PIÈCE 3 : DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE
SUD PAYS D'AUGE

Approbation

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL SYNDICAL
EN DATE DU : **24 OCTOBRE 2011**

LE PRÉSIDENT :
FRANÇOIS AUBEY

AGENCE SCHNEIDER Architectes Urbanistes
ETHEIS CONSEIL
ELAN

INTRODUCTION _____ 5

PLACE DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES (D.O.G.) DANS LE S.CO.T.

UN DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LE SUD PAYS D'AUGE

1. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE _____ 7

1.1. CONFORTER L'ARMATURE URBAINE SUD PAYS D'AUGE

1.1.1. De nouvelles politiques de l'Habitat à mettre en œuvre

1.1.2. Des politiques de l'Habitat qui confortent l'armature urbaine

1.1.3. Une offre d'équipements et de services collectifs à compléter

1.1.4. Des pôles d'activités secondaires qui renforcent l'armature urbaine

ANNEXE : Le choix de l'armature urbaine à renforcer _____ 12

CARTE : L'armature urbaine _____ 13

1.2. LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

CARTE : L'aire verte : les éléments à prendre en compte _____ 15

1.2.1. L'aire verte : un espace de mise de valeur agricole, environnementale et paysagère à organiser et préserver

1.2.2. Mise en valeur durable de l'espace et des économies agricoles et forestières

1.2.3. Protection des biotopes exceptionnels

1.2.4. Identification des ensembles d'intérêt écologique à l'échelle locale

1.3. UNE MISE EN VALEUR DURABLE DES AUTRES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

1.3.1. Pérennisation des ressources en eau

1.3.2. Développement du recours aux énergies renouvelables

1.3.3. Préservation de l'accès aux ressources minérales

1.4. LA PRÉVENTION DES RISQUES

1.4.1. Prévention des risques naturels

1.4.2. Prévention des risques technologiques

1.4.3. Prévention des risques pour la santé publique

2. L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE _____ 31

2.1. UNE NOUVELLE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

2.1.1. Développement des pôles économiques majeurs

2.1.2. Développement de l'offre au service des loisirs et du tourisme

2.1.3. Protection et mise en valeur du patrimoine urbanistique, architectural et paysager

2.1.4. Prise en compte des spécificités du patrimoine local

2.1.5. Mise en valeur des paysages perçus depuis les voies et entrées de ville

2.2. LES GRANDS PROJETS D'INFRASTRUCTURES NÉCESSAIRES À LA MISE EN ŒUVRE DU S.CO.T

2.2.1. Amélioration de l'accessibilité routière

2.2.2. Développement ferroviaire

2.2.3. Technologie de l'information et des télécommunications

3. NOUVELLES POLITIQUES D'URBANISATION, NOUVEAUX ÉQUILIBRES _____ 41

3.1. DE NOUVELLES POLITIQUES DE L'HABITAT

3.1.1. Diversifier l'offre de logements

3.1.2. Conforter la mixité sociale

3.2. DES CHOIX EN FAVEUR DES DÉPLACEMENTS SANS VOITURE

3.2.1. Améliorer l'intermodalité des déplacements à partir des gares

3.2.2. Reconsidérer les politiques de stationnement

3.2.3. Aménager les espaces urbains et périurbains pour favoriser les déplacements sans voiture

3.2.4. Développer l'accès aux espaces naturels et ruraux

3.3. UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

3.3.1. Réduire la consommation de l'espace naturel et agricole

3.3.2. Reconquérir les secteurs dégradés et réhabiliter les parcs de logements inadaptés ou vétustes

3.3.3. Contenir le développement de l'urbanisation et renoncer à l'urbanisation diffuse

3.3.4. Projeter une urbanisation économe en réseaux

3.3.5. Développer l'urbanisme durable

SCOT Sud Pays d'Auge
Schéma de cohérence territoriale

PIÈCE 3

DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES

INTRODUCTION

PLACE DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES (D.O.G.) DANS LE S.Co.T.

Le Document d'Orientations Générales définit les conditions d'application du Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour les documents de planification de l'urbanisme, de programmation de l'Habitat, d'organisation des transports et de gestion du patrimoine.

CADRE RÉGLEMENTAIRE :

Article R122-3 du code de l'urbanisme

"Le document d'orientations générales, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, précise :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés ;

2° Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation ;

3° Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers ;

4° Les objectifs relatifs, notamment :

a) à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux ;

b) à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs ;

c) à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques ;

d) à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville ;

e) à la prévention des risques ;

5° Les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

Il peut, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 421-5.

Il peut, en outre, définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre du schéma.

Lorsque les documents graphiques délimitent des espaces ou sites à protéger en application du 2° ci-dessus, ils doivent permettre d'identifier les terrains inscrits dans ces limites.

(...)"

Il définit ainsi des orientations qui seront mises en œuvre par les documents de rang inférieur et en particulier les documents d'urbanisme locaux. Celles-ci peuvent être chiffrées.

UN DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LE SUD PAYS D'AUGE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables repose sur un objectif ambitieux de relance de la dynamique économique du SUD PAYS D'AUGE au sein de la Normandie, partant d'une plus grande mise en valeur des principaux atouts du territoire.

Il se fonde sur une plus grande efficience des politiques d'équipements et une rupture avec un modèle de développement de l'urbanisation basé sur la prééminence de l'habitat dispersé dans l'espace rural.

Pour mettre en œuvre cette nouvelle politique de l'urbanisation deux types d'orientations sont définis :

Des orientations de principe avec lesquelles les différentes politiques d'aménagement et d'urbanisation du territoire devront être compatibles, en application du projet de territoire porté par le S.Co.T. Elles sont définies dans une perspective de long terme (de l'ordre de deux décennies) qui est celle du S.Co.T.

Des orientations d'application : chiffrées, elles encadrent plus précisément les choix qui peuvent être faits par les communautés de communes ou les communes, dans la définition de leurs politiques d'habitat ou de développement économique. Elles sont définies pour le court et le moyen terme, puisque, pour rester pertinentes, elles ne peuvent reposer sur des prévisions à trop long terme.

En conséquence, à l'issue des évaluations régulières de la mise en œuvre du S.Co.T., prévues par le Code de l'Urbanisme, elles pourront être reprécisées dans le cadre d'une procédure de modification du S.Co.T.

Celles-ci sont complétées par des **recommandations**, qui n'ont pas de valeur prescriptive mais qui indiquent les orientations que pourront prendre les politiques publiques pour faciliter ou accélérer la mise en œuvre du projet porté par le S.Co.T.

Chapitre 1 : LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE

Une plus large mise en avant des atouts du territoire,
une plus forte mise en valeur de ses ressources
et
une meilleure efficacité des politiques d'équipement

1.1. Conforter l'armature urbaine du SUD PAYS D'AUGE

1.1.1 De nouvelles politiques de l'habitat à mettre en œuvre

Un des leviers de la nouvelle dynamique du SUD PAYS D'AUGE, choisi par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est **une croissance démographique renforcée.**
Elle sera mise en œuvre, par chacune des six communautés de communes qui composent le SUD PAYS D'AUGE, en proportion de son attractivité et des perspectives de développement de son économie.
La répartition est organisée en considérant,

d'une part :

- L'attractivité de chacun des bassins de vie : elle est plus forte au nord ou à l'ouest du territoire du S.Co.T. du fait du poids de la ville de LISIEUX ou des échanges avec les grandes aires urbaines voisines ;
- Les perspectives de développement de l'emploi dans chacun d'eux ;

d'autre part :

- La remise en cause du modèle de développement de la période précédente où l'urbanisation diffuse était très importante et l'offre de logements déséquilibrée ;
- L'atout à court et moyen terme, pour un développement durable du territoire, que représente la desserte par le réseau ferroviaire : cela concerne les villes de LISIEUX, MEZIDON-CANON et SAINT-PIERRE-SUR-DIVES et les communes qui les entourent.

ORIENTATIONS :

Cette dynamique démographique ne sera possible que **grâce à des politiques de l'habitat renouvelées.** Elles devront de plus, être plus actives sur les Communautés de Communes du Pays de l'Orbiquet, du Pays de Livarot et des Trois Rivières.

Elles supposeront une meilleure adéquation :

1°- entre la production de logements et les besoins des ménages :
Les politiques de l'habitat viseront à atteindre les objectifs démographiques fixés à chaque territoire communautaire, et au sein de ceux-ci, à chaque niveau de l'armature urbaine.
Elles seront développées avec pour objectif de répondre plus complètement aux besoins de logements et d'hébergements de toutes les populations qui vivent et travaillent dans le territoire, grâce à la mise en construction ou la réhabilitation de parcs de logements diversifiés : en location/accession dont sociale, en pavillons unis-familiaux mais aussi en appartements ou maisons de villes.

2°- entre la production de logements et le niveau d'équipements et de desserte du territoire dans lequel elles s'inscrivent :
Les politiques de l'habitat seront fondées sur le renforcement et le développement du maillage territorial formé par la ville-capitale du Pays d'Auge et les pôles-relais de sa couronne pour l'aire urbaine de LISIEUX, les villes et pôles de proximité pour les bassins ruraux, dès lors que ce sont eux qui disposent des équipements et services collectifs nécessaires à la population.

Elles devront ainsi être cohérentes avec le niveau d'équipements et de services collectifs existants ou être mises en œuvre conjointement à son adaptation.

Elles privilégieront les localisations accessibles par les transports en commun.

OBJECTIFS CHIFFRÉS

Modalités d'application

Pour la 1ère PHASE D'APPLICATION DU S.Co.T., les objectifs chiffrés sont définis ci-après.
Les logements visés dans la répartition par communauté de communes sont ceux qui permettront de maintenir la population et ceux qui alimenteront la croissance démographique. Ainsi, en particulier :

a) Seront pris en compte :
- Les programmes de logements spécifiquement dédiés aux personnes âgées : « résidences seniors » ou « résidences services » ;
- le solde (positif ou négatif) des programmes de démolition-reconstruction ;

b) Ne le seront pas :
- les hébergements destinés aux institutions à vocation sociale ou médicale (maison de retraite médicalisée, foyer de jeunes travailleurs, centre d'accueil pour personnes handicapées, centre de convalescence, etc.) ;
- les résidences de tourisme (au sens de l'article R321-1 du code du tourisme) ;

Ajustements et évolution

1°- Sur les territoires dotés de P.L.U. intercommunaux valant Programmes Locaux de l'Habitat, ou de PLU ayant transcrit les objectifs du Programme Local de l'Habitat, les objectifs chiffrés ci-après pourront être ajustés (et non reformulés), dans le respect des objectifs de renforcement de l'armature urbaine et de préservation des espaces ruraux qui fondent le P.A.D.D.

2°- A l'issue des évaluations régulières de l'application du S.Co.T. (dont celles prévues par le Code de l'urbanisme), les objectifs chiffrés définis sur la base des données actuelles, pourront être reconduits ou réévalués. Ils le seront en fonction de la conjoncture et des perspectives d'évolution propres à chaque communauté de communes, dans le respect des objectifs du P.A.D.D. et en particulier de ceux de renforcement de l'armature urbaine et de préservation des espaces ruraux.

En conséquence, si un territoire communautaire connaissait une croissance plus forte sur une durée plus courte, alors celle-ci pourrait se poursuivre dans le cadre des objectifs fixés par le P.A.D.D.

Présentation des objectifs

- ***Croissance démographique : + 4,5% entre 2006 et 2020***

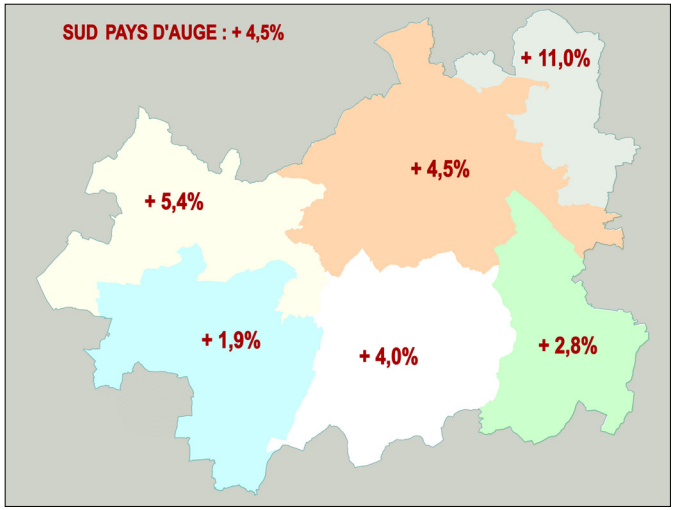
Ce taux de croissance appliqué entre 2006 et 2020 permettrait d'atteindre 79 000 habitants en 2020 (soit près de 3400 habitants supplémentaires).

Ce qui suppose la création d'environ 3 650 logements (à environ 5% près vu l'incertitude pesant sur les projections) dont les premiers 70% ne serviront qu'au maintien de la population actuelle.

- ***Répartition par communautés de communes et projections des besoins de logements***

	Objectif de croissance	Besoins de logements pour 10 ans
CC Trois Rivières	1,9 %	325
CC Pays de l'Orbiquet	2,8 %,	290
CC Lisieux Pays d'Auge	4,5 %	1970
CC Moyaux Porte du Pays d'Auge	11,0 %	255
CC Pays de Livarot	4,0 %	280
CC Vallée d'Auge	5,4 %	530
SCOT SUD PAYS D'AUGE	**4,5%**	**3 650**

Objectifs de croissance démographique par Communauté de Communes
(entre 2006 et 2020)



1.1.2 Des politiques de l'habitat qui confortent l'armature urbaine

En rupture avec le modèle de développement de l'urbanisation qui a prévalu depuis plusieurs décennies, le mode d'urbanisation promu par le S.Co.T. du SUD PAYS D'AUGE est fondé sur le confortement de l'armature urbaine du territoire, telle qu'elle est définie dans le P.A.D.D.
Il favorisera un développement plus équilibré.
Il limitera l'atteinte faite à l'espace agricole, qui est l'une des ressources stratégiques du Sud Pays d'Auge.
Il réduira les besoins de déplacements en voiture et favorisera une affectation efficace des ressources dont disposent les différentes collectivités locales pour l'aménagement du cadre de vie de leurs habitants et le développement de l'attractivité de leur territoire.

ORIENTATIONS :

- ***Développer des politiques de l'habitat qui s'appuient sur l'armature urbaine du territoire et la renforcent***

  Pour contribuer au renforcement de l'armature urbaine, les nouveaux parcs de logements seront répartis, à l'échelle de chaque communauté de communes, en respectant les équilibres suivants :

1°- Conforter LISIEUX dans son rôle de capitale

60% de la production de logements nécessaires à la croissance retenue pour le Sud Pays d'Auge devra être produite par les communautés de communes de Lisieux Pays d'Auge et de Moyaux Porte du Pays d'Auge.

- AU SEIN DE LISIEUX PAYS D'AUGE :

Au moins 83% des objectifs de production de logements de la communauté de communes seront produits sur LISIEUX et sa couronne périurbaine, soit près de 1 630 logements par décennie, pour la première phase de mise en œuvre du S.Co.T.

Dans l'espace rural, le développement de l'habitat restera inférieur à 10% des objectifs de production de logements de la communauté de communes.

Les autres pôles de proximité ou pôles relais présents dans l'espace rural de l'aire urbaine de LISIEUX se répartiront ainsi environ 7% des objectifs retenus en justifiant d'un développement de l'habitat proportionné à la capacité des équipements et des services collectifs de chacun mais aussi à leur accessibilité (en particulier par les transports en commun,…) vers les équipements présents dans la ville-centre ou les pôles d'emplois.

- AU SEIN DE MOYAUX PORTE DU PAYS D'AUGE :

Au moins 40% des besoins de logements seront produits sur MOYAUX, Cette politique de l'habitat contribuera à faire de Moyaux l'une des « petites villes » du Sud Pays d'Auge.

MAROLLES, pôle de proximité disposant d'un des pôles d'emplois de la communauté de communes, bénéficiera d'un développement de l'habitat proportionné à la capacité de ses équipements et de ses services collectifs, à hauteur d'environ 15% des objectifs retenus.

Dans l'espace rural, le développement de l'habitat restera inférieur à 45% des objectifs de production de logements de la communauté de communes.

2- Renforcer l'armature urbaine au sein des quatre autres bassins de vie ruraux

- Dans les communautés de communes organisées autour de LIVAROT, MÉZIDON-CANON, ORBEC-LA VESPIÈRE et SAINT PIERRE S/DIVES :

La politique de l'habitat menée dans chaque bassin de vie visera à la création de la plus grande part des objectifs de production de logements de chaque Communauté de Communes sur son pôle urbain central et sa couronne périurbaine, soit au moins :

- 45% des objectifs de production de logements de Vallée d'Auge ;
- 70% des objectifs de production de logements de Trois Rivières (y compris l'Oudon) ;
- 40% des objectifs de production de logements de Pays de Livarot ;
- 45% des objectifs de production de logements de Pays de l'Orbiquet ;

Dans l'espace rural, le développement de l'habitat restera inférieur à :

- 20% des objectifs de production de logements de Vallée d'Auge ;
- 22% des objectifs de production de logements de Trois Rivières (non compris l'Oudon) ;
- 35% des objectifs de production de logements de Pays de Livarot ;
- 25% des objectifs de production de logements de Pays de l'Orbiquet ;

Dans les pôles de proximité qui se répartiront le solde, il sera mené une politique de l'habitat qui favorise le maintien et le confortement de leur rôle au sein de l'espace rural. Elle sera proportionnée à la capacité de leurs équipements et services et de leurs pôles d'emplois.

Modalités d'application :

PART DE CHAQUE COMMUNE :
En l'absence d'une clé de répartition définie au niveau de la communauté de communes et cohérente avec les orientations générales précédentes, le document d'urbanisme local d'une commune justifiera de la cohérence de sa programmation avec les objectifs chiffrés fixés à la strate à laquelle appartient la commune, en partant du maintien du poids relatif de son parc de logements au sein de cette strate (date de référence : 1er Janvier 2006).*
** voir glossaire*

RECOMMANDATIONS :

- ***Mobiliser les outils de planification intercommunale lorsque la cohérence de l'urbanisation est stratégique***

  C'est-à-dire lorsque le développement urbain déborde des limites communales, ou lorsqu'il convient d'organiser la cohérence entre les capacités d'un équipement collectif et les projets d'urbanisation des communes qui en bénéficient.

- ***Mobiliser les outils d'anticipation foncière qui faciliteront le développement de l'habitat et des services liés, à court et long terme***

  - Zone d'aménagement différé pour les projets structurants ou stratégiques
  - Droit de préemption urbain
  - …

1.1.3 Une offre d'équipements et de services collectifs à compléter

La qualité de l'offre de services et d'équipements, une répartition territoriale équilibrée et une accessibilité adaptée aux différents publics fonderont l'attractivité résidentielle du territoire.
En conséquence, le projet repose sur le renforcement de l'armature urbaine choisie par les communautés de communes, pour qu'elles continuent de recevoir l'offre d'équipements et de services collectifs nécessaire à l'attractivité de leur territoire.

ORIENTATIONS :

- ***Développement de l'offre d'équipements et de services collectifs***

  Les offres de services à destination de la petite enfance ou qui sont nécessaires à l'accueil des enfants en périscolaire ou hors périodes scolaires devront être tout particulièrement renforcée, de même que l'offre de services et de logements à destination des personnes âgées.

- ***Mise en cohérence des politiques d'habitat, d'équipement et de transport***

  Chaque commune justifiera de la cohérence entre sa production de logements et la mise à disposition des équipements et services collectifs qu'ils supposent, soit à l'échelle communale, soit dans le cadre de compétences déléguées, à l'échelle intercommunale.

  En ce concerne plus particulièrement les pôles relais de l'aire urbaine de LISIEUX : l'évaluation de leurs besoins, prendra en compte les équipements présents sur le pôle urbain de LISIEUX ainsi que leur accessibilité, ce qui suppose en particulier la poursuite de l'amélioration de l'offre en transports en commun.

RECOMMANDATIONS :

En ce concerne plus particulièrement Lisieux et l'ensemble des communes qui jouxte la ville : en cohérence avec le projet de territoire porté par la communauté de communes, les documents locaux d'urbanisme prévoiront les espaces nécessaires à l'accueil des équipements de centralité dont dépend le rayonnement de la capitale du Pays.

1.1.4 Des pôles d'activités secondaires qui renforcent l'armature urbaine

Les pôles économiques secondaires serviront la dynamique économique locale en accueillant les commerces, artisanat, petites industries ou services qui participent à l'économie résidentielle de chaque bassin de vie. Ils répondront à des besoins complémentaires à ceux auxquels répondront les pôles économiques majeurs (*Voir Chapitre 2)*.

Le choix des secteurs d'accueil, en cohérence avec les autres politiques sectorielles (politique de l'habitat, politique de transport) mais aussi avec les choix d'excellence paysagère et environnementale du SUD PAYS D'AUGE, contribuera au renforcement de l'armature urbaine.

ORIENTATIONS :

- ***Inscrire l'offre dans l'armature urbaine***

  Chaque communauté de communes se dotera de capacités d'accueil (pour le commerce, l'artisanat, les bureaux, les entrepôts, …) proportionnées à ses besoins et à ceux des unités de production ou de transformation que comprend son territoire.

  Les secteurs d'accueil seront choisis afin de contribuer au renforcement de l'armature urbaine et de développer les synergies et la mixité urbaines.

  En conséquence :
  - les documents d'urbanisme locaux excluront la création de nouveaux secteurs d'accueil pour les entreprises qui forment l'économie résidentielle (commerces, services, artisanat) à l'écart des pôles urbanisés ;
  - les nouveaux secteurs principalement destinés aux artisans seront disposés au sein des pôles urbains centraux ou des pôles de proximité.
  - les documents d'urbanisme locaux organiseront la mixité urbaine et la maîtrise de la consommation de l'espace en recensant les secteurs à reconquérir, à développer ou à réserver pour leur caractère stratégique, en privilégiant les implantations au cœur ou en extension des secteurs commerciaux et artisanaux existants, celles qui permettent la reconquête des espaces en friche ou dégradés ainsi que celles qui limitent les déplacements en voiture.

  En ce qui concerne plus particulièrement le commerce, ils rechercheront les moyens de redynamiser l'offre des centres-villes, de préserver l'offre de proximité, de limiter les déplacements en périphérie.

  Par exception : la création de nouveaux secteurs d'accueil sera possible à l'écart des secteurs urbanisés ou de leurs extensions, si elle est justifiée par des impératifs techniques du fait de la nature des entreprises visées, si la capacité des voies et des réseaux le permet et sous réserve de la qualité de l'intégration environnementale et paysagère du projet. Cette exception s'étend aux INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (Station d'épuration, Production d'énergie, d'eau potable, …) mais elle ne s'applique pas aux entreprises artisanales.

- ***Doter chaque zone d'activité d'une identité architecturale et paysagère***

  Elle favorisera l'attractivité et l'identification des différents secteurs d'accueil des activités économiques en évitant qu'ils portent atteinte au patrimoine urbanistique, architectural, et paysager du Pays d'Auge. *Elle se fondera sur les principes détaillés dans le second et le troisième chapitre.*

- ***Élaborer un schéma d'aménagement commercial à l'échelle du SUD PAYS D'AUGE***

RECOMMANDATIONS :

- ***Élaborer un schéma organisant le développement économique à l'échelle du SUD PAYS D'AUGE***

  Partant de l'analyse de la demande, il quantifiera les besoins tant fonciers qu'immobiliers ; Il organisera la complémentarité entre les différents secteurs d'accueil (existants ou à créer), que ce soit aux différentes échelles de l'armature urbaine ou entre les différentes communautés de communes ; il précisera les équipements associés nécessaires à leur attractivité.

- ***Organiser l'offre à l'échelle de chaque communauté de communes, lors de l'élaboration de PLU intercommunaux***

  - En organisant la complémentarité entre les différents secteurs d'accueil (existant ou à développer), la mobilisation du foncier et la desserte par les nouvelles technologies de l'information.
  - En précisant, le cas échéant, les actions à mettre en œuvre afin de revaloriser les secteurs délaissés ou vieillissants.

Communauté de Communes	PÔLE URBAIN et sa couronne	POLES DE PROXIMITE POLES-RELAIS	ESPACE RURAL	OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR DECENNIE :
LISIEUX PAYS D'AUGE	≥83%	Environ 7%	≤10%	1970 logements par décennie
	Au moins 1630	*Environ140*	*Au plus 200*	
MOYAUX PORTE DU PAYS D'AUGE	-	MOYAUX ≥40% Environ 15%	≤45%	255 logements par décennie
	-	*Au moins 100 + Environ 50*	*Au plus 105*	
PAYS DE L'ORBIQUET	≥45%	Environ 30%	≤25%	290 logements par décennie
	Au moins 130	*Environ 90*	*Au plus 70*	
PAYS DE LIVAROT	≥40%	Environ 25%	≤35%	280 logements par décennie
	Au moins 110	*Environ 70*	*Au plus 100*	
TROIS RIVIÈRES	≥70%	Environ 8%	≤22%	325 logements par décennie
	Au moins 230	*Environ 20*	*Au plus 75*	
VALLÉE D'AUGE	≥45%	Environ 35%	≤20%	530 logements par décennie
	Au moins 240	*Environ 180*	*Au plus 110*	
SUD PAYS D'AUGE	≥65%	Environ 18%	≤17%	3650 par décennie

ANNEXE : Le choix de l'armature urbaine à renforcer

Les pôles urbains :

On différencie du fait d'un rapport de 1 à 10 de leur population :

- les quatre « petites » villes du territoire que sont : ORBEC/LA VESPIÈRE, LIVAROT, SAINT PIERRE SUR DIVES et MÉZIDON CANON,
- la ville de LISIEUX dont les limites physiques débordent de ses limites communales sur SAINT DÉSIR et BEUVILLERS.

Les couronnes périurbaines :

Ce sont les espaces qui ceinturent les pôles urbains, dans lesquels se situent des villages et hameaux en lien avec la ville centre. Cette zone de développement périphérique est proportionnée à la taille de la ville centre ; on détermine ainsi :

- La couronne lexovienne d'un rayon d'environ cinq kilomètres (une lieue) dans laquelle sont compris :
  - les villages périurbains de OUILLY-LE-VICOMTE, HERMIVAL-LES-VAUX, GLOS et SAINT MARTIN DE LA LIEUE ;
  - la commune rurale de ROCQUES ;
  - et la plus grande partie du territoire communal de SAINT-DESIR.
- Les couronnes périurbaines de MÉZIDON-CANON, de SAINT PIERRE SUR DIVES et de ORBEC-LA VESPIÈRE d'un rayon d'environ 2,5 kilomètres dans laquelle sont compris :
  - pour MÉZIDON CANON : le village de PERCY-EN-AUGE ;
  - pour SAINT PIERRE SUR DIVES : les villages de THIÉVILLE, BRETTEVILLE s/D, HIÉVILLE et BERVILLE ;
- La couronne périurbaine de LIVAROT d'un rayon d'environ un kilomètre dans laquelle est compris le village du MESNIL BACLEY.

Les pôles de proximité / pôles relais :

Ce sont des pôles de services et d'équipements (au sein de l'espace rural pour les pôles de proximité, ou dans la grande périphérie de LISIEUX pour les pôles-relais), que l'on souhaite renforcer en cohérence avec les politiques d'équipements et de développement économique des communautés de communes auxquelles ils appartiennent.

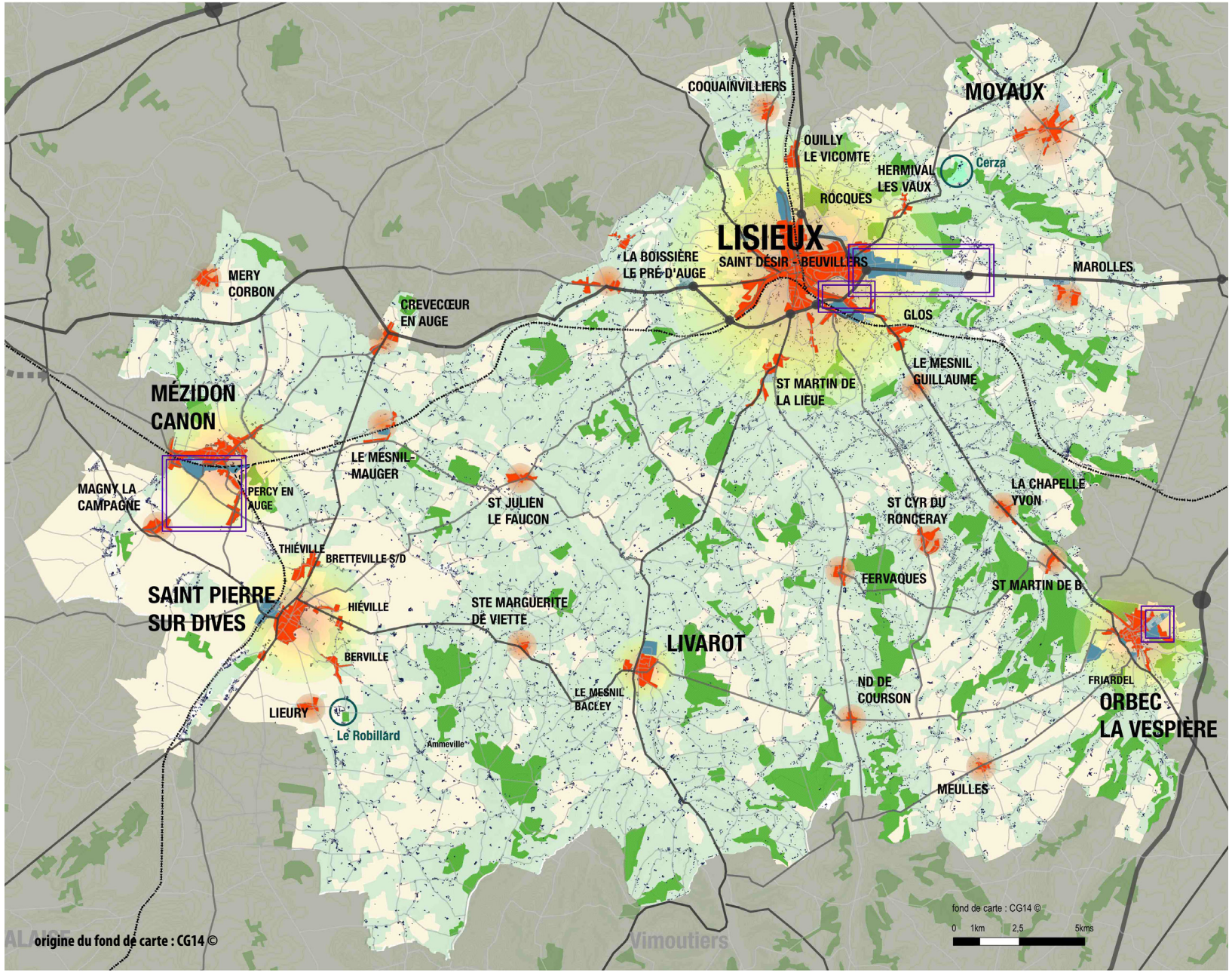
Ils ont des profils différents :

- certains sont d'anciens pôles ruraux qui ont perdu de leur importance territoriale du fait de mutations dans l'espace rural, mais ont conservé des équipements ou des services de proximité,
- d'autres sont des villages qui prennent de l'importance du fait de leur situation dans l'espace périurbain d'une ville et qui sont équipés en proportion (ou pas encore) de leur développement résidentiel.

Ce sont :

- MOYAUX et MAROLLES pour Moyaux Porte du Pays d'Auge ;
- LA BOISSIÈRE/LE PRÉ D'AUGE, COQUAINVILLIERS, LE MESNIL GUILLAUME pour Lisieux Pays d'Auge ;
- LA CHAPELLE YVON, MEULLES, SAINT CYR DU RONCERAY et SAINT MARTIN DE BIENFAITE, pour le Pays de l'Orbiquet ;
- FERVAQUES et NOTRE DAME DE COURSON pour le Pays de Livarot ;
- LE VILLAGE DE LIEURY et SAINTE MARGUERITE DE VIETTE pour les Trois Rivières ;
- CREVECŒUR EN AUGE, MAGNY LA CAMPAGNE, MERY-CORBON, LE MESNIL MAUGER et SAINT JULIEN LE FAUCON pour la Vallée d'Auge.

L'ARMATURE URBAINE



CARTOGRAPHIE

- pôles urbains, de relais ou de proximité
- zones d'activité économique
- boisements
- réseau routier principal
- voie ferrée

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE

- pôles urbains et couronnes périurbaines
- pôles relais ou pôles de proximité
- secteurs d'implantation des pôles économiques majeurs avant études de détail

1.2. La préservation et la mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le Sud Pays d'Auge s'est choisi un projet de développement ambitieux qui suppose une nouvelle dynamique des politiques économiques et d'habitat. Pour qu'il se déploie harmonieusement dans ce territoire encore essentiellement rural (bien que l'urbanisation diffuse y soit importante), le Projet d'Aménagement et Développement Durables a posé le principe d'une prise en compte du capital écologique et paysager du territoire par tous les projets d'urbanisme et d'aménagement.

Dans ce cadre, sa protection et sa mise en valeur seront organisées grâce à la détermination d'une ***aire verte*** où le développement de l'urbanisation et en particulier de l'habitat sera limité.

En contrepoint de l'armature urbaine sur laquelle doit s'appuyer l'essentiel de l'urbanisation à venir dans le SUD PAYS D'AUGE, *l'aire verte* désigne l'espace dont il convient d'organiser la préservation à long terme en tenant compte de ses propres logiques et cohérences, qu'elles soient agricoles, forestières, environnementales ou paysagères.

Choisie et mise en œuvre dans les documents d'urbanisme locaux, elle trouvera toute sa pertinence à l'échelle globale du Sud Pays d'Auge.

Elle permettra de préserver l'espace rural (dont agricole) et périurbain de la fragmentation, de protéger les paysages identitaires ou les biotopes exceptionnels, et de valoriser des espaces naturels pour les loisirs ou le tourisme.

Ainsi, elle contribuera au maintien de l'attractivité du Sud Pays d'Auge et ce dans le cadre d'un projet de développement de l'urbanisation ambitieux.

ÉLÉMENTS À PRENDRE EN COMPTE POUR UNE AIRE VERTE

Les biotopes exceptionnels

RÉSEAU NATURA 2000 :

- Sites d'Intérêt Communautaire (SIC)
- Zones Spéciales de Conservation (ZSC)

ESPACES NATURELS SENSIBLES DU DÉPARTEMENT (ENS) :

- Zones de préemption d'intérêt départemental et local

ZNIEFF de type 1 :
données DIREN

- Vallons et bois d'intérêt écologique
- Rivières et zones humides

Les ensembles d'intérêt écologique

- ZNIEFF de type 2 données DIREN
- Vallées et marais d'intérêt écologique données DIREN
- Boisements
- Rivières

Les ensembles agricoles

- Zone à dominante bocagère
- Zone à dominante de labours

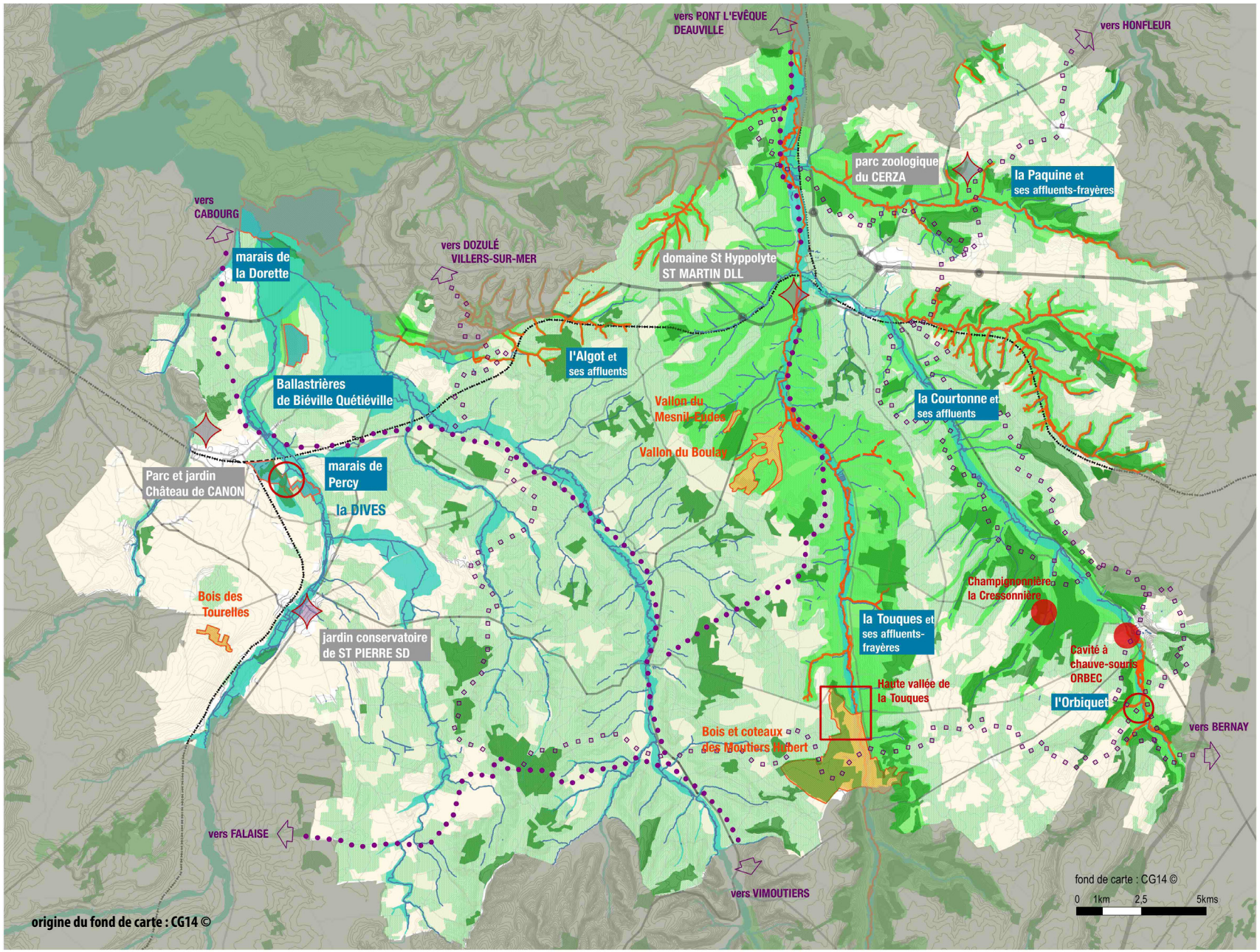
Les éléments et sites d'intérêt touristique et récréatif

- Principaux sites touristiques en lien avec l'armature verte du territoire

VOIES VERTES :

- Réseau Grande Randonnée
- Plan Départemental Vélo du Calvados

AIRE VERTE : les éléments à prendre en compte



1.2.1 L'aire verte : un espace de mise de valeur environnementale et paysagère à organiser et préserver

OBJECTIFS :

Reconnaître les éléments, les espaces, les ressources et les patrimoines qui forment le capital environnemental et paysager du territoire du S.Co.T. Sud Pays d'Auge.

Contribuer à des mises en relation entre la ville et la campagne qui soient plus harmonieuses.

Prévenir la fragmentation de l'espace naturel (dont agricole ou forestier) et des structures paysagères, lors du développement de l'urbanisation et de la création d'infrastructures de déplacement ou de communication.

Préserver ce qui est un des atouts majeurs du Pays d'Auge : la qualité de ses paysages.

ORIENTATIONS :

- ***Identifier l'aire verte à préserver et mettre en valeur***

L'aire verte rassemblera et mettra en continuité autant que possible, les espaces peu ou non bâtis qui ont vocation à être protégés du développement de l'urbanisation :

- les espaces agricoles (soit notamment les parcelles réservées à la production en AOC), les espaces forestiers, ainsi que les espaces réservés à la mise en valeur d'autres ressources environnementales du territoire (carrières, fermes éoliennes, captage d'eau,…) ;
- les éléments ou paysages naturels identitaires : points de vue, cônes de vue, espaces tampons autour d'éléments patrimoniaux remarquables, mais aussi fonds de vallées, coteaux largement exposés à la vue, crêtes boisées, etc. ;
- les espaces destinés à des pratiques récréatives ou touristiques respectueuses de l'environnement (parcs, lieux de pêche ou de chasse, terrains de sports ou aires de jeux,…) et qui sont des espaces peu ou non bâtis ;
- les sites naturels protégés, les éléments constitutifs des trames écologiques, ou les périmètres de protection des points de captage d'eau potable ;
- les espaces qui ne peuvent être urbanisés du fait de risques naturels (coteaux aux terrains glissants, zones naturelles inondables, etc.) ;

Dans les documents d'urbanisme locaux, après qu'une analyse paysagère et un diagnostic environnemental auront été réalisés, elle regroupera les espaces où l'urbanisation restera limitée et liée à la mise en valeur définie ci-après.

Elle trouvera sa pérennité dans cette mise en valeur fonctionnelle : qu'elle soit agricole, forestière, récréative, touristique,...

Elle traduira l'équilibre entre les objectifs qui visent à la compacité de l'urbanisation pour limiter la consommation de l'espace et ceux qui visent à l'ouverture des espaces urbanisés sur les espaces agricoles, forestiers et naturels, pour la qualité du cadre de vie.

Son périmètre permettra de prévenir la fragmentation des espaces naturels et des grandes unités paysagères. Il tiendra compte du Schéma Régional des Continuités Écologiques (S.R.C.E) .

Elle sera harmonisée avec celle des territoires voisins pour éviter les ruptures paysagères ou fonctionnelles.

Elle évoluera avec le phasage de l'urbanisation sans perdre sa cohérence.

- ***En faire le lieu d'une gestion harmonieuse des interfaces ville/campagne***

Sa délimitation recherchera les continuités naturelles entre l'espace urbain ou périurbain et les espaces naturels et ruraux, grâce à la préservation, la restauration ou la création d'éléments de maillage et de continuité entre d'une part les forêts, le maillage de haies, les chemins, les ruisseaux, etc. et, d'autre part les jardins, les parcs, les voies pédestres ou cyclables, etc.

Pour cela, les documents d'urbanisme locaux identifieront le patrimoine « vert » et « bleu », public et privé, au sein ou en extension des zones urbanisées, et veilleront notamment :

- à protéger et connecter la trame verte en périphérie des pôles urbains et dans les couronnes périurbaines : ceintures vertes des villages, pénétrantes de nature dans les villes et villages par la mise en continuité des parcs, espaces verts, aires de jeux qui pourront être matérialisées par un réseau pédestre et/ou cyclable ;
- au traitement paysager des lisières d'urbanisation ;
- à l'accessibilité depuis les zones urbanisées et à urbaniser vers les espaces ruraux environnants (campagne, forêts, berges de rivières,...).

Les extensions urbaines définiront des limites d'urbanisation qui tiennent compte du contexte géographique (relief, structures paysagères et naturelles, etc.) et des fonctionnements agricoles et forestiers.

1.2.2 Mise en valeur durable de l'espace et des économies agricoles et forestières

L'économie agricole fonde l'industrie agro-alimentaire locale, entretient et met en valeur l'essentiel des espaces non artificialisés du Sud Pays d'Auge.

L'espace agricole ne peut plus être considéré comme un espace de réserve pour l'urbanisation et l'espace forestier ne peut plus être réduit à un élément paysager au service de pratiques récréatives.

Aussi, en cohérence avec le PADD qui incite au développement des économies agricoles et forestières qui valorisent, pérennisent ou reconstituent les écosystèmes variés qui participent à la biodiversité de chaque partie du territoire, ces espaces doivent être pris en compte comme le support de ressources environnementales précieuses au service du développement économique et de l'attractivité du SUD PAYS D'AUGE. Ils doivent trouver leur place au sein d'une *aire verte* qui les préserve à long terme. Sa délimitation, en concertation avec les professions agricole ou forestière doit permettre leur mise en valeur durable.

En conséquence, les orientations qui suivent visent à préserver les espaces les plus stratégiques, à éviter leur morcellement et à réduire les contraintes qu'entrainent, sur les activités agricoles et forestières, des voisinages trop rapprochés (avec l'habitat en particulier) ou des accessibilités réduites.

Elles conduiront, en fonction des différents contextes géographiques, à rechercher les mesures permettant la préservation à long terme de l'espace nécessaire à des économies agricole et forestière performantes et durables.

ORIENTATIONS :

- ***Sauvegarder les espaces agricoles stratégiques et limiter la consommation de l'espace agricole***

Les espaces stratégiques pour l'économie agricole locale seront sauvegardés, soit en particulier :

- les parcelles recensées au titre des AOC cidricoles ;
- les unités agricoles qui entourent les sites d'exploitation agricole pérennes au sein de l'espace rural et en particulier, les prairies d'élevage (dont laitier).
- Dans l'espace rural, la planification du développement de l'urbanisation organisera la protection des sites d'exploitation agricole*, actifs et pérennes**, ainsi que celle de leurs capacités de développement. Elle tiendra compte des contraintes liées aux surfaces d'épandage.

Dans les secteurs situés à l'interface avec les zones urbanisées, les potentiels d'urbanisation définis dans les documents de planification seront ajustés au potentiel de croissance de chaque strate de l'armature urbaine (en matière d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements). Leur phasage sera précisé pour donner à la profession agricole une visibilité quant à la vitesse d'urbanisation retenue.

** Site d'exploitation agricole : cette expression est choisie en place de « siège d'exploitation agricole » pour souligner que ce qui est visé par ces orientations n'est pas la localisation administrative de l'exploitation mais le ou les sites où elle s'exerce.*

*** la pérennité des exploitations est un des éléments nécessaires aux choix de classement en zone A ou N des PLU. Elle sera évaluée dans le cadre du diagnostic agricole et la question pourra être soulevée lors de la concertation publique.*

- ***Maintenir la continuité des espaces agricoles***

La préservation de la continuité des espaces agricoles et naturels sera recherchée. Dans le bocage, leur réduction et/ou leur fragmentation par l'extension des sites d'urbanisation diffuse ou par le mitage des ensembles fonciers en bordure des voies de desserte, sera proscrite, participant ainsi en particulier à la préservation des surfaces d'épandage.
Dans la plaine, le « mitage » par de nouvelles constructions (hors celles nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements d'intérêt général) sera proscrit.
Dans la couronne périurbaine de LISIEUX, la continuité des principaux espaces agro-naturels sera préservée.

- ***Organiser le voisinage aux abords des exploitations agricoles***

Pour préserver les sites d'exploitation agricole, la construction d'habitations nouvelles à proximité des bâtiments d'exploitation (à l'exception des logements nécessaires aux personnes travaillant en permanence sur les exploitations) sera évitée.

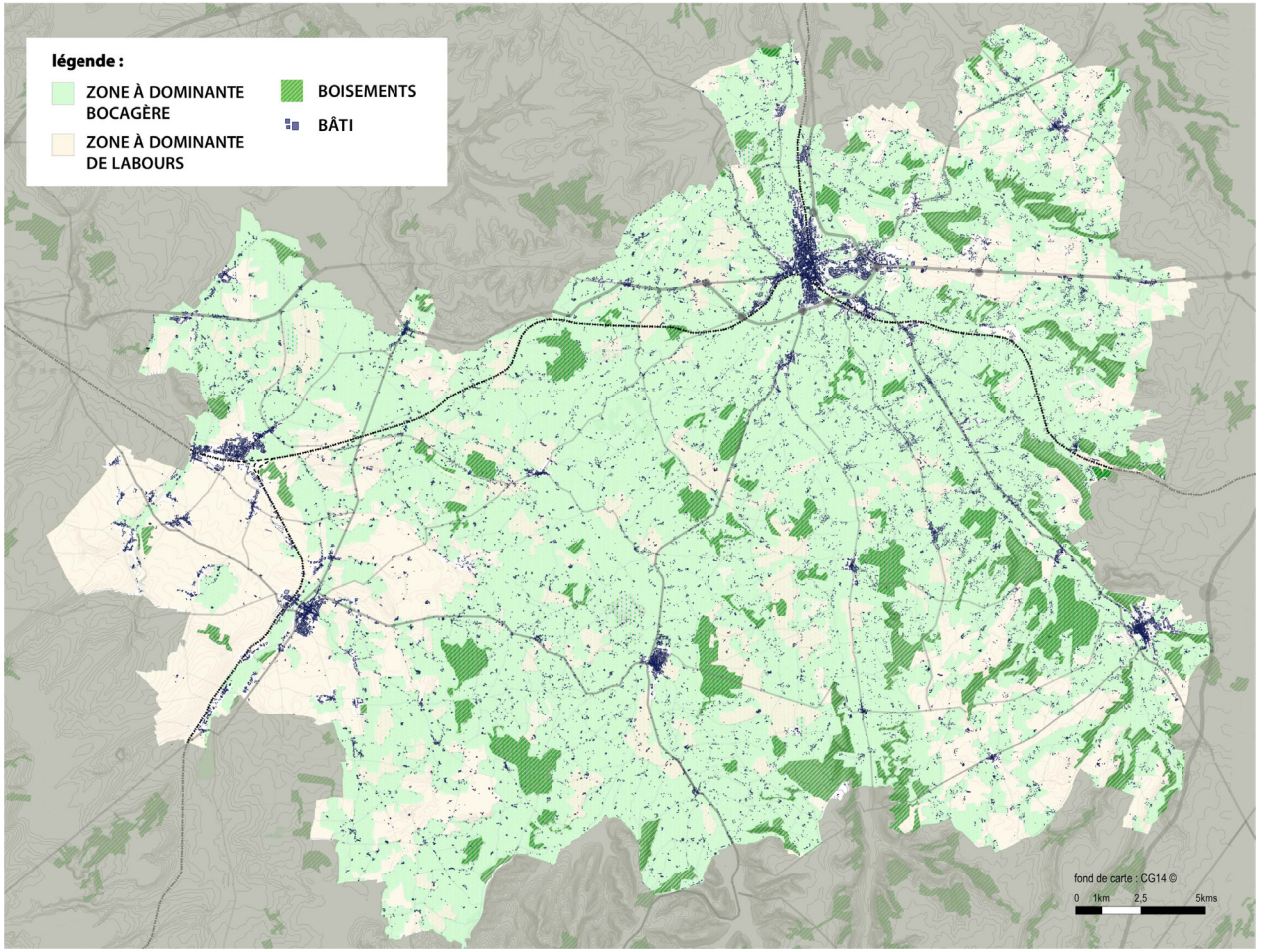
La construction d'habitations nouvelles pour des personnes travaillant en permanence sur les exploitations, ne pourra se faire qu'en extension d'un siège d'exploitation agricole ou de villages ou hameaux de l'espace agricole ou naturel. Elle respectera alors les orientations liées à l'utilisation économe de l'espace et au respect des continuités écologiques.

Le changement de destination de bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural (articles L123-3-1-R123-12 du Code de l'Urbanisme) ne sera autorisé, au sein de la zone agricole, que pour permettre des activités de diversification touristique ou commerciale, en lien avec l'exploitation agricole : gîtes, chambres d'hôtes, accueil à la ferme, vente directe, etc.

L'implantation de nouvelles constructions à usage agricole et en particulier des installations classées pour la protection de l'environnement, prendra en compte les extensions de l'urbanisation possibles en bordure des villes ou villages.

- ***Adapter la réglementation d'urbanisme aux nécessités de l'exploitation forestière***

Pour permettre l'exploitation de la ressource forestière, dès lors qu'elle se pratique dans le cadre d'une gestion durable, les documents d'urbanisme veilleront à adapter la règlementation applicable aux espaces boisés à leur taille et en conséquence aux nécessités de leur exploitation et / ou de leur protection.



Ainsi, ils privilégieront l'inscription dans la zone naturelle et forestière, des massifs de plus de 4ha et ils réserveront le classement au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme, aux boisements de petite taille qui méritent une protection du fait de leur intérêt environnemental et/ou paysager.

- ***... et préserver l'accessibilité des bois et forêts aux engins nécessaires à leur exploitation***

Pour préserver l'exploitation forestière, les documents d'urbanisme veilleront au maintien de l'accessibilité des sites aux engins d'exploitation et de transports du bois.

1.2.3. Protection des biotopes exceptionnels

Certains sites sont inventoriés et/ou protégés par la réglementation, du fait des espèces ou les habitats biologiques remarquables qu'ils accueillent.
Ainsi au 1er janvier 2010, on repère :

- **RESEAU NATURA 2000 :**

  Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) ; ils sont gérés par le Conservatoire fédératif des Espaces Naturels de Basse-Normandie :

  - Ancienne carrière de la Cressonnière (FR2502006) sur Saint-Martin-de-Bienfaite-La-Cressonnière, qui est l'un des principaux sites bas-normands d'hibernation des chiroptères (chauves-souris) ;
  - Ancienne carrière d'Orbec (FR2502007) sur Orbec ;

  Zones Spéciales de Conservation (ZSC) :

  - Haute vallée de la Touques et affluents (FR2500103) ; ce site concerne, pour le SUD PAYS D'AUGE, deux communes : NOTRE-DAME-DE-COURSON et les MOUTIERS-HUBERT ; Il est géré par le Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie ;

- **ESPACES NATURELS SENSIBLES DU DÉPARTEMENT (ENS) :**

  Zones de préemption d'intérêt départemental :

  - La source de l'Orbiquet et Haute vallée de l'Orbiquet à La Folletière-Abenon, au titre de la préservation des milieux humides et cours d'eau ;

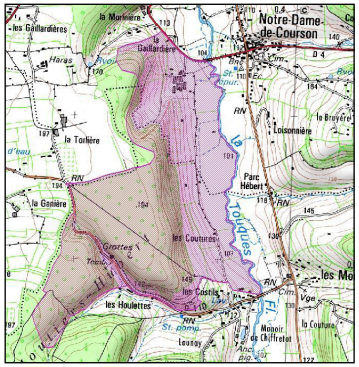
  Zones de préemption d'intérêt local :

  - Le marais de Percy-en-Auge au titre de la préservation des milieux humides et cours d'eau ;
  - La champignonnière de la Cressonnière (voir plus haut)

On notera que la Conseil Général du Calvados étudie l'intégration de cinq sites supplémentaires dans son réseau d'ENS ; les trois premiers ne font pas partie de la liste précédente :

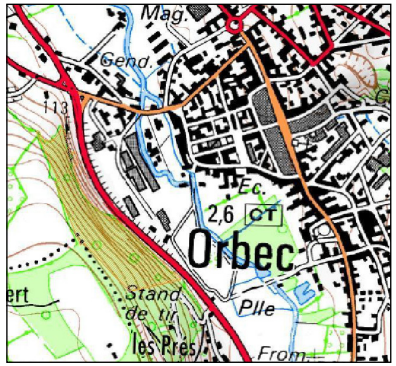
- la Basse vallée de la Paquine (affluent de la Touques) ;
- Les Bois et coteaux des Moutiers-Hubert
- les Mares de Monviette ;
- La Champignonnière de la Cressonnière ;

La haute vallée de la Touques et ses affluents

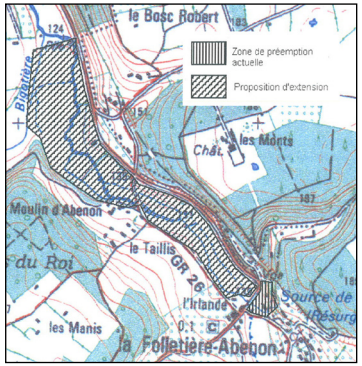


source : DREAL 14 ©

La cavité à chauve-souris d'Orbec

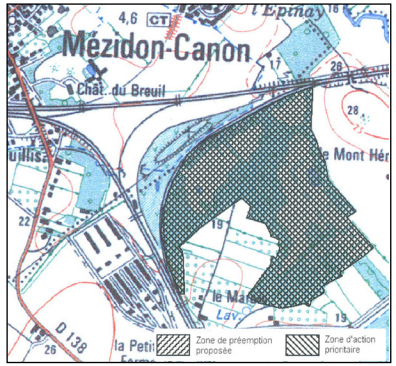


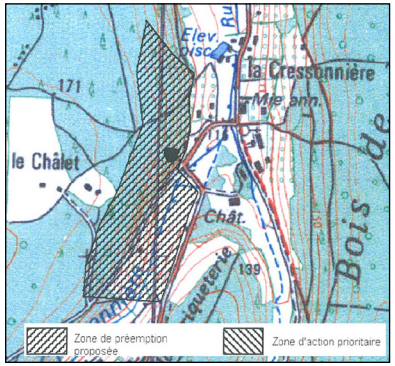
La source de l'Orbiquet et Haute vallée de l'Orbiquet



source : CG 14 ©

Les marais de Percy-en-Auge





La champignonnière de la Cressonnière

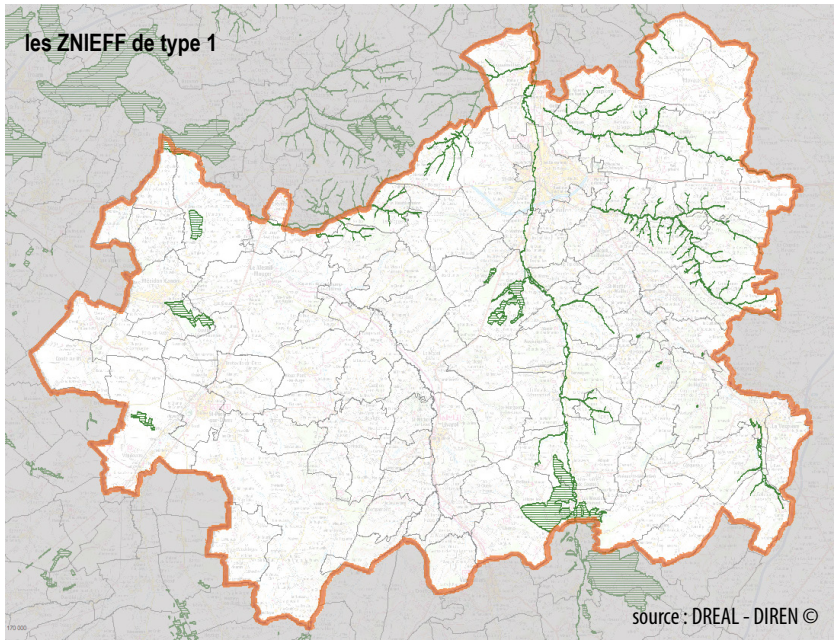
source : CG 14 ©

ZNIEFF de type 1 :

S'ajoutent à la liste précédente des sites ou ensembles de sites repérés pour leur intérêt faunistique et floristique, ce sont :

- des prairies calcicoles (coteaux calcaires) à Saint-Pierre-de-Mailloc, la Chapelle Yvon et le Tordouet ;
- les marais de la Dives à Percy-en-Auge et Biéville-Quiétiéville ;
- les ballastrières de Biéville-Quiétiéville ;
- le bois des Tourelles sur l'Oudon et celui des coteaux sur Meulles, les Moutiers-Hubert et Notre-Dame-de-Courson ;
- des vallons creusés par la Touques ou ses affluents au Boulay sur Saint-Germain-de-Livet et au Mesnil-Eudes ;
- les lits mineurs (frayères) de la Touques, de l'Orbiquet en amont d'ORBEC, de la Courtonne, de la Paquine, de l'Algot (affluent de la Dives) et de leurs principaux affluents ;

ainsi que les bords des cours d'eau classés en ZNIEFF de type 1, c'est-à-dire les berges, les espaces de liberté des cours d'eau et les zones humides connexes aux cours d'eau (en compatibilité avec les orientations du SDAGE).



OBJECTIFS :

- ***Conforter la protection des sites naturels emblématiques de la richesse environnementale du territoire (dont la liste pourra évoluer).***

ORIENTATIONS :

- ***Extension des mesures de protection stricte à de nouveaux espaces remarquables***

  Les actions locales viseront à compléter et préciser le repérage actuel et développer les mesures de protection ou de gestion maîtrisée qui assurent sa pérennité.

  Ainsi, les documents d'urbanisme locaux pourront compléter l'inventaire précédent, afin de protéger les biotopes remarquables qu'ils auront repérés dans le cadre de leur diagnostic.

- ***Modalités de gestion et de mise en valeur des sites ou milieux remarquables***

  Les documents d'urbanisme locaux conforteront les dispositifs de protection de ces sites grâce à une réglementation qui les préservera de l'urbanisation et des incidences d'une agriculture intensive (trop grande proximité des installations d'élevage qui sont classées pour la protection de l'environnement par exemple).

  Ils mettront en place, autant que nécessaire, des espaces de transition entre eux et l'urbanisation ou l'agriculture intensive, afin de réduire les impacts directs ou indirects. À proximité des cours d'eau* et des marais, la gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement sera étudiée afin de ne pas dégrader la qualité des eaux.

  Ils pourront organiser leur fréquentation et leur mise en valeur par des activités économiques ou récréatives dès lors que ces dernières seront respectueuses du patrimoine environnemental : agriculture à haute valeur environnementale, découverte écologique ou touristique, chemins de randonnées, etc.

  ** cours d'eau : sont visés ceux mentionnés sur les cartes IGN au 1/25 000ème*

Ainsi :

- ces zones seront inconstructibles mais pourront recevoir des aménagements légers sous réserve de leur adaptation à la sensibilité des milieux ;
- les remblais et déblais de tous volumes, les dépôts de toute nature y seront interdits sauf lorsqu'ils sont entrepris dans le cadre d'opérations de remise en état des milieux naturels.

De plus :

PROTECTION DES BERGES DE LA TOUQUES ET DE SES PRINCIPAUX AFFLUENTS :

La Touques et ses principaux affluents (Orbiquet, Paquine,…) qui forment un écosystème majeur du Pays d'Auge, appartiennent au patrimoine écologique européen (Truites de mer, Saumons) et ont vocation à être strictement protégé.

Ainsi, les projets d'aménagement susceptibles d'impacter ces zones et systèmes hydro-écologiques devront démontrer une prise en compte de la biodiversité (étude d'incidence,…), proportionnée à leur exceptionnalité.

Ils proposeront des mesures pour préserver ou restaurer :

- La qualité écologique des zones humides et des rivières ;
- Les corridors nécessaires aux espèces hygrophiles ;
- La libre circulation des poissons migrateurs ;

Les projets urbains qui se situent dans les sections urbanisées de la vallée de la Touques devront intégrer un haut niveau d'exigence environnementale *(voir les orientations et recommandations dans la suite du document)* et contribuer à la reconquête des milieux et paysages liés à l'eau.

RECONQUÊTE DE LA QUALITÉ ÉCOLOGIQUE DES MARAIS DE LA DIVES :

Les éléments fonctionnels et paysagers remarquables des marais seront recensés et protégés.

Des programmes de reconquête écologique et paysagère y seront étudiés.

1.2.4 Identification des ensembles d'intérêt écologique à l'échelle locale

En plus des sites réglementairement protégés, le Pays d'Auge compte de nombreux espaces et milieux sur lesquels reposent les grands équilibres de sa biodiversité et qui en tant que tel méritent une vigilance particulière pour assurer leur pérennité.

Au sein d'une très riche « nature ordinaire » se compose des trames écologiques, vertes et bleues, à partir des éléments suivants :

- Des espaces « verts » ruraux : fonds de vallées et de vallons, noyaux bocagers, coteaux, bois et bosquets,...
- Des réseaux ou espaces « bleus » formés par les rivières, les canaux, les mares et les zones humides,…
- et des infrastructures naturelles (vertes ou bleues) qui jouent un rôle de corridors écologiques pour la mise en communication des milieux et le déplacement des espèces : maillage de haies, réseaux de fossés et de mares, …

L'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux est une opportunité pour compléter et préciser, à l'échelle communale, l'identification de ces principaux éléments (que l'on désignera par « noyaux écologiques ») qui fondent le patrimoine biologique et servent les fonctionnalités écologiques, ainsi que des espaces ou réseaux qui assurent leur mise en connexion.

Elle se fera sur la base du **Schéma Régional de Cohérence Écologique.**

Elle contribuera à une meilleure connaissance des fonctionnalités et services environnementaux qui leur sont associés.

OBJECTIFS :

- ***Intégrer le tissu écologique structurant (noyaux et continuités écologiques) dans l'aire verte.***
- ***L'identifier au sein ou aux abords de l'urbanisation et de ses extensions programmées afin de le préserver, le rétablir ou de prendre les mesures compensatoires nécessaires.***

ORIENTATIONS :

- ***Identifier les noyaux écologiques locaux et leurs continuités***

  En l'absence d'identification des trames écologiques par des documents supracommunaux, les documents d'urbanisme locaux identifieront les éléments principaux qui forment le patrimoine, les continuités et les fonctionnalités écologiques locales grâce à un diagnostic écologique sommaire. Il permettra de les protéger des impacts de l'urbanisation ou de définir les conditions permettant de restaurer leurs fonctionnalités et continuités.

  Lorsque les trames écologiques sont identifiées par des documents supra communaux, les documents d'urbanisme locaux les prendront en compte et les préciseront à l'échelle locale ; ils organiseront leur préservation ou la restauration de leurs fonctionnalités.

- ***Garantir les continuités écologiques en cas d'aménagement ou d'urbanisation***

  En conséquence, aux abords des nouvelles infrastructures, aux abords ou au sein des extensions de l'urbanisation, ces noyaux écologiques et leurs continuités devront être localisés, ce qui permettra :

  - soit de les protéger des impacts de l'urbanisation en les intégrant à l'aire verte ;
  - soit de prendre les dispositions nécessaires pour compenser les impacts de l'urbanisation si des infrastructures ou des urbanisations nouvelles conduisaient à rompre ou réduire notablement les continuités écologiques.

- ***Préserver les noyaux écologiques locaux***

  La réglementation qui leur sera applicable assurera en fonction de l'occupation locale, leur préservation ou leur restauration.

  Elle ne visera pas une sanctuarisation qui gèlerait tout aménagement, mais organisera leur mise en valeur par une agriculture ou une pêche raisonnée, une fréquentation récréative ou touristique maîtrisée.

  Ainsi :

  - Ces zones verront leur constructibilité strictement limitée à l'accueil des infrastructures publiques ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantées ailleurs et aux constructions nécessaires à la mise en valeur des milieux (dans le cadre défini par *l'aire verte),* ce qui exclut en particulier tout hébergement léger de loisirs ou habitat résidentiel, toutes installations classées pour la protection de l'environnement (y compris agricole).
  - Ces zones seront aménageables et pourront recevoir des installations légères en cohérence avec leur mise en valeur, sous réserve de l'adaptation à la sensibilité des milieux.
  - Les excavations et dépôts qui compromettraient leurs fonctions écologiques y seront interdits.

EN CE QUI CONCERNE PLUS PARTICULIÈREMENT LES ZONES HUMIDES :

Les zones humides (réglementairement protégées) devront être préservées dans leurs fonctionnalités.

Les documents d'urbanisme locaux les localiseront aux abords des nouvelles infrastructures ou des extensions de l'urbanisation qu'ils programment. Ils mettront en place les zones de transition et les orientations d'aménagement qui seraient nécessaires pour limiter les impacts de l'urbanisation sur leurs écosystèmes.

EN CE QUI CONCERNE PLUS PARTICULIÈREMENT LES ABORDS DES COURS D'EAU :

Afin de préserver leurs fonctionnalités écologiques et la qualité de leurs eaux, les projets d'urbanisation qui bordent les cours d'eau assureront une gestion maîtrisée des eaux pluviales (qui limite les rejets directs dans le milieu naturel); ils veilleront à la qualité de leurs assainissements et organiseront des zones de transition dont la largeur et l'affectation dépendra du contexte :

- **en dehors des espaces urbanisés,** des bandes herbagées seront aménagées le long des cours d'eau et des canaux (sur une largeur d'au moins 5m), pour la préservation des fonctionnalités écologiques les plus importantes : protection des berges et de leurs ripisylves, préservation des passages d'entretien, ...
- **au sein des espaces à urbaniser,** des espaces non constructibles mais aménageables de quelques mètres à quelques dizaines de mètres seront préservés : zones de transition avec les terres cultivées ou jardinées, zones de circulation, zones vertes récréatives, ...
- **au sein des espaces urbanisés**, les nouveaux aménagements viseront à rétablir autant que possible les continuités écologiques.

Il sera ainsi favorisé, pour l'ensemble des cours d'eau :

- un entretien des cours d'eau limitant le comblement de leur lit ;
- un rétablissement de la ripisylve et autant que possible la limitation de l'anthropisation des berges par des ouvrages hydrauliques ;
- l'accessibilité le long de leurs berges.

■ EN CE QUI CONCERNE PLUS PARTICULIÈREMENT LES PRINCIPAUX BOISEMENTS :

Le diagnostic des documents d'urbanisme précisera l'intérêt économique, écologique, paysager, ou patrimonial des principaux boisements.

La réglementation sera adaptée en conséquence pour assurer la préservation de ceux qui le méritent, après prise en compte de la règlementation forestière. Elle pourra prévoir l'inscription dans une zone naturelle et forestière qui les protège de l'urbanisation, mais dont le règlement autorise l'exploitation forestière et cynégétique ou le classement au titre des articles L130 et suivants du Code de l'Urbanisme (pour les boisements de petite taille et/ou à fort enjeux paysagers) .

Elle intégrera des dispositions spécifiques pour les zones lisières, qui sont elles aussi souvent riches en biodiversité, afin d'éviter que des urbanisations trop proches conduisent à une réduction progressive de leur intérêt écologique ou à une limitation de leur accessibilité.

Elle n'aura pas pour objet de s'opposer à l'exploitation forestière dès lors que celle-ci se fait dans le respect des milieux et de leur équilibre écologique.

Elle ne s'appliquera pas aux cultures que sont en particulier les peupleraies.

■ EN CE QUI CONCERNE PLUS PARTICULIÈREMENT LES VERGERS HAUTE TIGE :

Les vergers haute tige sont une composante remarquable du paysage local qui participe à l'équilibre écologique du territoire et à sa mise en valeur dans le cadre d'une agriculture durable.

Ainsi, ils seront mentionnés dans le diagnostic et pris en compte pour la délimitation des espaces agricoles stratégiques *(voir 1.2.2.)*

▸ ***Préserver et mettre en valeur les infrastructures naturelles d'intérêt écologique, hydraulique, énergétique, ou paysager***

Ce sont les réseaux de haies, mais aussi de fossés ou de talus qui les accompagnent, qui mettent en relation les différents types d'habitats qui abritent les espèces et qui permettent leur déplacement des uns aux autres. Ils jouent un rôle majeur dans le fonctionnement écologique du territoire (habitats, corridors, coupe-vent,…) mais aussi hydraulique (régulation des ruissellements / drainage), et en signe l'identité paysagère.

■ PROTEGER ET RESTAURER LE MAILLAGE BOCAGER STRUCTURANT :

Les documents d'urbanisme ou de gestion du territoire organiseront la préservation (à l'Est du territoire du S.Co.T.) et ou la restauration (à l'Ouest du territoire du S.Co.T.) du maillage bocager le plus structurant, en fonction de sa valeur :

- fonctionnelle : habitat au service de la biodiversité ordinaire, protection contre les vents ou l'érosion, régulateur des ruissellements, …
- productive : enclos agricoles, bois de chauffage, …
- patrimoniale : arbres remarquables, haies anciennes et variées en flore ;

Ce qui n'exclut pas une adaptation de la maille bocagère aux activités agricoles actuelles lors de l'urbanisation.

Après repérage, les documents d'urbanisme adopteront en conséquence les mesures réglementaires les plus pertinentes : classement au titre des articles L130 et suivants du Code de l'Urbanisme, repérage au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, etc.

Des mesures de recréation de lisières bocagères le long des chemins, des villages et hameaux (et en particulier le long de leurs extensions) ou plus largement, en bordure des nouvelles zones d'urbanisation pourront contribuer à ces démarches de préservation et de restauration.

■ PRENDRE EN COMPTE DES RÉSEAUX DE FOSSÉS / MARES :

Ces infrastructures assurent un service de régulation et d'autoépuration des eaux dont la connaissance est nécessaire avant tout aménagement durable, en particulier dans l'espace rural.

Les documents d'urbanisme locaux ou de gestion du territoire organiseront la préservation de leurs fonctionnalités. Ils pourront les identifier comme éléments remarquables du patrimoine local au titre de l'article L123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme.

Ils favoriseront, par des orientations d'aménagement adaptées, leur intégration et leur extension dans le projet paysager des nouvelles urbanisations.

Outils : *Diagnostic écologique sommaire*

Le diagnostic écologique des documents d'urbanisme locaux comprendra :

- *un descriptif écologique général du territoire ;*
- *une cartographie sommaire des principaux milieux naturels et notamment des plus rares, ainsi que des infrastructures écologiques jouant un rôle majeur : réseaux de haies bocagères, de fossés, etc. ;*
- *la localisation des principaux noyaux de biodiversité (dont les zones humides) et des corridors biologiques ;*
- *une synthèse sur les enjeux écologiques soulignant les continuités écologiques à restaurer ou instaurer ;*

RECOMMANDATIONS :

- ***Réaliser des inventaires écologiques locaux***

C'est-à-dire, identifier et localiser, en concertation avec les acteurs et usagers des milieux :

- les espaces plus ou moins étendus qui contribuent à la diversité écologique locale (les principaux réservoirs de biodiversité) et donc au capital écologique du territoire,
- les ensembles écologiques à reconquérir pour reconstruire ou diversifier le capital écologique du territoire,
- les principaux corridors biologiques (forestiers, hygrophiles, mésophiles extensifs, thermophiles, etc.) et les espaces nécessaires au déplacement des espèces entre les différents noyaux écologiques du territoire et tout particulièrement entre les plus remarquables d'entre eux.

Ces nouvelles démarches développeront la connaissance des espaces qui supportent la biodiversité locale et le déplacement des espèces, et elles permettront que ce patrimoine de proximité soit mieux pris en compte dans les documents d'urbanisme locaux ou dans les politiques locales d'aménagement et d'équipement.

Elles mettront en évidence les fonctions écologiques utiles et les services rendus localement par les écosystèmes (réserves cynégétiques, protection de la qualité des eaux souterraines, régulation des crues, autoépuration, ressources génétiques locales, auxiliaires agricoles, pollinisation, services récréatifs, éducatifs,…) ainsi que les conditions de leur pérennité.

Elles serviront de base à l'établissement des « trames vertes » et des « trames bleues » pertinentes à l'échelle des communautés de communes et au-delà grâce à une mise en cohérence au niveau des limites des territoires, à l'échelle du SUD PAYS D'AUGE, puis à l'échelle du Pays d'Auge.

Elles contribueront à l'image qualitative du territoire par la promotion de son capital environnemental, ainsi qu'à la sensibilisation des populations.

Outils :

- *Schéma Régional des Continuités Écologiques (S.R.C.E) ;*
- *Les continuités écologiques - Expériences et outils en Basse Normandie.*

1.3. Une mise en valeur durable des autres ressources naturelles du territoire

1.3.1 Pérennisation des ressources en eau

Les nappes d'eaux souterraines qui alimentent le territoire en eau potable sont de bonne productivité et globalement de bonne qualité, bien que leur vulnérabilité soit ponctuellement forte :

- plus de la moitié des points d'alimentation étant des sources, ils sont sensibles aux pollutions de surface ;
- la nappe des calcaires du bajocien-bathonien qui couvre l'Ouest du SUD PAYS D'AUGE, est particulièrement sensible aux pollutions par les nitrates et les pesticides du fait des pratiques agricoles intensives actuelles.

On a pu souligner que les objectifs de restauration de la qualité des eaux ne seront pas atteints en 2015 sur la partie ouest du territoire (bassin versant de la Dives et en particulier de l'Oudon).

ORIENTATIONS :

- ***Pérenniser ou restaurer la qualité des ressources en eaux***

  La pérennisation ou la restauration de la qualité de la ressource seront prises en compte par toutes les politiques d'aménagement et d'urbanisation. Elles contribueront à l'amélioration de la qualité des eaux de la nappe (très productive) présente à l'ouest du territoire, à la préservation de celle qui alimente le reste du territoire et à la prévention des pollutions de surface.

  Elles supposeront en particulier :

  - la poursuite des démarches de protection des différents points de captage ;
  - le renforcement de la maîtrise des occupations du sol dans leurs périmètres de protection ;
  - une adaptation des pratiques agricoles dans les secteurs les plus sensibles (bords de rivières, etc.) avec une attention particulière à la maîtrise des pollutions diffuses liées aux nitrates, produits phytosanitaires, ou hydrocarbures (gestion des ruissellements, adaptation des installations,…),
  - la mise en œuvre de dispositifs techniques et paysagers d'accompagnement de l'urbanisation permettant :
    - de lutter contre le ruissellement : coulées vertes, lisières plantées de haies, dispositifs de récupération des eaux pluviales, préservation/prolongement des réseaux de fossés, talus, mares, limitation des surfaces imperméabilisées, etc.
    - et la pollution induite : traitement des eaux de voirie avant rejet dans le milieu, etc.
  - un développement de l'urbanisation programmé à l'écart des périmètres de captage et plus particulièrement des périmètres de protection rapprochée ; Exceptionnellement, si les atouts d'un site, du point de vue du développement durable (proximité de la desserte ferrée, présence de dessertes par les transports en commun, proximité d'équipements ou d'activités structurantes, etc.) justifiaient son urbanisation dans des périmètres de protection rapprochée, alors la suppression de points de captage serait compensée : création de nouveaux captages, réorganisation de la desserte, etc. De même, si le développement de l'urbanisation se justifiait dans des périmètres de protection éloignée, des prescriptions spécifiques assurant la protection de la qualité des eaux seraient prises (en cohérence avec les arrêtés de protection) ;

- ***Renforcer les mesures de protection dans les Zones Soumises aux Contraintes Environnementales (ZSCE)***

  La zone de protection de l'Aire d'Alimentation d'un Captage (AAC) sera précisée sur la base d'un diagnostic territorial des pressions agricoles. Dans ces zones, des mesures agro-environnementales complèteront les mesures de protection prises par les arrêtés préfectoraux.

1.3.2 Développement du recours aux énergies renouvelables

Le SUD PAYS D'AUGE dispose d'atouts importants pour développer le recours aux énergies renouvelables, que ce soient l'énergie éolienne, l'énergie solaire (en particulier dans les secteurs ouest du territoire où la pluviométrie est plus faible), la biomasse grâce au bois de haies, ou la géothermie.

ORIENTATIONS :

- ***Permettre la valorisation de l'énergie solaire***

  Les documents d'urbanisme locaux ne pourront s'opposer à l'utilisation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques. Ils pourront cependant en définir les conditions d'insertion dans le paysage ou l'environnement bâti.
  L'implantation de fermes photovoltaïques pourra notamment permettre la revalorisation d'espaces urbanisés en friche.

- ***Développer la mobilisation de la biomasse***

  Les espaces et éléments boisés du SUD PAYS D'AUGE doivent pouvoir jouer un double rôle, celui d'éléments structurants du patrimoine paysager, mais aussi celui de ressource énergétique valorisable, dans le cadre d'une exploitation durable du bocage ou de la forêt.
  Ainsi, les documents d'urbanisme locaux veilleront à ne pas entraver leur valorisation et à adapter en conséquence la réglementation des zones forestières.

RECOMMANDATIONS :

- ***Développer l'exemplarité des politiques publiques de logements et d'équipements.***

- ***Encadrer l'implantation des équipements éoliens***

  Chaque communauté de communes précisera les conditions d'application des Schémas Régional et départemental éolien sur son territoire.

1.3.3 Préservation de l'accès aux ressources minérales

Le territoire compte deux sites de carrières en exploitation : GLOS (sables) et COURTONNE-LES-DEUX-ÉGLISES (calcaires).

ORIENTATIONS :

Les documents d'urbanisme préserveront l'accès durable aux ressources, dans le respect des patrimoines naturels et paysagers.

Ils préserveront les abords des exploitations soumis à des nuisances (bruit, poussières, trafic de poids lourds,…) du développement de l'urbanisation, pendant la durée de l'exploitation des sites.

Ils anticiperont sur la fin d'exploitation des sites en projetant, le cas échéant, leur reconversion.

1.4. La prévention des risques

1.4.1 Prévention des risques naturels

OBJECTIFS :

- ***Améliorer la connaissance et la mémoire des risques,***
- ***Favoriser leur réduction et leurs incidences humaines, économiques ou environnementales par des mesures appropriées lors de l'aménagement du territoire,***
- ***Conserver l'état naturel des zones les plus contraintes (zones humides régulatrices par exemple).***

Leurs mises en œuvre se fondent sur des documents ou données dont le niveau de précision et de fiabilité diffère :

- Les plans de prévention des risques sont des servitudes d'urbanisme, opposables aux tiers : les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement appliqueront leur réglementation.
- Les inventaires cartographiques : atlas des zones inondables, atlas des chutes de blocs, cartes communales de profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux, etc. Établis par les services de l'État (et mis à jour régulièrement), ils informent sur des aléas avérés ou présumés, à une échelle souvent supérieure à celle des documents d'urbanisme locaux. En application du principe de précaution, ils doivent être pris en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme ou des opérations d'aménagement. Ils seront précisés par des études locales et détaillées si les souhaits d'urbanisation ou d'aménagement le nécessitent.
- La connaissance des acteurs locaux : elle peut permettre d'affiner la connaissance des risques (contexte, localisation et ampleur).

ORIENTATIONS :

- ***Identifier les risques : Repérer / localiser***

On profitera des études réalisées dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme pour enrichir ou préciser la connaissance de l'ensemble des risques (zones inondables ou submersibles, zones humides, zones de mouvements de terrains, localisation des cavités souterraines,…) et ainsi les répertorier à une échelle adaptée aux décisions d'urbanisme.

- ***Prévenir***

  - INONDATIONS / SUBMERSION / RUISSELLEMENTS / DÉBORDEMENTS DE NAPPE :

Dans le périmètre des Plans de Prévention des Risques d'Inondation, les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement respecteront leur réglementation.

Dans les autres secteurs, en compatibilité avec les dispositions du SDAGE :

- Les zones d'expansion de crues (non urbanisées) devront être préservées ou restaurées. Si le caractère stratégique d'un site, d'un projet ou d'une infrastructure justifiait leur réduction, elle serait compensée et son fonctionnement hydrologique maintenu.
- Les zones inondables situées au cœur ou en extension des zones urbanisées pourront faire l'objet de mise en valeur paysagère ou récréative.
- Dans les zones inondables urbanisées, les documents d'urbanisme locaux limiteront le renforcement de la capacité d'accueil en fonction de l'importance des risques. Ils pourront étudier les dispositions permettant de réduire les risques et organiser le déplacement de l'urbanisation vers des secteurs non inondables.

D'une manière générale, les documents d'urbanisme locaux contribueront à la réduction des risques ou à la maîtrise de leur extension. Cela pourra être par le maintien des activités (dont agricoles) qui assurent l'entretien des marais, par la préservation des éléments de paysage contribuant à la retenue des eaux ou favorisant leur infiltration (haies, fossés, mares, zones en herbes,…) ou par une approche environnementale de la gestion des eaux pluviales.

■ AFFLEUREMENTS DE NAPPE :

Dans les secteurs où les infrastructures enterrées (sous-sol, réseaux, …) sont soumises à des risques d'inondation et/ou de destruction, les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement prévoiront les mesures techniques adaptées.

■ MOUVEMENTS DE TERRAINS / RISQUE SISMIQUE :

Les sites concernés par une forte prédisposition aux mouvements de terrains n'ont pas vocation à être urbanisés.

Des études de sols devront être requises préalablement à tout projet dans les sites repérés comme présentant une prédisposition faible à modérée, afin de caractériser le risque, et le cas échéant, de préciser les mesures autorisant son urbanisation ou son aménagement.

L'absence d'entretien peut conduire à des risques sur les terrains voisins. La bonne gestion des eaux pluviales (maintien des continuités des dispositifs de recueil que sont les fossés, entretien des mares, etc.), l'entretien des réseaux d'eaux usées, la maîtrise des dispositifs d'infiltration ou la limitation des imperméabilisations, contribueront à la réduction des risques liés à la mise en mouvement des sols hydromorphes par l'eau.

En ce qui concerne le risque sismique (faible à très faible sur le territoire), il sera pris en compte par l'ensemble des constructions et aménagements, conformément à la réglementation.

■ CAVITÉS SOUTERRAINES :

La réduction des risques d'effondrement liés à la présence de cavités (karst ou marnière) résultera essentiellement de leur bonne localisation. Les documents d'urbanisme locaux viseront à l'amélioration de la précision des inventaires dans les zones où les cavités sont nombreuses. Des études de sols devront être requises préalablement à tout projet à proximité des zones de risque repérées. Elles préciseront les mesures à prendre à leurs abords.

Des études spécifiques dans les secteurs les plus sensibles pourront être engagées dans le cadre du Plan Marnières mis en place par les services de l'Etat.

■ RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES :

Dans de nombreux secteurs, la nature très argileuse des terrains nécessite des fondations adaptées pour résister aux variations dimensionnelles. La vigilance des constructeurs et aménageurs sera appelée dans les documents d'urbanisme.

1.4.2 Prévention des risques technologiques

L'exposition des populations du Sud Pays d'Auge aux risques technologiques est à ce jour relativement faible. Elle résulte de la présence de quelques sites industriels, installations classées pour la protection de l'environnement, infrastructures de transports de gaz ou d'électricité ou du passage des transports de matières dangereuses sur les grandes infrastructures routières et ferroviaires qui traversent le territoire.

Prévenir les risques suppose de favoriser l'implantation des nouvelles installations à l'écart des zones urbanisées denses et de s'assurer que l'augmentation des risques dans les sites existants s'accompagnera des mesures préventives nécessaires (maîtrise des occupations voisines, établissement de zones de recul, etc.).

ORIENTATIONS :

Les documents d'urbanisme localiseront les sites (communaux ou voisins) qui présentent des risques technologiques, délimiteront le cas échéant les zones de risques sur les règlements graphiques et prendront des mesures de recul de l'urbanisation ou de limitation de l'occupation des sols proportionnées à l'importance des risques et au contexte urbanistique.

1.4.3 Prévention des risques pour la santé publique

Si un ensemble d'orientations du S.Co.T. traitées dans d'autres chapitres (et en particulier celles qui ont des incidences sur la qualité et de l'air ou de l'eau) contribue (directement ou indirectement) à prévenir les incidences de l'urbanisation sur la santé, des nuisances méritent une vigilance particulière lors de l'aménagement des lieux de vie :

ORIENTATIONS :

■ NUISANCES SONORES

Les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement mentionneront les secteurs soumis à des normes d'isolement phonique en application de la Loi de Réduction contre le Bruit.

Dans les secteurs visés aux abords des grandes infrastructures routières ou ferroviaires, la construction de logements ne sera possible que si l'intérêt stratégique du projet est supérieur aux coûts engendrés pour réduire le bruit à des niveaux acceptables.

Dans les secteurs urbains bruyants, où la construction est néanmoins jugée opportune pour des raisons de cohérence urbaine, l'urbanisation et les aménagements qui l'accompagnent proposeront des solutions permettant de minimiser les incidences sonores.

■ CHAMPS ÉLECTROMAGNÉTIQUES

Les documents d'urbanisme locaux tiendront compte de l'évolution de la réglementation sur la construction aux abords des infrastructures émettant des champs électromagnétiques puissants (lignes haute tension, antennes de téléphonie mobile, etc.).

Leurs dispositions établiront un juste équilibre entre la localisation des nouvelles constructions abritant des personnes ou des animaux et les risques sur leur santé.

Chapitre 2 : L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

2.1. Une nouvelle dynamique économique

La relance de la dynamique économique est le premier levier de développement du SUD PAYS D'AUGE. Sa mise en œuvre s'appuie sur le confortement des filières d'excellence du territoire (soit en particulier l'agriculture à haute valeur environnementale), sur son inscription dans les dynamiques de Port 2000 et de la capitale régionale, permettant l'accueil de nouvelles activités économiques.

En conséquence, les politiques d'aménagement s'organiseront autour de trois grandes orientations :

- **l'aménagement de pôles économiques majeurs**, sur les grands carrefours ferroviaires ou routiers du territoire,
- **l'extension ou l'aménagement de pôles secondaires** appuyés sur l'armature urbaine du territoire,
- **la préservation du potentiel agricole** du territoire indispensable au maintien de l'industrie agro-alimentaire.

2.1.1 Développement des pôles économiques majeurs

Les pôles économiques majeurs se définissent comme des secteurs d'accueil d'entreprises, stratégiques à l'échelle du développement économique du Sud Pays d'Auge.

OBJECTIFS :

Il est retenu quatre pôles économiques majeurs, pour accueillir l'essentiel du développement économique (hors économie résidentielle et agricole) à court, moyen et long terme du SUD PAYS D'AUGE, du fait de la qualité de leur desserte, de leur situation urbaine et du foncier mobilisable :

- **La ZONE MIXTE LISIEUX-PAYS D'AUGE :**

Elle sera développée sur le plateau Est de LISIEUX en bordure de la RD613. Elle répondra aux besoins d'implantations ou d'extensions d'activités économiques dans l'aire urbaine de LISIEUX, ainsi qu'aux besoins liés au développement économique de part et d'autre de l'estuaire de la Seine.

- **La ZONE D'ACTIVITÉ MULTIMODALE DE MEZIDON-CANON :**

Ce pôle dont la desserte multimodale sera améliorée au fur et à mesure de son développement, répondra principalement aux besoins économiques en périphérie de CAEN, par l'accueil d'entreprises de transport, de transformation ou de production dont l'activité est en lien avec PORT 2000, mais aussi les ports de CHERBOURG et OUISTREHAM.

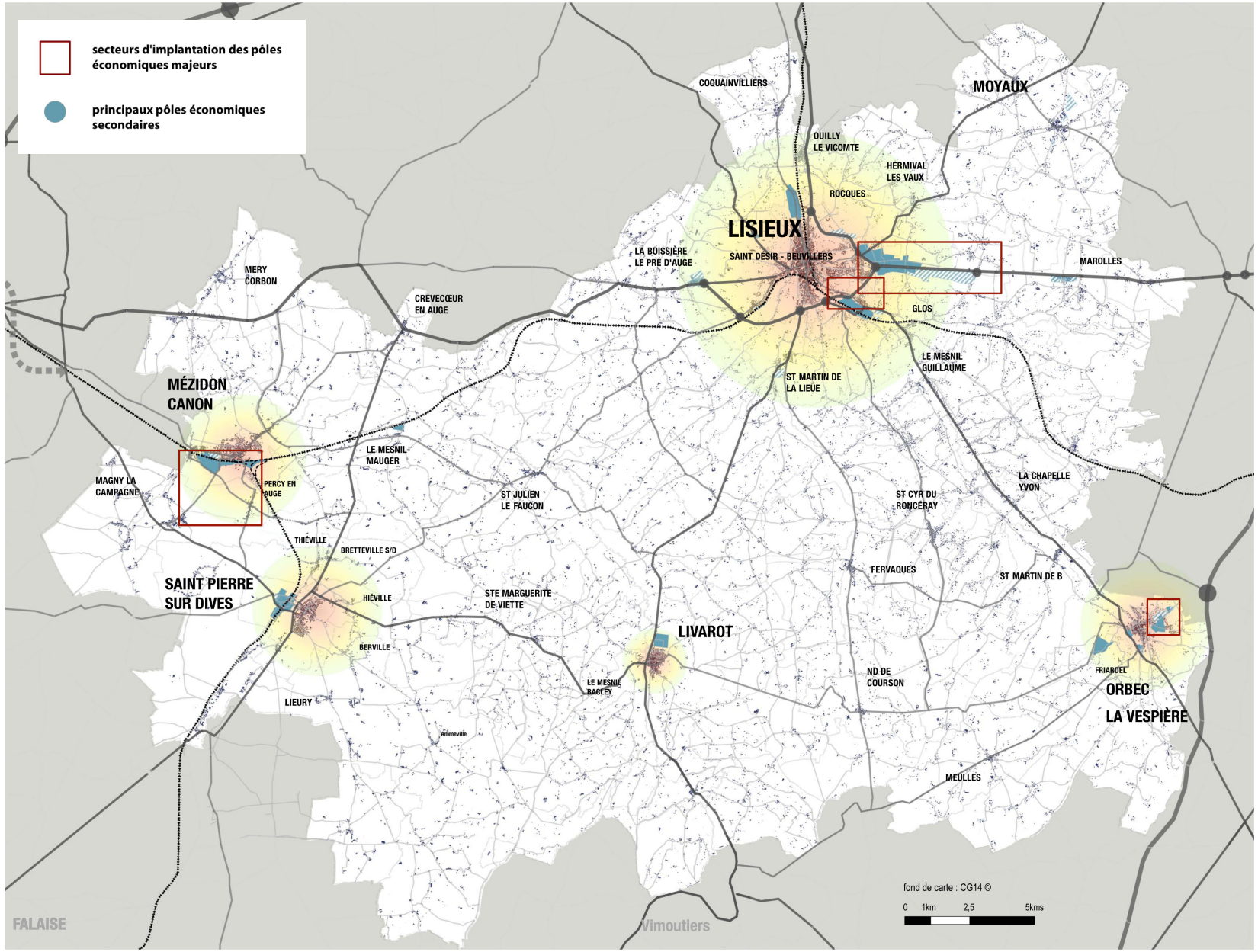
- **La ZONE MIXTE ORBEC-LA VESPIÈRE - ENTRÉE SUD-EST DU PAYS D'AUGE :**

Située entre la ville et l'échangeur sur l'A28, elle est destinée à l'accueil d'une zone d'équipements et d'activités profitant du couloir d'échanges entre le Nord et le Sud.

- **Le PÔLE TERTIAIRE LISIEUX - GARE :**

Inscrit dans un projet d'aménagement d'ensemble visant à la création d'un quartier mixte autour de la gare, qui regroupe de l'habitat, des équipements et des services, il permettra le développement à moyen terme d'une économie tertiaire sur LISIEUX, qui bénéficiera en particulier d'un lien privilégié avec la région parisienne, grâce à la gare.

Implantations économiques



ORIENTATIONS :

- ***Exemplarité environnementale et paysagère de l'aménagement***

  L'aménagement de ces pôles économiques majeurs développera une excellence environnementale et paysagère à la hauteur de l'ambition qu'ils portent.

  Pour cela, les Orientations d'Aménagement définies dans les documents d'urbanisme locaux et/ou mises en œuvre dans les opérations d'aménagement reposeront sur les principes précisés aux paragraphes 3.3.4 et 3.3.5.

  Elles viseront de plus à une maitrise de la consommation de l'espace et au maintien ou la recréation des continuités écologiques majeures. Elles intégreront des prescriptions relatives aux déplacements, à l'énergie, à l'eau, aux matériaux et aux déchets, à la construction durable, à la biodiversité, et au paysage...

  Pour le pôle économique majeur de Mézidon : le projet assurera la protection des périmètres de protection rapprochée des forages qui sont stratégiques pour l'alimentation en eau potable du secteur, tant qu'ils existeront.

- ***Desserte et équipements***

  L'aménagement de ces nouveaux pôles d'activités intégrera leur desserte par les transports en commun, facilitera l'accès à la gare ferroviaire (le cas échéant) ainsi que les déplacements sans voiture, prévoira les espaces nécessaires aux équipements et services liés aux activités présentes et aux besoins de leur personnel.

  En ce qui concerne plus particulièrement la desserte routière :

  - ZONE MIXTE LISIEUX - PAYS D'AUGE : sa desserte préservera la fluidité des échanges sur la RD613, dont l'aménagement en 2x2 voies est envisagé à moyen terme ;
  - ZONE MULTIMODALE DE MEZIDON : les documents d'urbanisme locaux des communes traversées par la section Ouest de la RD40 limiteront l'urbanisation en bordure de la voie pour permettre son élargissement à moyen terme (passage en 2x2 voies).

RECOMMANDATIONS :

- ***Mobilisation foncière***

  Les collectivités compétentes organiseront la mobilisation à court, moyen et long terme du foncier nécessaire à la mise en œuvre de l'aménagement des pôles économiques majeurs.

2.1.2 Développement de l'offre au service des loisirs et du tourisme

Trois activités d'importance inégale font la réputation touristique du Pays d'Auge et ont une incidence sur les politiques d'aménagement du Sud Pays d'Auge :

- **le tourisme balnéaire**, qui fait la richesse du Nord Pays d'Auge, mais engendre une sur-fréquentation de la bande littorale qui suppose une redistribution des équipements et hébergements touristiques vers l'intérieur du Pays d'Auge, en particulier sur la partie nord du territoire du S.Co.T. ;
- **le tourisme cultuel** à LISIEUX, dont la mise en lien avec les autres produits touristiques locaux est un axe du P.A.D.D. ;
- **le tourisme vert** qui reste à développer à une échelle pertinente pour atteindre une visibilité suffisante ;

Leur plus large valorisation sera permise par l'accueil de nouveaux projets d'équipements mais aussi de nouvelles mises en valeur des sites emblématiques du territoire (tels que le parc zoologique de Cerza, le domaine de Saint-Hyppolite, le Château de Saint-Germain-de-Livet, le Château de Canon, etc.).

Elle s'envisage à l'échelle du Pays d'Auge, en concertation avec les politiques menées sur le Nord Pays d'Auge.

Elle repose sur une meilleure mise en réseau des politiques d'offres et de communication afin de tirer parti de la complémentarité des différents sites et équipements ainsi que sur une plus grande vigilance quant à la préservation des atouts de l'environnement, du paysage et du patrimoine bâti local.

ORIENTATIONS :

- ***Organiser l'accueil d'équipements ou d'hébergements touristiques*** *(résidences hôtelières, hôtels, complexes touristiques…),*

Lorsque les documents d'urbanisme prévoient l'accueil de nouveaux équipements ou hébergements touristiques*, ils définiront les conditions de leur bonne insertion dans l'environnement rural ou urbain, afin qu'ils s'inscrivent harmonieusement dans les sites et paysages.

Ceux-ci pourront exceptionnellement être implantés en dehors de villes ou villages ou de leurs extensions, sous forme de nouveaux « domaines » intégrés à l'environnement et au paysage. L'adaptation des dessertes et des réseaux (et la définition de leur mode de financement) sera alors préalable à leur implantation.

En ce qui concerne les PARCS RÉSIDENTIELS DE LOISIRS :

Ils devront justifier d'un projet paysager qui assure leur bonne insertion dans le paysage rural du Pays d'Auge.

** Par hébergement touristique on entend tout équipement hôtelier ou résidence de tourisme, ce qui exclut les lotissements de maisons individuelles ou groupées auxquels s'appliquent les mêmes dispositions que pour les autres modes d'habitat.*

2.1.3 Protection et mise en valeur du patrimoine urbanistique, architectural et paysager

La qualité et l'importance du patrimoine urbanistique, architectural et paysager, qu'il soit urbain ou rural est un des éléments principaux de la renommée du Pays d'Auge ainsi qu'un atout important pour l'attractivité globale du territoire.

Le label « Pays d'Art et d'Histoire » contribue à la mise en valeur d'une partie de ce patrimoine multiple, auquel il convient aussi d'intégrer le patrimoine de la Reconstruction, les patrimoines industriels, les patrimoines liés à l'eau (comme les anciens moulins), les centres urbains des petites villes et villages, etc.

ORIENTATIONS :

Les documents d'urbanisme locaux organiseront la préservation des éléments de patrimoine urbanistique, architectural et paysager les plus importants ainsi que celle du cadre paysager dans lequel ils s'insèrent.

Celle-ci passera par une (re)mise en valeur qui ne doit pas conduire à exclure les changements de destination, démolitions, modifications ou extensions (d'architecture contemporaine en particulier) mais à assurer leur évolution harmonieuse dans le respect des identités urbanistiques, architecturales et paysagères du Pays d'Auge.

- ***Repérage et préservation des éléments de patrimoine urbanistique, architectural et paysager***

En complément des nombreux monuments et sites qui bénéficient d'une protection au titre des Monuments Historiques ou des sites d'intérêt historique ou paysager, les documents d'urbanisme locaux repéreront les éléments de patrimoine, en faisant application de l'article L123-1-5/7°.

Par une réglementation adaptée, ils assureront leur préservation ainsi que, le cas échéant, celle des cônes et points de vue remarquables qui permettent de les découvrir.

Sont en particulier à considérer :

- les corps de ferme représentatifs du patrimoine rural de la plaine de CAEN-FALAISE ;
- les ensembles ou manoirs en colombages ;
- les villas et manoirs bourgeois des XIXème et début XXème siècle ;
- les ensembles bâtis emblématiques de la Reconstruction dont ceux de LISIEUX ;
- les ensembles bâtis emblématiques du patrimoine industriel des siècles passés ;
- le petit patrimoine remarquable : calvaire, lavoir,… ;
- les espaces publics représentatifs de l'urbanisme villageois ou bourgeois ;
- les parcs, alignements ou arbres remarquables.

- ***Aménagement et mise en valeur des centres villages et centres bourgs emblématiques de l'urbanisation traditionnelle du Pays d'Auge***

Le territoire compte un grand nombre de villages et de centres bourgs qui font partie du patrimoine urbain mais ont perdu de leur attractivité souvent du fait d'une inadaptation des constructions et des espaces collectifs à l'accueil des activités économiques et des parcs de logements actuels (logements liés à des commerces, manque de stationnement, absence d'espaces extérieurs

liés au logement,…) et par voie de conséquence, d'un manque d'entretien du patrimoine urbain.

Leur réinvestissement et leur remise en valeur doit être un objectif central des politiques d'urbanisme locales, qu'elles visent à la requalification des immeubles et espaces publics ou à la rénovation / réorganisation de quartiers ou ensembles fonciers.

Ainsi, au service de l'identité architecturale et urbanistique du territoire et de son attractivité touristique, les documents d'urbanisme locaux contribueront à la réorganisation des espaces publics, à la rénovation des quartiers ou ensembles villageois, à la réaffectation d'activités économiques (dont commerciales) et de logements et à la remise en valeur des façades.

- ***Repérage des bâtiments agricoles d'intérêt architectural***

Dans les zones agricoles (A) des P.L.U., les bâtiments agricoles pourront faire l'objet d'un changement de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, si ce changement de destination est destiné à l'accueil d'activités de diversification touristique ou commerciale en lien avec l'exploitation agricole : gîtes, chambres d'hôtes, accueil à la ferme, vente directe, etc., et sous réserve qu'elles ne la compromettent pas.

Outils :

- *orientations d'aménagement des P.L.U. pour la réorganisation urbaine ;*
- *politique d'acquisitions foncières ;*
- *disposition d'emplacements réservés ;*
- *définition d'orientations d'aménagement sur un secteur ;*
- *charte colorée de mise en valeur des façades ;*
- *etc. ;*

2.1.4 Prise en compte des spécificités du patrimoine local

Inscrire l'urbanisation nouvelle dans le territoire pour permettre une évolution harmonieuse de l'identité architecturale, urbanistique et paysagère du Pays d'Auge, c'est en particulier prendre en compte les principales caractéristiques d'aspect et d'organisation de l'urbanisation et du paysage, et intégrer les spécificités du patrimoine local, sans passéisme, et sans réduire cette démarche au pastiche architectural.

De nombreuses démarches dès à présent engagées sur le Pays d'Auge, par le CAUE, le service de l'Inventaire de la DRAC ou des collectivités pourront alimenter les réflexions de chaque territoire et nourrir les études et règlements à mettre en œuvre.

ORIENTATIONS :

- ***Prise en compte des modes traditionnels d'implantation et de l'organisation du bâti et des espaces non bâtis***

Les documents d'urbanisme locaux analyseront les formes d'urbanisation traditionnelles (inscription dans le paysage et la structure végétale / types d'implantation le long des voies et au sein du terrain - village, cour augeronne,…- / organisation des jardins et parcs / etc.) qui fondent l'identité locale, de façon à favoriser leur réinterprétation lors de l'urbanisation nouvelle.

Ils veilleront à la continuité architecturale et paysagère entre les nouveaux quartiers et les villages et bourgs existants grâce, en particulier, à des formes urbaines cohérentes avec l'urbanisation traditionnelle qui respectent les silhouettes villageoises (sens de faîtage, hauteurs,…), assurent la continuité des voies ou des réseaux végétaux et s'adaptent à la structure des paysages.

RÉIMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN COLOMBAGE

La construction en colombage présente une spécificité particulière : celle de disposer d'une structure de bois réutilisable. Lorsque des constructions remarquables en colombages existent, mais que du fait de leur situation, elles ne peuvent être remises en valeur (proximité d'installations agricoles, absence de desserte par les réseaux,…) alors les documents d'urbanisme locaux pourront organiser leur réimplantation, pour en assurer la préservation.

LES DOMAINES RURAUX

Ce territoire faiblement urbanisé, tire une partie de sa renommée de grandes propriétés, remarquablement inscrites dans le paysage, tant du fait de leur composition et de l'architecture de leurs constructions que de l'écrin paysager qui les met en valeur. Ce sont aujourd'hui des haras, des lieux de représentation sociale ou culturelle, des ensembles résidentiels, etc.

Ces grandes propriétés sont remarquables et rares du fait de leur taille de plusieurs hectares et de l'importance des espaces non bâtis aménagés autour des constructions (environ les 4/5).

De façon exceptionnelle, à l'échelle du Sud Pays d'Auge, la création de tels domaines ruraux ou leur mise en valeur, dans des espaces identitaires du Pays d'Auge, pourra être autorisée par les documents d'urbanisme locaux sous les réserves suivantes :
- que le projet présente un intérêt pour la valorisation touristique et l'image du territoire
- que l'architecture et le paysage créés par un nouveau domaine soient à la hauteur de cette exceptionnalité.

Elle ne sera ainsi possible que dans le cadre d'une réglementation qui précisera les conditions architecturales et paysagères de leur mise en œuvre (par des orientations d'aménagement par exemple), dans le respect des caractéristiques énoncées précédemment.

Prise en compte des caractéristiques architecturales et paysagères locales

Les documents d'urbanisme locaux, en particulier dans les espaces ruraux, proposeront des dispositions urbanistiques, architecturales et paysagères à même de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage traditionnel, sans passéisme. Elles reposeront sur le recours à :

- des gammes colorées harmonieuses avec les gammes colorées des paysages du Pays d'Auge :
    - dominante de beige, ocre, jaune et de couleur ardoise dans la plaine de CAEN ;
    - dominante d'ocre rouge (des briques), de brun (des éléments de bois : colombage ou essentage) et de bleu ardoise dans le bocage augeron ;
- des matériaux traditionnels mis en œuvre avec des techniques actuelles ;
- des techniques nouvelles compatibles avec les typicités locales : toitures végétalisées, constructions en bois, etc.
- des dispositifs paysagers vernaculaires : haies bocagères sur talus, rades plantées d'alignement d'arbres, plantations d'arbres en damiers (comme les vergers), dessin des entrées de propriétés (porches, portails en retrait, etc.) ;
- des essences végétales locales ;
- des lisières d'urbanisation faisant l'objet de projets paysagers afin d'assurer une interface harmonieuse entre les espaces urbanisés et la campagne environnante ;
- de coulées vertes aux interfaces paysagées dans l'espace périurbain afin d'assurer le lien avec les espaces ruraux ou d'intérêt environnemental environnants ;
- ...

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES pour les constructions à vocation économique (dont agricole) dont l'échelle est importante par rapport aux constructions traditionnelles : un soin particulier sera apporté à leur implantation dans le paysage :

- les implantations en crête seront évitées ;
- les projets comporteront des plantations d'accompagnement ;
- les matériaux et couleurs s'inscriront dans les dominantes du paysage ;

2.1.5 Mise en valeur des paysages perçus depuis les voies et entrées de ville

Faire du paysage un des principaux atouts de l'image du Sud Pays d'Auge et de son attractivité, c'est accorder une importance toute particulière à la qualité des paysages qui sont perçus depuis les principaux axes qui traversent le territoire, à ceux des entrées de ville et à la préservation depuis ces axes structurants des vues majeures sur les éléments remarquables du patrimoine local.

ORIENTATIONS :

- ***Mise en valeur paysagère le long des principaux axes de découverte du territoire***

  Une attention particulière sera apportée par les politiques d'urbanisme et les projets d'aménagement à la qualité des paysages perçus depuis les grandes infrastructures de déplacement. C'est à dire :

  ■ LE LONG DES PRINCIPAUX AXES ROUTIERS
  (dont les axes stratégiques visés par la carte 4 du PADD)

  Les documents d'urbanisme locaux organiseront les extensions de l'urbanisation de façon à éviter l'urbanisation linéaire le long des voies. Ils préserveront les vues sur les éléments remarquables du patrimoine local (qui seront repérés en application de l'article L123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme) : sites d'intérêt touristique, historique ou culturel, éléments ou ensembles architecturaux, éléments ou ensembles paysagers, etc.

  ■ LE LONG DES PRINCIPALES VOIES VERTES
  (Réseau de grande randonnée, axes du Plan Vélo Départemental,...)

  ■ LE LONG DES VOIES FERRÉES QUI TRAVERSENT LE TERRITOIRE

  Dans le cadre du développement des politiques de transport ferroviaire une attention particulière sera portée aux ouvertures/fermetures visuelles depuis le train vers le paysage.

- ***Mise en valeur paysagère des entrées de ville***

  Les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement organiseront la qualité paysagère des entrées de ville. Celle-ci reposera sur les principes suivants :

  - mise en œuvre d'urbanisation en profondeur et non en linéaire le long des routes ;
  - préservation de coupures d'urbanisation et de cônes de vue sur les paysages, sites ou éléments architecturaux remarquables qui les environnent ; le séquençage retenu sera précisé par les documents d'urbanisme locaux ;
  - encadrement des implantations (en particulier des implantations commerciales) ainsi que de la publicité et des enseignes qui leur sont associées.

Outils :

Des « zones de publicité restreinte » pourront être mise en œuvre pour préserver les secteurs les plus sensibles de la surenchère publicitaire.

Dans les P.L.U., des Orientations d'Aménagement applicables aux secteurs de développement économique pourront préciser les principes urbanistiques, architecturaux et paysagers retenus pour :

- *la mise en œuvre de plans de composition pour structurer le bâti et le paysage ;*
- *la mise en valeur des entrées de zones (on préférera l'implantation en domaine public des espaces porteurs de la qualité et de l'identité de la zone) ;*
- *la mise en œuvre d'un projet paysager intégrant les aires de stationnement et les bords de voies ;*
- *la hiérarchisation des voies ;*
- *l'identité architecturale de zone : gamme colorée / mode d'implantation / type de formes /… ;*
- …

2.2. Les grands projets d'infrastructures nécessaires à la mise en œuvre du S.Co.T.

Le désenclavement du SUD PAYS D'AUGE est indispensable à sa (re)dynamisation économique comme l'a souligné le P.A.D.D. Il dépend autant de la mise à niveau du réseau routier structurant, d'une rénovation des infrastructures ferroviaires, que de sa desserte par des réseaux de télécommunications adaptés aux échanges dématérialisés d'aujourd'hui.

L'accueil du (re)déploiement de ces trois réseaux de communication sera pris en compte par l'ensemble des politiques d'aménagement et d'urbanisation du territoire, dans leurs programmations à court terme, mais aussi à moyen et long terme.

2.2.1 Amélioration de l'accessibilité routière

Dans ce territoire où l'urbanisation diffuse est dominante, l'attractivité repose sur un juste équilibre entre la fluidité nécessaire aux échanges (et en particulier aux flux économiques) et la sécurité et la quiétude offertes dans les hameaux et les quartiers résidentiels.

En ce qui concerne le réseau existant, cela suppose des mises à niveau sur le réseau principal par:
- des réaménagements pour extension de capacité ou amélioration de la fluidité, notamment par le biais de mises en 2x2 voies
- de nouveaux contournements de villes et de villages.

Prévus par le projet d'aménagement du territoire à court et moyen terme, ils sont, pour la plupart d'entre eux, inscrits dans le programme de travaux du Conseil Général du Calvados et à ce titre, ils devront être pris en compte par les documents d'urbanisme locaux.

À plus long terme, la création d'une nouvelle liaison entre ORBEC et LISIEUX Est est indispensable au désenclavement du territoire. Elle devra être étudiée pour pallier aux insuffisances de la RD519.

La création de ces nouvelles infrastructures s'accompagnera d'une modification des modes d'urbanisation, pour que cesse l'alignement de parcelles ou de lotissements le long des routes sans que ces urbanisations nouvelles soient accompagnées d'aménagements de voiries adaptés.

ORIENTATIONS :

- ***Prendre en compte les projets d'amélioration du réseau routier principal***

  Les documents d'urbanisme locaux et leurs projets d'aménagement prendront en compte les projets de déviations ou d'aménagement, prévus par le P.A.D.D. du S.Co.T. (Carte page 37 du P.A.D.D.) ou qui viendraient à être programmés par le Conseil Général du Calvados, pour organiser en conséquence l'urbanisation à leurs abords.

  Ainsi, pour les déviations, en l'absence d'un tracé permettant l'inscription d'un emplacement réservé, ils réserveront un fuseau de passage qui restera totalement inconstructible ; sa largeur sera adaptée à la nature de la future infrastructure et à ses ouvrages d'accompagnement.

  Afin de préserver la fluidité des trafics, de limiter les sources d'insécurité routière, et de permettre des élargissements de voies :
  - la création d'accès nouveaux sur les routes départementales structurantes, en dehors des zones urbanisées, restera exceptionnelle et justifiée par l'intérêt général ;
  - les documents d'urbanisme locaux des communes traversées par la section Ouest de la RD40 limiteront l'urbanisation en bordure de la voie pour permettre son élargissement à moyen terme (passage en 2x2 voies).
  - les documents d'urbanisme locaux des communes traversées par la RD613 organiseront l'urbanisation en bordure de la voie de façon à permettre son aménagement à moyen terme.

- ***Hiérarchiser les voies dans l'espace urbanisé et adapter leur profil au contexte***

  Afin d'organiser la sécurité des échanges, de préserver l'habitat des nuisances et de favoriser les échanges sans voiture, les documents d'urbanisme locaux organiseront l'adaptation du réseau existant lors de nouvelles urbanisations et la hiérarchisation des voies au sein des zones urbanisées ou à urbaniser.

  Ils assureront les continuités nécessaires à la cohérence des flux et aux extensions à venir.

  Ils pourront définir dans des Orientations d'Aménagement, leurs profils (en particulier pour intégrer les aménagements nécessaires aux différents modes de déplacements) et le mode d'implantation des constructions.

2.2.2 Développement ferroviaire

Pour permettre l'augmentation du trafic ferroviaire que ce soit en lien avec les projets de développement économique du territoire ou pour les déplacements de proximité (domicile/travail, domicile/études, domicile/loisirs,…), la rénovation et l'adaptation des infrastructures ferroviaires seront nécessaires dans les prochaines décennies. Elles doivent donc dès à présent être envisagées et préparées dans les politiques d'urbanisation et d'aménagement.

Desserte par la future ligne à grande vitesse normande

De nouvelles infrastructures devront de plus être programmées avec la mise en œuvre d'une liaison LGV desservant la Basse-Normandie et plus particulièrement LISIEUX, dont la nouvelle gare sera le plus proche possible.

ORIENTATIONS :

- ***Préserver des capacités d'aménagement aux abords des infrastructures ferroviaires***

  Du fait du probable redéploiement du trafic à court et moyen terme, les documents d'urbanisme locaux veilleront à adapter en conséquence leurs projets aux abords des infrastructures ferroviaires, que ce soit dans la traversée des zones urbanisées ou celle de l'espace rural.

  Dans tous les cas, ils préciseront les reculs à préserver et les conditions d'aménagement le long des emprises actuelles, en fonction de la destination des sols.

RECOMMANDATIONS :

- ***Réserver les espaces stratégiques nécessaires à la rénovation et ou l'extension des infrastructures ferroviaires.***

2.2.3 Technologies de l'information et des télécommunications

La desserte du SUD PAYS D'AUGE par des réseaux numériques adaptés à des usages toujours plus gourmands en débit, est essentielle non seulement pour répondre aux besoins des ménages d'aujourd'hui, mais aussi pour contribuer au développement économique du territoire tant dans les secteurs urbains que dans l'espace rural.

ORIENTATIONS :

- ***Développer l'aménagement numérique du territoire***

  Il concernera en premier lieu les pôles économiques majeurs que s'est choisi le SUD PAYS D'AUGE.
  Mais au-delà, la desserte de l'ensemble des communes permettra de tirer parti de l'attractivité de la campagne augeronne, pour les très petites entreprises.
  En conséquence, les choix d'aménagement et d'urbanisme tiendront compte de la desserte par les réseaux numériques (qu'ils auront préalablement identifiés en terme de localisation et de capacité).

RECOMMANDATIONS :

- ***Définir une carte des principaux sites à desservir :***

  La prise en compte des aménagements nécessaires à la mise en œuvre de ces réseaux est dès à présent indispensable dans tous les grands projets du territoire. La définition d'une ossature de la desserte numérique à l'échelle de chaque communauté de communes, permettra d'envisager la mise en œuvre des fourreaux d'accueil des réseaux lors des opérations d'aménagement et ainsi de favoriser leur desserte.

- ***Favoriser la mise en commun des infrastructures***

  Afin de limiter l'installation de nouveaux ouvrages (et donc leurs impacts paysagers) on privilégiera l'utilisation par plusieurs opérateurs des mêmes ouvrages.

Outils :

- *Schéma Départemental d'Aménagement Numérique.*

Chapitre 3 : NOUVELLES POLITIQUES D'URBANISATION, NOUVEAUX ÉQUILIBRES

3.1. De nouvelles politiques de l'habitat

3.1.1. Diversifier l'offre de logements

L'offre de logements doit être plus diversifiée, pour mieux s'adapter aux besoins et moyens des ménages qui vivent et/ou travaillent dans le SUD PAYS D'AUGE, afin qu'ils y trouvent les logements dont ils ont besoin en fonction de leur âge ou de leur mode de vie.

ORIENTATIONS :

- ***Organisation de la diversification des parcs de logements dans les P.L.U.***

  Les plans locaux de l'urbanisme (en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat lorsqu'il existe) préciseront les conditions applicables aux nouvelles opérations d'aménagement, pour diversifier l'offre de logements et d'hébergements en l'adaptant aux besoins locaux qu'ils auront repérés.

  Cette diversification concernera la forme des logements (individuels / intermédiaires / collectifs), leur mode d'occupation (en location / en accession) ou leur financement (logements aidés).

  Ils prendront en compte le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Outils :

- ***Définition d'orientations d'aménagement par secteur dans les PLU ;***
- ***Emplacements réservés dans les PLU ou droit de préemption dans les cartes communales ;***
- ***Élaboration de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)***

  L'élaboration de Programmes Locaux de l'Habitat ou de P.L.U. intercommunaux permettra de quantifier les besoins en logements nécessaires aux différentes populations, en particulier sur l'aire urbaine de LISIEUX.

  Sur la base de l'analyse des besoins, afin de limiter la consommation de l'espace et de renforcer l'armature urbaine :

  - ils préciseront la répartition des besoins pour chaque strate de l'armature urbaine : pôles urbains centraux, communes périurbaines, pôles relais ou pôles de proximité, communes rurales ;
  - ils fixeront des objectifs de production par type de logements : logements individuels, logements intermédiaires, logements collectifs ; ils seront détaillés pour chaque strate de l'armature urbaine ;
  - ils préciseront la répartition des besoins en logements locatifs sociaux, prévue ci-après, au sein de chaque strate de l'armature urbaine ;

3.1.2. Conforter la mixité sociale

La création de logements permettra d'augmenter la mixité sociale et générationnelle dans les différentes strates de l'armature urbaine du SUD PAYS D'AUGE.
Si les parcs de logements locatifs sociaux sont largement présents dans les pôles urbains des bassins de vie ruraux et dans la ville de LISIEUX, un nouvel équilibre sera recherché. Il permettra de mieux répondre aux besoins des ménages et actifs du territoire, en élargissant l'offre au sein des communes appartenant à un même pôle urbain ou au sein de celles qui appartiennent aux couronnes périurbaines.

ORIENTATIONS :

- ***Programmation de la mixité sociale dans les nouveaux parcs de logements***

  La mise en œuvre des objectifs qui suivent sera programmée par les documents d'urbanisme locaux qui pourront définir une clé de répartition par secteurs.

  1°- Maintenir au moins 25% de logements locatifs sociaux sur les pôles urbains
  Les politiques de l'habitat ne pourront pas conduire à une réduction des parcs de logements locatifs sociaux en dessous de 25% du parc de résidences principales dans les pôles urbains suivants :

  - LISIEUX/BEUVILLERS/SAINT DESIR ;
  - LIVAROT ;
  - MEZIDON-CANON ;
  - ORBEC/LA VESPIERE ;
  - SAINT PIERRE S/DIVES ;

  De plus, chaque commune comprise dans l'un des pôles urbains précédents se devra de développer son parc de logements à vocation sociale (location ou accession à la propriété) à hauteur d'au moins 20% de son parc de résidences principales, ceci afin de réduire les disparités entre communes d'un même pôle.

  2°- Développer l'offre de logement social dans les couronnes périurbaines, les pôles relais ou les pôles de proximité
  Dans ces communes, il est fixé un objectif de 15% de logements à vocation sociale (location ou accession à la propriété) dans le parc de résidences principales à échéance du S.Co.T.

- ***Mise en œuvre de la mixité sociale dans les nouvelles opérations de logements***

  Toute zone d'urbanisation future ou opération d'aménagement comprenant plus de 20 logements comportera au moins 20% de logements locatifs sociaux, sauf :

  - si le P.L.U. communal ou intercommunal localise ailleurs le quota requis (emplacement réservé dans les P.L.U., etc.) ;
  - si l'opération projetée vient s'inscrire dans une opération d'aménagement dont une précédente phase d'urbanisation comprend le quota requis ;
  - dans les pôles de proximité, les pôles relais ou les communes rurales : s'il est réalisé au moins 20% de logements intermédiaires* ou collectifs.

  ** Logements intermédiaires : au moins deux logements individuels accolés et / ou superposés qui ne disposent pas de parties communes contrairement aux logements collectifs.*

Modalités d'application :

Si une commune ne peut obtenir l'agrément des services de l'État pour la création de logements sociaux, alors, les logements locatifs sociaux prescrits pourront être remplacés par des logements en accession à vocation sociale, lors de l'ouverture à l'urbanisation.

Outils :

Pour mettre en œuvre les orientations précédentes :

- *définition d'orientations d'aménagement ou d'emplacements réservés dans les P.L.U. ;*
- *montage d'opérations d'acquisition/rénovation de secteurs ou de constructions vétustes, dans les bourgs ou villages ;*

3.2. Des choix en faveur des déplacements sans voiture

Pour préparer l'accroissement programmé des coûts de l'essence et réduire en conséquence la dépendance aux déplacements automobiles, l'amélioration des services de transports en commun (en bus ou en train) est indissociable d'une remise en cause des modes actuels d'urbanisation fortement « centrifuges ».

Plusieurs facteurs contribueront à rendre cette amélioration possible économiquement : plus de densité, plus d'intermodalité et un renversement des priorités lors de l'aménagement des espaces urbains et périurbains.

Parallèlement, l'accroissement de la part des déplacements sans voiture supposera une offre de transports collectifs (Bus ou TER) plus importante et plus cohérente (en terme de desserte, d'horaires ou de tarification) en particulier entre le pôle urbain de LISIEUX et les pôles urbains secondaires.

3.2.1 Améliorer l'intermodalité des déplacements à partir des gares

Le territoire bénéficie dès à présent de deux gares : à Lisieux et à Mézidon-Canon, et de deux haltes ferroviaires aux dessertes plus restreintes : au GRAND-JARDIN (LISIEUX-Nord) et à SAINT-PIERRE-SUR-DIVES.

Il est par ailleurs desservi par le réseau de Bus du Conseil Général du Calvados et, sur l'agglomération de LISIEUX par un réseau de bus urbains.

En conséquence, le développement de l'urbanisation est privilégié dans ces pôles urbains, comme en témoigne la croissance affectée aux communautés de communes qui comptent une desserte ferroviaire de proximité.

ORIENTATIONS :

- ***Développement de l'intermodalité au niveau des pôles d'échange principaux que sont les gares***

  Pour accroître la part prise par les transports en commun dans les déplacements, l'intermodalité sera développée autour des gares et haltes ferroviaires du SUD PAYS D'AUGE et le rabattement des autres modes de transport en commun vers ses gares et haltes ferroviaires sera amélioré. Ainsi, une plus grande cohérence sera recherchée entre les dessertes par les transports ferroviaires, les transports urbains de LISIEUX ou les Bus verts.

  Les documents de planification réserveront les espaces nécessaires au renforcement à moyen terme du rôle et de l'accessibilité de ces pôles d'échange : espaces pour les différents modes de transports (dont les bus), aires de stationnement, accessibilité et stationnement des cycles, équipements et services liés, etc.

- ***Urbanisation préférentielle des quartiers autour des gares et haltes ferroviaires***

  Les documents d'urbanisme locaux organiseront la mise en valeur des quartiers proches des gares et en particulier la réaffectation des espaces délaissés, grâce à des projets d'aménagement d'ensemble. Ils programmeront des quartiers plus denses que sur le reste du territoire communal et à la mixité renforcée : des commerces, services ou bureaux pourront y compléter les logements.

- ***Mise en cohérence de l'évolution des dessertes et de l'évolution de l'urbanisation***

  Les projets d'aménagement des documents d'urbanisme locaux privilégieront le développement de l'urbanisation là où existent ou où sont programmées des dessertes par les transports en commun.

RECOMMANDATIONS :

- ***Élaboration d'un plan de déplacement urbain sur l'agglomération de LISIEUX***
  Ces études pourront être réalisées dans le cadre d'un PLU intercommunal.

  Il aura pour objectif la mise en œuvre d'une politique des transports au service d'un développement durable de l'aire urbaine de LISIEUX, où l'évolution de la desserte par les transports en commun et les projets de développement de l'habitat doivent être plus cohérent.

  Il précisera en particulier :

  - les réseaux de transports de bus et pistes cyclables à développer pour desservir les quartiers les plus denses (existants ou à venir), les grands équipements où les pôles économiques principaux ;
  - les conditions nécessaires à la mise en place d'une intermodalité plus performante au niveau du pôle d'échange de la GARE CENTRALE, et de la halte ferroviaire du GRAND JARDIN ;
  - les sites à réserver pour créer des parkings relais ou des aires de covoiturage sur chacun des cinq grands axes routiers qui convergent vers la ville ;

3.2.2 Reconsidérer les politiques de stationnement

Dans un souci d'économie de l'espace, la mutualisation des aires de stationnement et leur juste dimensionnement seront recherchés dans les centres urbains ou les pôles économiques.

ORIENTATIONS :

- ***Réduction du stationnement résidentiel dans les secteurs desservis par les transports en commun***

  Sur LISIEUX, la création de stationnement résidentiel tiendra compte de l'offre de transport en commun.

- ***Aire de covoiturage / parc relais***

  Dans le cadre d'une politique de développement des transports en commun et de covoiturage à l'échelle des bassins de vie, les documents d'urbanisme pourront réserver les espaces nécessaires à la localisation de parcs relais ou d'aires de covoiturage en bordure des grands axes routiers, et en particulier le long de chacun des cinq grands axes qui convergent au centre de LISIEUX ainsi qu'à proximité des gares, haltes ferroviaires et stations de bus.

- ***Stationnement des deux roues***

  Dans les pôles urbains, les zones d'activités, les centres-villes, ou les secteurs accueillants des équipements sportifs, récréatifs ou scolaires (collèges, lycées, universités, centre de formation…) le stationnement des cycles sera prévu.

- ***Stationnement des véhicules et des deux roues sur les lieux de résidence***

  Les nouvelles opérations d'aménagement prévoiront les espaces nécessaires à leur stationnement en dehors des espaces publics (trottoirs, places,…) destinés aux piétons.

3.2.3 Aménager les espaces urbains et périurbains pour favoriser les déplacements sans voiture

Au-delà de la desserte ferroviaire dont ne bénéficient pas tous les bassins de vie du SUD PAYS D'AUGE, l'évolution des modes d'urbanisation et d'aménagement peut favoriser les déplacements sans voiture sur de courtes distances et de nouveaux aménagements peuvent faciliter le covoiturage ou le recours aux transports en commun.

ORIENTATIONS :

- ***Mise en place de circuits adaptés aux piétons et aux cycles***

  Pour limiter le recours à la voiture lors des déplacements sur de courtes distances, le réseau viaire des opérations d'aménagement ou de rénovation des espaces urbains intégrera la mise en place de circuits pour les piétons et les cyclistes. Ils permettront des parcours courts, lisibles et continus, à travers les quartiers, vers les équipements et services collectifs et le cas échéant vers les pôles d'emplois voisins.

  La création de liaisons entre des quartiers de générations différentes sera la règle.

  De nouvelles formes d'urbanisation pourront privilégier les espaces sans voiture.

- ***Réservation des espaces nécessaires aux transports en commun***

  Les nouvelles opérations d'aménagement ou de rénovation des espaces urbains intégreront la possibilité de les desservir par les transports en commun (voies principales adaptées, liens privilégiés vers les gares ou les stations de transport en commun,…).

3.2.4 Développer l'accès aux espaces naturels et ruraux

L'accessibilité aux riches aménités de ce territoire essentiellement rural, doit être un attribut majeur de la qualité du cadre de vie qui est offert dans ses villes, villages ou hameaux.

Dans les nouveaux quartiers créés en extension des villes et villages, si les lotissements pavillonnaires sont refermés sur eux-mêmes, s'ils ne s'ouvrent, ni visuellement, ni par leurs cheminements et espaces verts sur la campagne et ses paysages, si leur caractère périurbain par sa banalité nie l'identité du territoire dans lequel ils s'insèrent, alors ils n'offrent pas le lien recherché avec la nature et l'espace rural.

ORIENTATIONS :

Toutes les politiques d'aménagement et d'urbanisme contribueront à l'accessibilité de l'aire verte du territoire.

- ***Développer les réseaux cyclables et pédestres***

  Les documents d'urbanismes locaux, en particulier ceux qui sont réalisés à l'échelle intercommunale, réaliseront un diagnostic sur les infrastructures pédestres et cyclables à conserver ou à créer pour les loisirs, la mise en lien des différents patrimoines du territoire, l'accessibilité vers les pôles d'emplois ou les équipements et services collectifs présents dans les pôles urbains centraux.

  Ils organiseront l'ouverture tant visuelle que physique des urbanisations ou quartiers nouveaux sur l'aire verte du territoire, la mise en réseaux des chemins et en particulier des chemins ruraux, ainsi que la mise en place d'un réseau cyclable cohérent avec celui des collectivités voisines.

  Ce réseau reprendra à son compte les orientations du PLAN VELO du CONSEIL GÉNÉRAL DU CALVADOS.

3.3. Une gestion économe de l'espace

Vers un nouvel équilibre :

- ***moins de consommation d'espace dans l'espace rural mais des urbanisations plus en lien avec la campagne environnante ;***
- ***plus d'espaces extérieurs liés au logement et de nature en ville pour la qualité du cadre de vie ;***

Dans l'espace rural ou périurbain, une urbanisation diffuse fondée sur la disponibilité foncière (qui produit de grandes parcelles à bâtir le long des routes) n'est pas pour autant pourvoyeuse d'un cadre de vie de qualité.

On peut constater que nombre de bâtiments récents ont été réalisés sur des sols peu propices à la construction, à l'écart des équipements et services de proximité, dans des secteurs d'insécurité routière, où existent des nuisances sonores liées au trafic ou des nuisances olfactives liées aux assainissements défaillants.

La mise en œuvre de la troisième orientation du P.A.D.D. passe ainsi par l'incitation aux «*bonnes pratiques environnementales*» dans les nouvelles opérations d'aménagement et de construction, en particulier dans celles qui concernent l'habitat.

Si privilégier l'urbanisation dans les secteurs équipés et desservis est la première règle qui doit conduire les choix d'aménagement, la mise en œuvre de modes d'aménagement durable permettra de réaliser des urbanisations plus économes en réseaux et infrastructures (que ce soit en investissement ou en entretien) ainsi qu'en énergie et en eau, plus respectueuses des milieux et de la biodiversité, en cohérence avec le caractère rural de l'essentiel du territoire, et moins polluantes et prédatrices.

3.3.1 Réduire la consommation de l'espace naturel et agricole

Dans le Sud Pays d'Auge où l'urbanisation reste faible bien que dispersée, la réduction des espaces naturels s'est effectuée à un rythme moyen d'un peu moins de 94 ha par an entre 1995 et 2008 (Données DGI).

La réduction de cette consommation doit devenir un objectif majeur pour toutes les politiques d'aménagement du territoire qu'elles concernent, l'habitat, les activités économiques, les équipements ou les infrastructures.

OBJECTIF :

- ***Réduire la consommation des espaces naturels (dont agricoles) par l'urbanisation***

Le S.Co.T. se fixe pour objectif une réduction de la consommation moyenne annuelle des espaces naturels et agricoles d'au moins 20%, soit une consommation annuelle moyenne pour les dix prochaines années inférieure à 75 ha.

Celle-ci s'applique à une croissance de la population plus forte que celle qui a prévalu dans la période précédente. Elle prend en compte les surfaces qui seront nécessaires aux pôles économiques majeurs qui portent l'ambition économique du territoire et sont aujourd'hui occupés en grande partie par des terres agricoles.

Elle sera mise en œuvre au travers des orientations suivantes.

3.3.2 Reconquérir les secteurs dégradés et réhabiliter les parcs de logements inadaptés ou vétustes

Pour améliorer l'attractivité des villes ou villages, en cohérence avec l'objectif de réduction de la pression résidentielle sur les espaces naturels et agricoles, la reconquête des quartiers dévalorisés et le réinvestissement des constructions dégradées revêtent un caractère prioritaire.

Cela concerne des quartiers de logements locatifs sociaux, dans les pôles urbains du territoire, des logements de ville dans des villages anciens qui ne trouvent plus preneurs faute d'aménités suffisantes (aires de stationnement ou garage / terrasse ou jardin,…), des immeubles, maisons de ville ou constructions rurales au niveau de confort et d'équipement insuffisant, mais aussi d'anciens sites industriels auxquels il convient de retrouver un avenir après démolition et /ou dépollution.

ORIENTATIONS :

- ***Inventorier les friches ou les sites de constructions dégradées***

  Un inventaire des sites en friches sera développé à l'échelle de chaque communauté de communes. Il pourra être amorcé lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.
  Une analyse des enjeux économiques, sociaux et urbains permettra de développer un programme d'actions : mobilisation foncière, financement de rénovations de l'habitat, réintroduction de la mixité urbaine, rénovation urbaine (création de nouveaux accès, rééquilibrage entre les espaces bâti/non bâti, privatifs/collectifs, dédensification, réintroduction d'espaces verts ou d'équipements,…).

- ***Favoriser la réhabilitation des constructions vétustes et la réaffectation des constructions ayant perdu leur vocation économique***

  Des programmes de rénovation/réaménagement, qui contribuent à la remise sur le marché immobilier des quartiers et constructions dégradés (y compris les constructions agricoles) ou à la résorption des friches qui subsistent seront étudiés par les communes ou communautés de communes.
  Ainsi, la mise en œuvre de programmes de rénovation urbaine sur l'agglomération lexovienne (en prolongement de ceux menés par l'ANRU pour les quartiers Nord) sera poursuivie. La réflexion sur la redynamisation de certains quartiers de centre-ville des petites villes du territoire sera poursuivie.

3.3.3. Contenir le développement de l'urbanisation et renoncer à l'urbanisation diffuse

La seconde règle qui contribuera à la réduction de la consommation des espaces naturels et/ou agricoles est la maîtrise des extensions urbaines. On favorisera la densification au sein des secteurs urbanisés ainsi que l'extension maîtrisée des villes, villages ou hameaux, en renonçant à la prééminence de l'urbanisation progressive et diffuse.

Sa mise en œuvre impose qu'un soin particulier soit apporté au dessin des nouvelles urbanisations afin que la réduction de la consommation spatiale s'accompagne d'espaces communs conviviaux, d'espaces privatifs sans vis-à-vis, de logements disposant d'un juste ensoleillement, d'accès faciles aux équipements et services collectifs ainsi qu'aux espaces naturels environnants.

Elle repose sur le montage d'opérations d'aménagement d'ensemble et la généralisation de l'urbanisme de projet.

ORIENTATIONS :

- ***Privilégier l'urbanisation au sein des espaces urbanisés et desservis***

  Préalablement aux choix des extensions d'urbanisation, les documents d'urbanisme locaux identifieront les secteurs à reconquérir (friches, quartiers à rénover ou réurbaniser, etc.) ainsi que le potentiel urbanisable au sein des espaces urbanisés et desservis*, afin d'organiser leur mobilisation au service du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

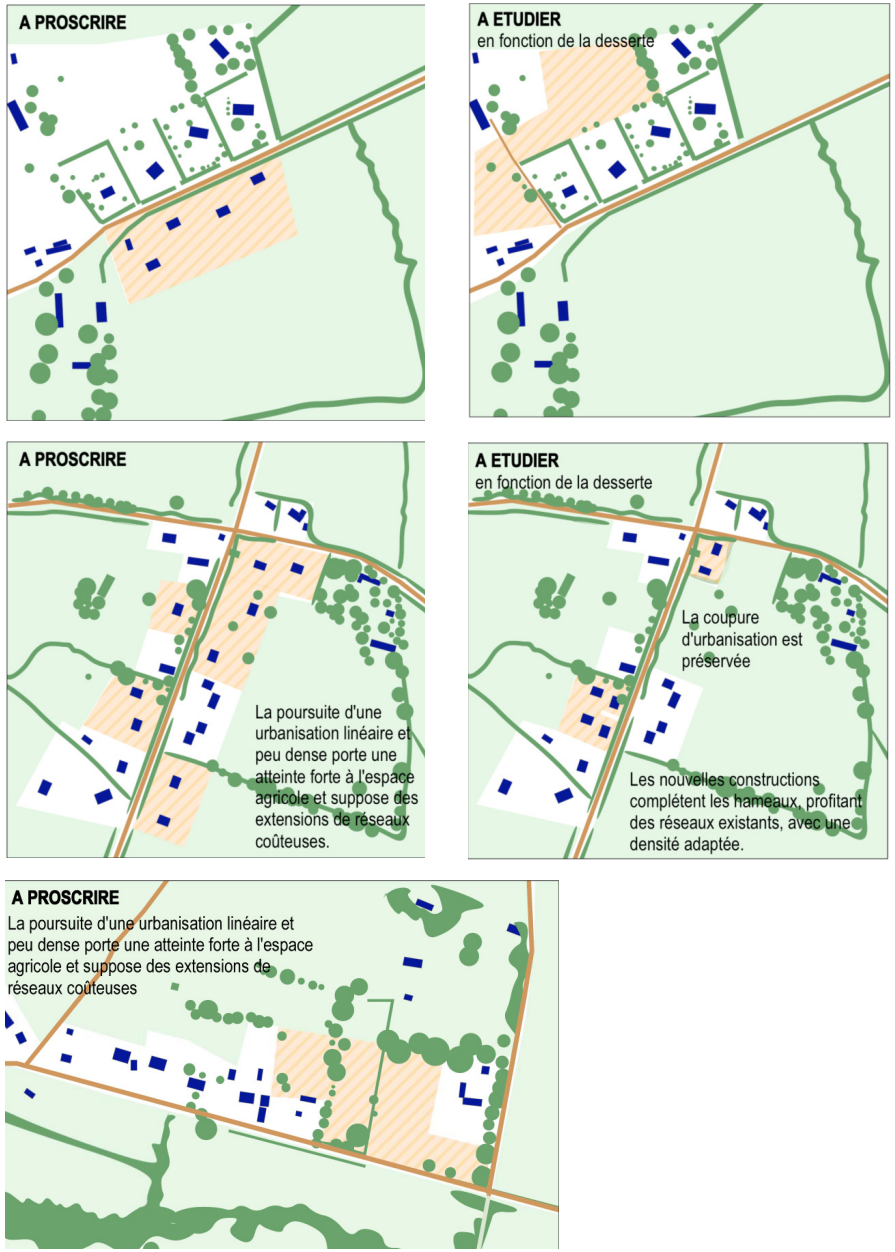
  ** espaces desservis : on vise les secteurs desservis par les réseaux d'eau, électricité, etc. et, en fonction des situations, le réseau d'assainissement collectif.*

- ***Contenir les extensions de l'urbanisation et favoriser les localisations qui permettent un aménagement durable du territoire***

  Les documents d'urbanisme locaux identifieront les secteurs à densifier ou à réserver pour leur caractère stratégique, en périphérie ou au centre, en extension de sites existants, en bordure des infrastructures de desserte, …

  Ils choisiront les extensions urbaines en tenant compte des enjeux agricoles, paysagers, environnementaux, de leur desserte par les réseaux, voies et transports en commun, ainsi que de leur proximité avec les équipements et services collectifs.

Illustration des principes d'urbanisation dans l'espace rural



Les projets d'aménagement privilégieront les formes urbaines regroupées qui sont plus économes en espace et en réseaux et moins attentatoires à l'environnement. Une attention particulière sera portée au raccordement des extensions d'urbanisation à l'existant ainsi qu'à leurs liens (fonctionnels, environnementaux et paysagers) avec l'aire verte du territoire.

Les caractéristiques paysagères de leurs lisières seront précisées.

Leur organisation autour d'espaces de convivialité ou d'équipements collectifs sera privilégiée.

- ***Lutter contre le mitage et limiter l'urbanisation dispersée***

L'extension de l'urbanisation à partir d'un habitat isolé (sauf exceptions prévues au chapitre 2), la poursuite d'une implantation linéaire de l'urbanisation le long d'une route, ou la jonction entre des zones d'urbanisation diffuse seront proscrites.

- ***Encadrer les densités d'urbanisation***

Afin de réduire la consommation spatiale des nouvelles urbanisations, une densité minimale est fixée pour les nouveaux quartiers d'habitat.

Elle sera d'au moins :

- Pour le pôle urbain lexovien (LISIEUX / SAINT DESIR / BEUVILLERS) : 25 logements/ha
- Pour les autres communes de la couronne périurbaine de LISIEUX et les autres pôles urbains du territoire : 15 logements/ha
- Pour la couronne périurbaine des pôles urbains précédents, pour les pôles relais et les pôles de proximité 12 logements/ha
- Pour les autres communes, dans l'espace rural 8 logements/ha

Les documents d'urbanisme locaux ou les opérations d'aménagement pourront prévoir, au sein de leur territoire ou de leur périmètre d'opération, des modulations de la règle précédente, pourvu qu'au total, la densité des nouvelles urbanisations ne soit pas inférieure aux seuils ci-dessus.

En l'absence de règle de répartition prévue par le document d'urbanisme local en application ou en l'absence de document d'urbanisme local, la règle s'applique à chaque opération d'aménagement.

Dans l'espace rural, l'urbanisation de dents creuses* au cœur d'ensembles déjà bâtis pourra exceptionnellement se faire avec une densité moindre.

** Dents creuses : espace résiduel entre deux constructions (en attente de construction ou de reconstruction) dans un tissu urbain. Par extension, on désignera ainsi, dans l'espace rural, un espace vide et non-bâti entouré de constructions (au moins sur les deux côtés, en bordure de voie), sous réserve (par analogie avec la dentition) que sa taille soit de l'ordre de celle des parcelles recevant les constructions voisines.*

Modalités d'application :

La densité se calcule sur la base de l'emprise foncière de l'opération d'aménagement. La superficie de référence comprend les espaces communs (y compris les voiries) propres à l'opération d'aménagement.

Lors d'urbanisation par détachement de lots (dans l'espace rural en particulier) la densité d'urbanisation se calcule sur la partie de la parcelle comprise dans la zone constructible du document d'urbanisme.

3.3.4 Projeter une urbanisation économe en réseaux

Il est devenu indispensable de reconsidérer les conditions de l'urbanisation à la lumière du coût de réseaux, souvent exorbitant pour les collectivités du fait de l'urbanisation diffuse et peu dense. La gestion de l'urbanisation ne peut plus se confondre avec celle de la taille des parcelles.

ORIENTATIONS :

- ***Forme d'urbanisation / mode de desserte : vers plus de cohérence urbanistique, environnementale et paysagère***

  Pour une gestion économe tant de l'espace que des réseaux, les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement, proposeront des formes d'urbanisation qui concilient économie de l'espace (et protection de l'espace agricole), économie des réseaux et qualité du cadre de vie.

  Ainsi, ils proscriront les découpes foncières qui renchérissent les coûts de desserte par les réseaux, ils organiseront les modes d'implantation des constructions sur les parcelles pour optimiser les espaces utiles, organiser les vues et l'ensoleillement, améliorer la continuité des espaces non bâtis, et la qualité des interfaces avec l'aire verte.

RECOMMANDATIONS :

Gestion des eaux pluviales

Dans les secteurs où existent des risques de ruissellement, une approche globale de l'évolution des zones urbanisables et des dispositifs de gestion des eaux pluviales sera engagée à l'échelle pertinente (souvent intercommunale) préalablement aux extensions urbaines.

Dans leur conception, les nouvelles opérations d'aménagement favoriseront les techniques qui retiennent et ralentissent le ruissellement de l'eau. Elles intègreront leur filtrage avant rejet dans le milieu. En cohérence avec l'image du territoire, elles privilégieront les aménagements qui participent à l'attrait paysager des nouveaux quartiers (noues, mares, …), limitent l'imperméabilisation des surfaces et s'inscrivent harmonieusement dans l'aire verte du territoire.

Assainissement des eaux usées

Les projets d'urbanisation prendront en compte les Schémas Directeur d'Assainissement locaux et rechercheront les solutions contribuant à la mise en conformité des installations existantes, grâce à des extensions / densification judicieuses.

Cependant, vue la nature globalement argileuse de la plupart des sols du territoire et l'importance de l'urbanisation diffuse, la recherche de solutions permettant la mise en place de dispositifs d'assainissement semi-collectif de petite capacité (lagunage, filtres de roseaux, , …) sera étudiée.

Desserte par l'eau potable

Les projets d'urbanisation justifieront de leur cohérence avec les capacités de desserte des réseaux et de distribution des syndicats.

Objectifs des politiques d'équipements :

- mise en sécurité des dessertes ;
- accélération du renouvellement des réseaux et de la suppression des branchements en plomb ;

Défense incendie

Elle sera prise en compte lors des choix d'urbanisation. Dans l'espace rural, des solutions alternatives au prélèvement sur le réseau d'eau potable seront privilégiées.

3.3.5 Développer l'urbanisme durable

Une nouvelle approche des politiques d'urbanisation permettra de mieux tirer parti des atouts environnementaux du territoire, sans renoncer à la qualité du cadre de vie qui le caractérise.

Une meilleure maîtrise de la consommation énergétique des constructions et le recours aux énergies renouvelables peut amener à refonder les référents urbanistiques, architecturaux et paysagers. Comme il est souligné dans les chapitre 1.2.2 et 2.1.3, les documents d'urbanisme pourront accompagner ces évolutions par leur réglementation, sans les rejeter.

ORIENTATIONS :

- ***Développer la biodiversité ordinaire dans les zones urbanisées***

  La préservation de la biodiversité ne peut se concevoir uniquement dans des espaces sanctuarisés. Dans ce territoire à haute valeur environnementale, la biodiversité ordinaire peut être développée dans les espaces urbanisés :
  - en réduisant les surfaces imperméabilisées ;
  - en favorisant la mise en continuité des jardins et espaces verts ainsi que leurs liens avec la campagne environnante ;
  - en privilégiant les clôtures de haies ;
  - en favorisant la réduction des intrants dans les jardins et les espaces verts collectifs.

- ***Projeter une urbanisation économe en eau et énergie***
  - En favorisant la récupération / réutilisation des eaux pluviales, d'autant qu'une gestion à la parcelle réduit les risques liés au ruissellement ainsi que les consommations d'eau potable ;
  - En réduisant l'impact environnemental de l'éclairage par la réduction de la consommation et des pollutions lumineuses ;
  - En favorisant l'isolation des constructions existantes et l'implantation judicieuse des nouvelles constructions (en particulier grâce à la réalisation d'heliodons* lors des études d'aménagement).

** heliodon : modélisation de l'ensoleillement d'une construction ou d'un ensemble de constructions en fonction de l'heure et du jour de l'année.*

RECOMMANDATIONS :

- ***Promouvoir un nouvel équilibre entre identité paysagère et qualité environnementale de l'urbanisation et des constructions***
  - Faire des contraintes environnementales des atouts paysagers et des contraintes paysagères des atouts environnementaux ;
  - Promouvoir le recours aux énergies renouvelables en particulier dans l'espace rural et pour les installations agricoles ;
  - …

- ***Réduire et éviter les nuisances sonores***

  La qualité sonore sera prise en compte lors des choix d'urbanisation. Lorsque la construction dans des environnements bruyants se justifie, alors des solutions d'aménagement et d'urbanisation seront étudiées.
  La quiétude et la réduction des nuisances sonores peuvent être obtenues :
  - En choisissant les sites les moins exposés au bruit, pour la localisation de l'habitat ;
  - En répartissant judicieusement les activités, les voies et les volumes dans les nouvelles urbanisations ;

- ***Prendre en compte la gestion des déchets***
  - En favorisant la réduction à la source et notamment :
    - des déchets organiques, grâce au compostage ;
    - des déchets verts, en proscrivant les essences à pousse rapide (en particulier pour les haies) ;
  - En prévoyant les espaces et dispositifs nécessaires au tri sélectif et au compostage : conteneurs enterrés, aire de service dans les quartiers et hameaux, etc.