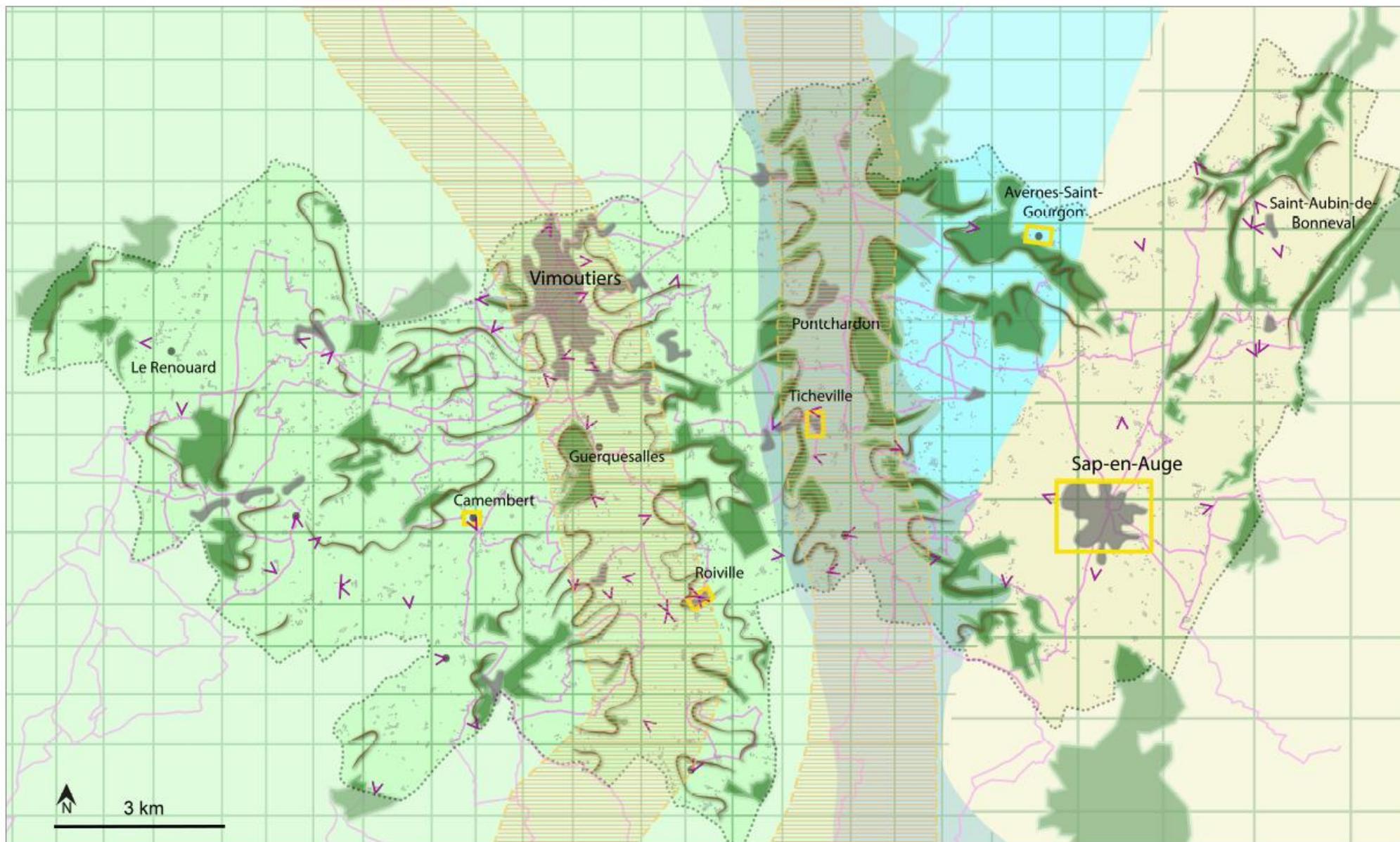
Les **transitions entre quartiers anciens et nouveaux quartiers** doivent préserver l'harmonie des villages. Des éléments de paysage identitaires sont à intégrer dans les opérations d'ensemble existantes ou à créer (habitat-zones d'activités) : haies, vergers, mares en espace public. La **transition entre les bourgs et l'espace agricole** doit également être soignée (transition végétale par une haie, un chemin, ...).

Les **espaces publics doivent être mis en valeur**, la **place du végétal** gagnant à y être renforcée. Les continuités piétonnes le long de la Vie sont à poursuivre pour créer des espaces de promenade agréables pour les habitants et visiteurs.

Sur les espaces urbains denses, on doit **respecter les alignements bâtis** (centre-ville de Vimoutiers, autres bourgs structurés) et présenter des **façades valorisant l'espace public**.

Sur les espaces bâtis moins denses et petits villages au caractère urbain moins affirmé, on doit **soigner la qualité des clôtures** et privilégier l'utilisation de **haies d'essences locales**.

Carte Thématique 1 : Préservation et mise en valeur du cadre paysager et patrimonial, atout pour l'attractivité du territoire



Axe 1 : Développer l'attractivité du territoire et promouvoir sa qualité de vie, en valorisant les identités des Pays d'Auge et d'Ouche

Préserver et valoriser un cadre paysager sensible à forte identité (partie 2.2 du PADD écrit)

Protéger les paysages dans leur diversité :

Les unités paysagères de la CdC du Pays du Camembert, à conserver :

-  - Pays d'Auge en collines
-  - Grandes vallées augeronnes, aux versants boisés (Touques)
-  - Pays d'Auge tabulaire
-  - Pays d'Ouche septentrional

S'appuyer sur les lignes de force, qui structurent et soulignent paysage :

-  - Lignes de crête / ruptures de pente : s'adapter au relief par une localisation et une conception adaptée des nouvelles constructions
-  - Préserver les massifs boisés les plus importants
-  Protéger les panoramas et points de vue de qualité
-  Prendre soin à l'intégration des nouveaux bâtiments dans les couloirs de vue (vallées)

Lutter contre la banalisation et l'ouverture des paysages :

-  - Protéger le bocage, symbole des Pays d'Auge et d'Ouche, tout en acceptant son évolution, et en prenant en compte les différentes densités bocagères existantes
-  - Privilégier une localisation des futures constructions à l'intérieur de l'enveloppe bâtie actuelle, pour faciliter son intégration
-  - Permettre la réhabilitation du bâti en campagne (sous conditions), pour conserver ce patrimoine bâti

Mettre en valeur l'architecture traditionnelle, encourager l'innovation et soigner la qualité des espaces publics et du cadre de vie (partie 2.2.2 du PADD écrit) :



- Porter une attention particulière aux bourgs recouvrant une valeur patrimoniale
- Protéger les éléments de patrimoine ponctuels (monuments historiques, petit patrimoine...)



- A l'intérieur des espaces bâtis :
 - o Valoriser l'architecture traditionnelle et le patrimoine bâti
 - o Intégrer les nouvelles constructions à leur environnement et permettre l'innovation architecturale
 - o Respecter l'organisation traditionnelle des villages (alignement)

Développer les activités touristiques valorisant l'identité et l'économie du territoire, en s'appuyant notamment sur ses richesses paysagères et patrimoniales (partie 3.2.1 du PADD écrit)



- Entretien le réseau de chemins de randonnée qui jalonne le territoire
- Conforter les sites touristiques existants et profiter des opportunités pour en créer de nouveaux
- Développer l'animation et l'identité rurale

3. Préserver un environnement riche, support de ressources et d'activités ancrées dans le territoire

3.1. Valoriser les ressources locales

3.1.1. Développer des productions agricoles de haute qualité adaptées au territoire

Les activités agricoles jouent un rôle particulièrement important sur le territoire, en matière **d'emplois, d'entretien des paysages et de valorisation des ressources locales**.

Les productions sont de **haute qualité** et font la renommée du territoire : camembert, AOC, cidre, ... Elles sont en lien avec d'autres secteurs économiques comme la **production agri alimentaire et le tourisme**.

Les activités agricoles doivent **poursuivre leur développement**, en conservant un **lien étroit avec l'identité du territoire** (herbages, bocage). Les activités doivent pouvoir **se diversifier**, toujours dans une logique de valorisation du Pays : transformation de produits, vente directe, accueil touristique, espaces pédagogiques, ...

L'espace agricole doit être préservé pour permettre la poursuite des activités agricoles dans de bonnes conditions. Il s'agit notamment de **maîtriser l'urbanisation** en construisant en priorité dans les espaces urbains existants, et en orientant le développement de ces espaces à l'écart des exploitations agricoles pérennes. On doit ainsi préserver des cônes de développement pour les exploitations agricoles. **Le mitage de l'espace agricole par de nouvelles constructions non agricoles est à proscrire**.

L'espace agricole est à réserver pour les besoins liés à l'agriculture. L'évolution modérée des autres constructions est admise mais à condition de préserver une bonne cohabitation entre activités agricoles et autres usagers de l'espace, et sans apporter de contraintes nouvelles.

Les **logements nécessaires à l'exploitation agricole** devront quant à eux être implantés **proches des exploitations pour éviter une revente séparée** entre l'habitation et les bâtiments du siège.

3.1.2. Limiter les consommations énergétiques et soutenir la production d'énergie à partir des ressources locales

Les **consommations énergétiques doivent être réduites**. Il s'agit de respecter les engagements pris en faveur de la **lutte contre le changement climatique**.

Les constructions et aménagements devront être conçus de telle sorte qu'ils soient le plus **sobres possibles en besoins énergétiques**. Les constructions « passives », à énergie positive ou autonomes sont à encourager. Les projets devront obligatoirement **démontrer une réelle prise en compte des conditions climatiques locales** (vents dominants, conditions d'ensoleillement, prise en compte des ombrages, ...) et s'y adapter : simplicité des volumes, isolation performante, possibilité de mitoyenneté,...

Les **dispositifs de production d'énergie renouvelable** pourront être mis en place, en prenant soin de ne pas porter atteinte à la qualité du patrimoine et des paysages.

Le **recours aux ressources énergétiques locales** est à encourager, dans une logique de **gestion durable de la ressource** : énergie solaire, éolien, méthanisation, bois énergie, ...

3.1.3. Préserver les ressources naturelles et la biodiversité

Les milieux naturels sont riches et variés. Ils sont le support d'habitats et d'une biodiversité à préserver. Le développement du territoire doit être orienté de façon à **préserver ces milieux et renforcer les continuités écologiques** assurant la communication entre eux.

Une attention particulière doit être portée sur la **préservation du bocage** qui, à travers les haies, assure des rôles de **régulation hydraulique, de maintien des sols et d'habitat** pour les espèces animales et végétales.

Une protection particulière est à assurer pour les **haies bocagères assurant un rôle hydraulique**. Il s'agit de mettre en place des **règles de compensation** en cas d'arrachage en garantissant que les replantations répondent aux mêmes fonctions écologiques que les haies supprimées. Les règles de protection/compensation des haies peuvent être différenciées suivant les secteurs du territoire (secteurs ouverts ou à bocage dense).

Les **zones humides et les mares remarquables** constituent des milieux particulièrement riches. Une protection adaptée est à mettre en place, notamment au sein des zones à urbaniser.

Le **développement de l'urbanisation** générera des **impacts environnementaux** de diverses natures.

Pour **limiter les incidences sur le cycle de l'eau**, une série de principes est à respecter :

- adapter le gabarit des voies pour **limiter les surfaces imperméabilisées**,
- utiliser autant que possible des matériaux poreux en revêtements de surface (espaces engazonnés, dalles en pas japonais, sols stabilisés,...),
- encourager **l'infiltration des eaux pluviales** à la parcelle,
- **mutualiser les espaces verts et les ouvrages de régulation des eaux pluviales**.

Pour **limiter l'artificialisation des sols**, il est nécessaire de réduire la consommation de surfaces agricoles ou naturelles pour l'urbanisation.

3.1.4. Protéger la population et les activités contre les risques et les nuisances

Le territoire est concerné par des risques et nuisances de différents niveaux et nature : risques naturels (inondation, cavités, ...) ou liés à l'occupation humaine ou animale (bruit au voisinage des axes routiers, activités agricoles, sols pollués, ...).

Pour protéger la population et les activités contre les risques et nuisances, on doit **limiter ou interdire les nouvelles constructions dans les secteurs concernés**.

Les règles sont à graduer suivant la nature et l'importance des risques en présence. On doit également tenir compte des activités existantes, et spécifiquement agricoles, pour préserver leur pérennité lorsque l'on est en présence d'un risque maîtrisable.

Dans les espaces urbains en particuliers, on doit veiller à **prendre en compte les risques liés à la circulation automobile**, et adapter le traitement de l'espace public en conséquence (ralentissement, espaces prioritaires pour les piétons, ...). Les aménagements de sécurisation des traversées de bourg doivent cependant tenir compte du passage d'engins agricoles.

Sur les voies rurales, des aménagements ponctuels de croisement sont à prévoir pour sécuriser les circulations.

3.2. Développer une économie valorisant les richesses et les opportunités du territoire

3.2.1. Développer des activités touristiques valorisant l'identité et l'économie du territoire

La **qualité des paysages, du patrimoine et des productions locales** constitue le principal capital touristique du territoire.

Les chemins de randonnée, et notamment la voie verte, sont le support privilégié pour la découverte du Pays. Ces chemins doivent être entretenus et adaptés à la pratique de différents modes d'itinérance : randonnée pédestre, cyclo-touristique, VTT, équestre. Ils sont à **mettre en relation avec les autres circuits existants sur les territoires voisins**.

Le développement des activités de pleine nature (pêche, randonnée) ou culturelles (découverte du patrimoine, de la gastronomie, musées, évènementiel) sont à encourager. Des haltes touristiques pouvant être aménagées le long de ces itinéraires. De même, l'offre de restauration et d'hébergement touristique est à développer : on encouragera donc les **projets de création de gîtes ou restaurants, notamment ceux participant à la valorisation du patrimoine bâti identitaire**.

Les **sites touristiques existants sont à conforter** : les conditions d'accueil dans le bourg de Camembert sont à améliorer tout en veillant à conserver l'harmonie du village. D'autres espaces sur le territoire communautaire pourraient nécessiter des aménagements pour le stationnement des véhicules (gîtes, sites touristiques, ...).

De **nouveaux projets touristiques** (écomusées, gîtes, hébergements insolites, équipements culturels...) pourraient émerger : ils sont à encourager **dans la mesure où ils s'inscrivent dans l'identité rurale du Pays, s'intègrent bien dans le paysage et restent à petite échelle**.

3.2.2. Soutenir les activités économiques de proximité

Le territoire s'inscrit dans la promotion d'une « **Silver Economie** », illustrée par la démarche « Silver Normandie » impulsée sur la Région.

Elle vise à promouvoir les **services à la personne**, dans une logique d'accompagnement du vieillissement de la population (résidente ou touristique). On doit ainsi proposer sur le territoire des réponses adaptées à l'évolution des besoins en matière d'hébergement, de soins, d'alimentation (portage de repas, commerce alimentaire de proximité), de loisirs, de mobilités, dans une logique de « bien vieillir ».

Ce besoin de services d'un nouveau type est **générateur de nouveaux emplois** sur le territoire. Il est à mettre en lien avec le développement de **l'économie sociale et solidaire**.

Le tissu commercial doit être renforcé pour maintenir une offre de qualité et complète sur le territoire, indispensable à son attractivité. Le commerce de proximité constitue également une **source de lien social** importante.

Pour soutenir ces activités, on veillera à préserver les espaces utilisés pour les marchés de plein air, à offrir des **capacités de stationnement suffisantes** proches des commerces. Certains **linéaires du centre-ville de Vimoutiers sont à protéger** en maintenant leur destination commerciale.

Le **tissu artisanal** doit être soutenu en lui offrant des **facilités de développement**. Aussi, ces activités peuvent être admises dans les espaces urbains, à partir du moment où elles ne sont pas sources de nuisances. On admet également **l'évolution modérée des activités artisanales installées en campagne**, ainsi que la **reprise d'anciens bâtiments agricoles** pour des activités artisanales ou tertiaires (avec quelques précautions : disparition effective des activités agricoles sur site, bonnes conditions de cohabitation avec les activités agricoles, desserte en réseaux suffisante).

Dans le centre-ville de Vimoutiers, on pourrait également favoriser l'installation d'activités tertiaires (services, culture) dans les logements vacants situés au-dessus des commerces.

3.2.3. Valoriser les savoirs faire locaux et attirer les entrepreneurs

Les services de formation sont à maintenir et développer en lien avec les besoins du territoire (agriculture, services à la personne,) et les opportunités de développement (nouvelles technologies, tourisme, culture, ...).

Une offre foncière peut être développée sur les pôles de Vimoutiers et Sap-en-Auge, en appui des ZA existantes. En complément, **une offre immobilière** pourra continuer d'être proposée (ateliers relais, petites unités). Les types d'activités ciblés sont les activités agri-alimentaires, l'industrie de niche ou les activités artisanales.

Les entreprises ayant des besoins fonciers plus importants seront orientées vers les zones d'activités de la région de Gacé

La possibilité de développer les activités artisanales et de services à proximité des habitations dans l'espace rural sera permis sous condition.

Le Télécentre de Vimoutiers propose des **services permettant le télétravail**. On continuera de développer les démarches visant à **attirer des entrepreneurs**, en faisant la promotion de la qualité du cadre de vie du territoire. Cette stratégie vise des anciens résidents du territoire (ou ayant un lien familial local) ou des actifs urbains attirés par la tranquillité du Pays et la proximité de la région parisienne.

Axe 2 : Préserver un environnement riche, support de ressources et d'activités ancrées dans le territoire

Valoriser les ressources locales (partie 3.1 du PADD écrit)



Protéger l'espace agricole pour valoriser les productions traditionnelles locales de haute qualité (lait, cidre...), sans contraindre les évolutions de l'activité agricole (partie 3.1.1 du PADD écrit)



Soutenir la production d'énergie à partir des ressources locales (partie 3.1.2 du PADD écrit) = valorisation énergétique du bois de haie par ex.

Préserver / valoriser les ressources naturelles et la biodiversité (partie 3.1.3 du PADD écrit)

Protéger les espaces naturels remarquables :



- Site Natura 2000



- ZNIEFF de type 1

- Conforter les continuités écologiques :

- o Protéger / conforter la trame verte :



Principaux massifs boisés



Bocage



Principe de corridors verts



- o Préserver la trame Bleue :
Mares, cours d'eau et milieux humides de fond de vallée

Vers un développement de l'urbanisation qui prend soin de limiter les impacts sur l'environnement :



- Un développement préférentiellement à l'intérieur des enveloppes bâties ou en extension limitée avec :
 - o Une densité bâtie minimale à respecter, selon le contexte (urbain / rural) et les contraintes éventuelles
 - o Une prise en compte du cycle de l'eau dans les aménagements, une place dédiée au végétal...

Protéger les personnes et les biens des risques et nuisances, soit par une localisation adaptée des habitations ou activités, soit par une conception qui prend en compte le risque en présence (partie 3.2.1 du PADD écrit)



- Risque d'inondation en fond de vallée



- Risque de mouvement de terrain sur les versants



- Risque cavités (couche DREAL)

4. Maintenir une organisation du territoire équilibrée, respectant ses singularités et adapter l'offre d'habitat

4.1. Maintenir la population et l'équilibre du territoire

L'objectif est de **maintenir la population sur le territoire** pour préserver **une dynamique locale** et **renouveler la population**. Il s'agit de favoriser le **maintien des commerces et services**, et de **préserver les équilibres avec les territoires voisins et au sein de la nouvelle Communauté de communes**.

La Communauté de communes souhaite à la fois être attractive auprès de jeunes familles, et répondre aux besoins de la population en place.

Pour atteindre cet objectif, il est **nécessaire de produire 300 logements supplémentaires entre 2015 et 2030**.

Pour préserver les équilibres à l'intérieur du territoire et conforter le rôle des pôles de Vimoutiers et de Sap-en-Auge, **on respectera un principe de répartition de la production de logements sur le territoire** :

- 50 à 60% des nouveaux logements sur le pôle de Vimoutiers,
- 15 à 20 % sur Sap-en-Auge,
- 20 à 30% sur le reste du territoire.

4.1.1. Renforcer le rôle moteur des pôles de Vimoutiers et de Sap-en-Auge

La préservation d'une dynamique et d'une cohésion du territoire nécessite de **renforcer les pôles de Vimoutiers et de Sap-en-Auge**. On a assisté effectivement à un net recul du poids Vimoutiers dans l'espace communautaire au cours des 10 dernières années, alors que ce pôle rassemble la majeure partie des commerces, services et équipements.

Le renforcement des pôles participe donc d'un objectif de maintien de services et d'une dynamique économique à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Le pôle de Vimoutiers est entendu au sens large, en intégrant les espaces périphériques qui participent à la vitalité du pôle : fréquentation des commerces, des écoles, participations aux activités locales de culture et loisirs. D'autant plus que la capacité d'accueil en logements est très limitée sur le bourg de Vimoutiers, ce qui engage à accueillir les logements projetés sur le pôle sur ses espaces périphériques. Les opérations de renouvellement urbain sont également à poursuivre pour redynamiser un tissu urbain vieillissant ou inadapté aux besoins actuels.

Le pôle du Sap-en-Auge constitue une centralité complémentaire de Vimoutiers, à l'Est du territoire. Il est à renforcer pour préserver une offre de commerces et services accessibles aux communes de l'Est du territoire (et au-delà aux communes de la CdC voisine).

Certains autres bourgs disposent **d'un niveau d'équipements ou de services qui justifie l'accueil de nouveaux logements**, dans une logique de pérennisation de ces services : Crouttes, Pontchardon, Ticheville et Saint Aubin de Bonneval.

4.1.2. Conserver la vitalité des communes rurales

Les autres villages du territoire doivent pouvoir **continuer d'accueillir de nouveaux logements, dans une logique de renouvellement de la population**.

Ce développement doit être opéré en **conservant l'identité rurale et paysagère des Pays d'Auge et d'Ouche**. Le développement urbain doit s'inscrire en continuité et en harmonie avec les bourgs, en privilégiant le renouvellement urbain à l'étalement.

Des secteurs résidentiels composés majoritairement de constructions récentes peuvent accueillir de nouvelles habitations en leur sein, à condition que le nombre de logements existant soit significatif et que les conditions de sécurité routière soient satisfaisantes.

Certains hameaux traditionnels peuvent également, de façon exceptionnelle, accueillir de nouveaux logements, en densification, sans étendre l'enveloppe urbanisée du hameau.

On pourrait également envisager le développement d'un ou deux éco-hameaux à l'échelle du territoire permettant une extension d'un hameau actuel bien constitué sous réserve d'une recherche d'autonomie énergétique. Il s'agit ainsi de développer une nouvelle forme d'habitat innovante et attractive.

Certaines conditions doivent être respectées pour qu'un hameau puisse accueillir de nouvelles constructions en densification :

- Les voies et réseaux doivent être adaptés en termes de gabarit et de sécurité,
- Absence de bâtiments d'activité agricole à proximité directe,
- Absence de risques majeurs (inondation par débordement de cours d'eau, présence de cavités, ...).

Définition du « hameau traditionnel » :

On entend ici par hameau un ensemble homogène constitué d'au moins 5 habitations groupées, suffisamment proches les unes des autres pour former un ensemble continu. Un hameau ne comprend pas nécessairement d'espace commun de type place, ni de commerces ou services.

Des logements peuvent être produits par changement de destination d'anciennes constructions agricoles. Dans ce cas, ils doivent s'inscrire dans une démarche de valorisation d'un patrimoine bâti de qualité.

Pour les logements existants actuellement dans **l'espace rural, une évolution par extensions modérées, réhabilitations et constructions d'annexes** est possible.

4.1.3. Maîtriser l'urbanisation et limiter la consommation d'espace

Les principes à respecter pour limiter cette consommation sont les suivants :

- Urbaniser en **priorité à l'intérieur des espaces bâtis**, en densification ou en renouvellement urbain (démolitions et reconstructions),
- Urbaniser en **continuité des espaces urbains existants**, mais éviter l'étiement linéaire de l'urbanisation,
- **Optimiser l'espace dans l'aménagement des espaces publics**,
- Respecter des **objectifs de densité** dans les espaces réservés pour l'accueil d'habitations, gradués en fonction des caractéristiques des sites :
 - o 15 logements / ha minimum dans le bourg de Vimoutiers,
 - o 12 logements / ha minimum dans les bourgs du Sap, de Crouttes, de Pontchardon, de Ticheville et de Saint Aubin de Bonneval.
 - o 8 logements / ha minimum dans les autres bourgs et l'espace rural.

Les densités bâties peuvent être plus importantes dans les centres bourgs et plus faibles sur les espaces périphériques. Au global, les surfaces à réserver pour l'urbanisation future doivent être en correspondance avec les besoins, pour une **gestion durable de l'espace**.

4.2. Adapter l’offre d’habitat aux besoins et lutter contre la vacance des logements

De manière générale, il est nécessaire de produire une **offre attractive auprès des jeunes familles**, en construction neuve ou en réhabilitation.

4.2.1. Lutter contre la vacance

La **lutte contre la vacance** des logements est une priorité sur le territoire. Cet objectif vise à :

- **revaloriser un patrimoine** bâti en souffrance,
- redonner **une image plus attractive** du territoire,
- produire une offre de logements :
 - o adaptée aux nouveaux besoins,
 - o qui évite la consommation de terres agricoles par l’urbanisation.

Cet objectif nécessite de mener des **actions d’amélioration de l’habitat**, de façon à éviter l’accroissement du phénomène de vacance, et à maintenir ces logements dans le parc occupé. Il s’agit également de **réduire les situations de logements indignes**, particulièrement présentes dans les communes de Vimoutiers, Canapville, Crouttes, Le Renouard et Sap-en-Auge.

Des **opérations de démolitions / reconstructions** sont également nécessaires sur les secteurs où les logements sont totalement inadaptés aux besoins. Elles nécessiteront des interventions publiques sur des zones très ciblées. Ces enjeux sont particulièrement présents dans les centres bourgs de Vimoutiers, Sap-en-Auge, Saint Aubin de Bonneval, Pontchardon, Crouttes et La Bruyère Fresnay (Champosoult).

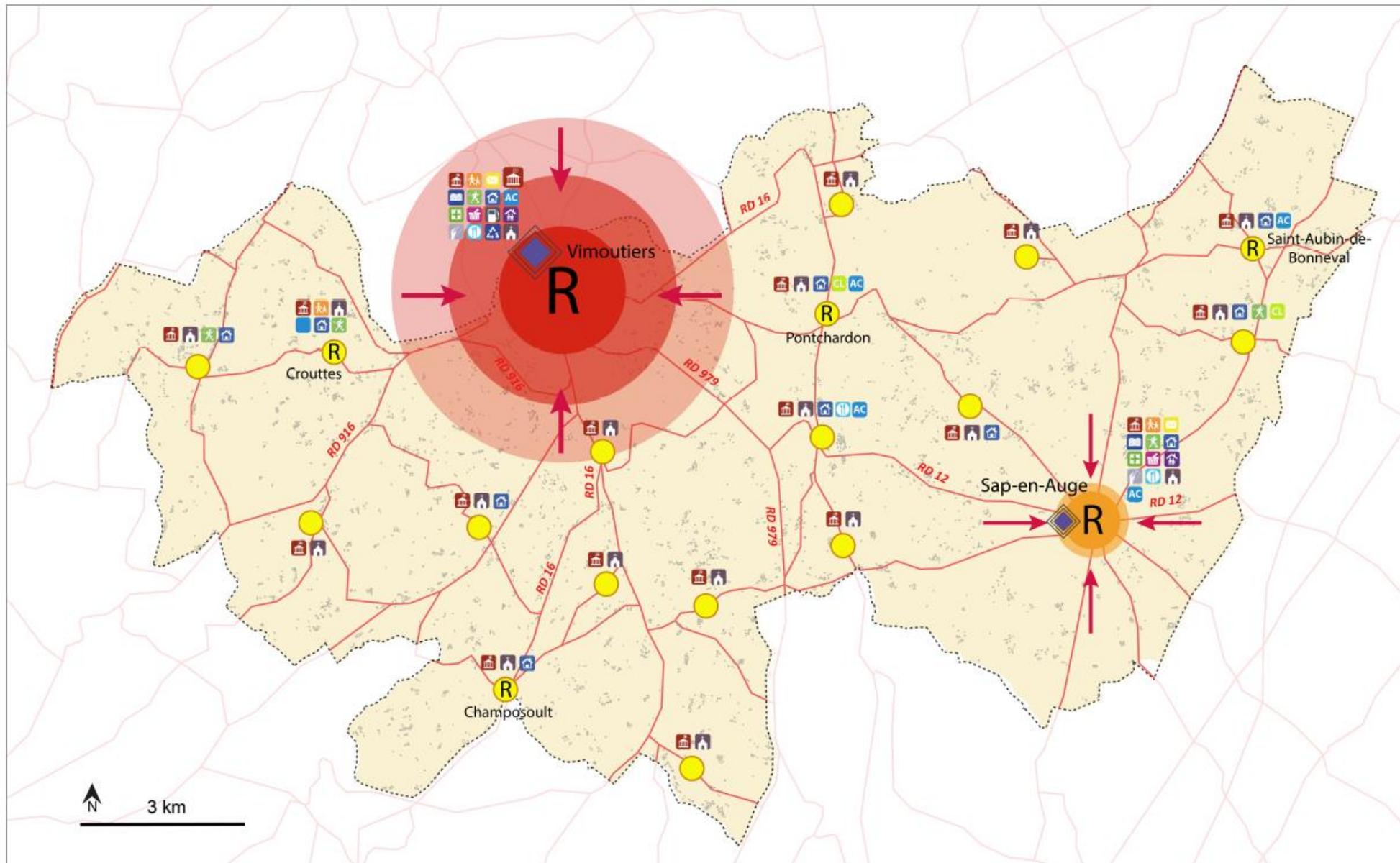
4.2.1. Adapter l’offre d’habitat aux besoins

Les caractéristiques des **besoins en logements ont fortement évolué**, en lien avec le **vieillissement de la population**, la baisse de la taille des familles, **les enjeux énergétiques** ou d’accessibilité.

L’objectif est d’assurer une **production de logement suffisamment diversifiée**, répondant à l’ensemble des besoins sur le territoire.

On doit notamment proposer des **petits logements de plain-pied, accessibles, proches des services des bourgs, à destination de personnes seules et/ou personnes âgées**. A Vimoutiers, on peut également proposer des petits logements en collectif avec ascenseur.

Carte Thématique 3 : Armature territoriale, développement économique et mobilité



Axe 1 : Développer l'attractivité du territoire et promouvoir sa qualité de vie, en valorisant les identités des Pays d'Auge et d'Ouche

Axe 3 : Maintenir une organisation du territoire équilibrée, respectant ses singularités et adapter l'offre d'habitat

Maintenir la population et l'équilibre du territoire (partie 4.1 du PADD écrit)

Renforcer le rôle moteur des pôles de Vimoutiers et de Sap-en-Auge (partie 4.1.1 du PADD écrit)



Pôle de Vimoutiers (50 à 60 % des nouveaux logements)

Les bourgs de Vimoutiers et du Sap sont spécifiquement concernés par :

- L'accueil de nouvelles entreprises pour le développement économique



Pôle du Sap (15 à 20 % des nouveaux log.)

- La production de logements adaptée, proches des commerces et services, à destination des personnes âgées et/ou seules notamment

Encourager le renouvellement urbain :



Pôles et bourgs susceptibles de faire l'objet d'opérations de démolition / reconstruction (Vimoutiers, Sap-en-Auge, Saint Aubin-de-Bonneval, Pontchardon, Crouttes et Champosoult au niveau de La Bruyère Fresnay)

Conserver la vitalité des communes rurales (partie 4.1.2 du PADD écrit)

Reste du territoire (20 à 30 % des nouveaux logements)



- Entités urbaines de l'espace rural



- Espace agricole dans lequel sont autorisés sous conditions :

- De nouvelles constructions sur des secteurs résidentiels composés majoritairement de constructions récentes
- Exceptionnellement, de nouvelles constructions en dents creuses sur des hameaux traditionnels
- Les réhabilitations / changements de destination de bâtiments répondant à certains critères

Adapter l'offre d'habitat aux besoins. Les objectifs fixés sur l'ensemble du territoire (pôles, bourg, espace rural) sont de :

- lutter contre la vacance
- lutter contre la précarité énergétique
- proposer une offre attractive pour les jeunes familles

Renforcer les pôles de Vimoutiers et du Sap-en-Auge pour le maintien d'une dynamique économique à l'échelle de l'ensemble du territoire :

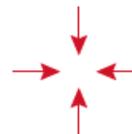


- Conforter les principales zones d'activités du territoire

Maintenir, développer et favoriser l'accessibilité à des services publics adaptés à la population et au territoire (partie 2.1.2 du PADD écrit)



- Maintenir et développer les services et équipements



- Organiser les mobilités : favoriser l'accessibilité des commerces, services et équipements des principaux pôle depuis l'espace rural

Développer et s'appuyer sur les réseaux et infrastructures existants pour le développement du territoire



- Réseau routier structurant