PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Réunion publique du 17 septembre 2015

Communauté de Communes de la Vallée d'Auge

Mézidon Canon

CCVA

Cittànova

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le PLUI définit un projet de développement pour la Communauté de Communes de la Vallée d'Auge, affiche la ligne de conduite choisie pour dessiner le visage du territoire de demain.

Un outil règlementaire qui détermine l'usage des sols sur l'ensemble du territoire intercommunal (zones à vocation urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle). Chaque zone possède un règlement où sont définis les droits à construire de chaque parcelle, ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiées. C'est sur la base de ces règles que seront accordés ou refusés les autorisations du droit des sols.

Le PLUI définit le projet urbain de la collectivité et précise les besoins en matière de développement économique, d'environnement, d'habitat, de transport…

C'est un document juridique car opposable aux tiers.

Différents acteurs participent à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

- Les élus communautaires
- Les communes
- Les techniciens de la Communauté de communes
- Le Conseil en Architecture, urbanisme et environnement
- La structure porteuse du Schéma de cohérence territoriale
- Les différents services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires, Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement …)
- Les chambres consulaires (Chambre d'agriculture, Chambre de commerce et d'industrie…)
- Le conseil régional et le conseil général
- Le bureau d'études Cittànova

La population

Démarche de concertation qui comprend entre autres: la réalisation d'une exposition, des réunions publiques, des articles d'information dans le journal communautaire, etc.

Le fondement du projet

Le projet

RAPPORT DE PRÉSENTATION

→

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

La traduction du projet

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Définition de principes d'aménagement sur des secteurs de projets

ZONAGE

Document graphique qui délimite:
-les zones urbaines U
-les zones à urbaniser AU
-les zones agricoles A
-les zones naturelles N

REGLEMENT

Règles de construction et d'occupation du sol pour chaque zone

ANNEXES ET DOCUMENTS COMPLÉMEN-TAIRES

Compatible

Conforme

Conforme

Permis de construire, d'aménager, de démolir et déclarations de travaux

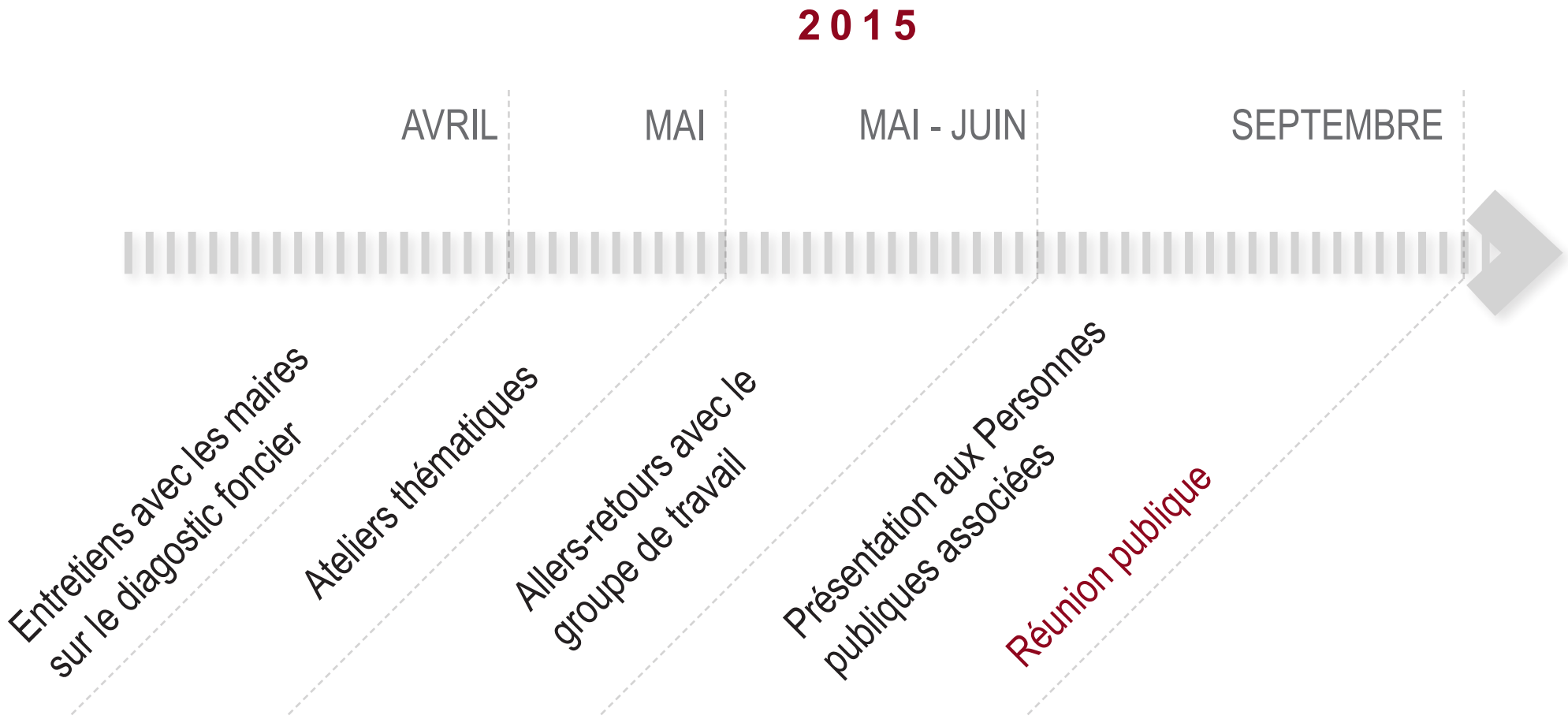
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, qui exprime le projet de la collectivité à horizon de 10 à 20 ans.

Le PADD définit des orientations générales qui traduisent une politique d'ensemble apportant des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic. Elles concernent l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble du territoire intercommunal.

Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en cohérence avec ceux fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Le PADD s'appuie sur les principes du développement durable.


2015
AVRIL
MAI
MAI - JUIN
SEPTEMBRE
Entretiens avec les maires sur le diagostic foncier
Ateliers thématiques
Allers-retours avec le groupe de travail
Présentation aux Personnes publiques associées
Réunion publique

→ AXE INTRODUCTIF : **Un développement territorial inscrit à la croisée de dynamiques complémentaires**

→ AXE 1 : **Protéger et ménager le socle naturel et agricole, sa fonctionnalité, sa diversité et ses ressources**

→ AXE 2 : **Conforter et développer une économie locale, appuyée par le dynamisme démographique et les spécificités territoriales**

→ AXE 3 : **Organiser un développement réparti et hiérarchisé du territoire, en phase avec sa capacité d'accueil**

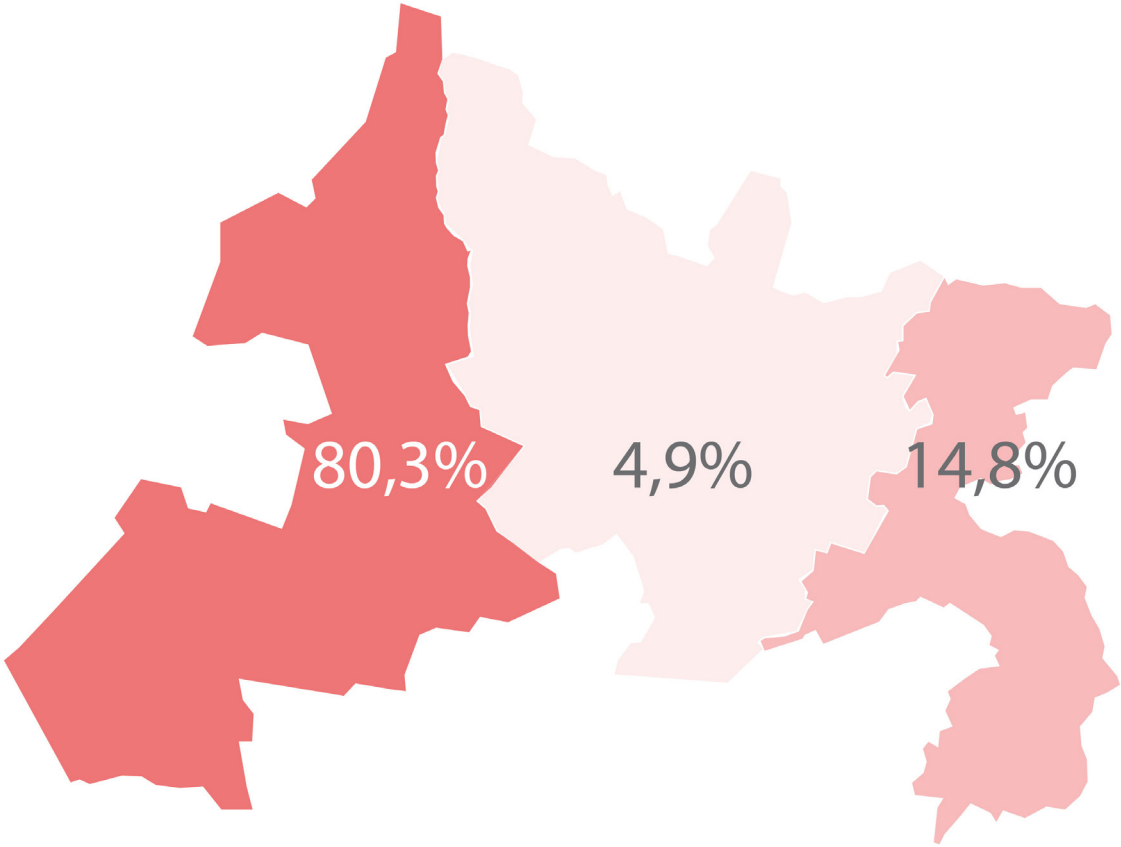
→ AXE 4 : **Déployer une offre d'habitat diversifiée et de qualité au sein et en continuité des quartiers existants.**

→ AXE 5 : **Rechercher et impulser à travers l'aménagement de nouvelles formes de mobilité, de proximité et d'accessibilité des services**

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC ET PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD

UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL INSCRIT À LA CROISÉE DE TROIS DYNAMIQUES COMPLÉMENTAIRES

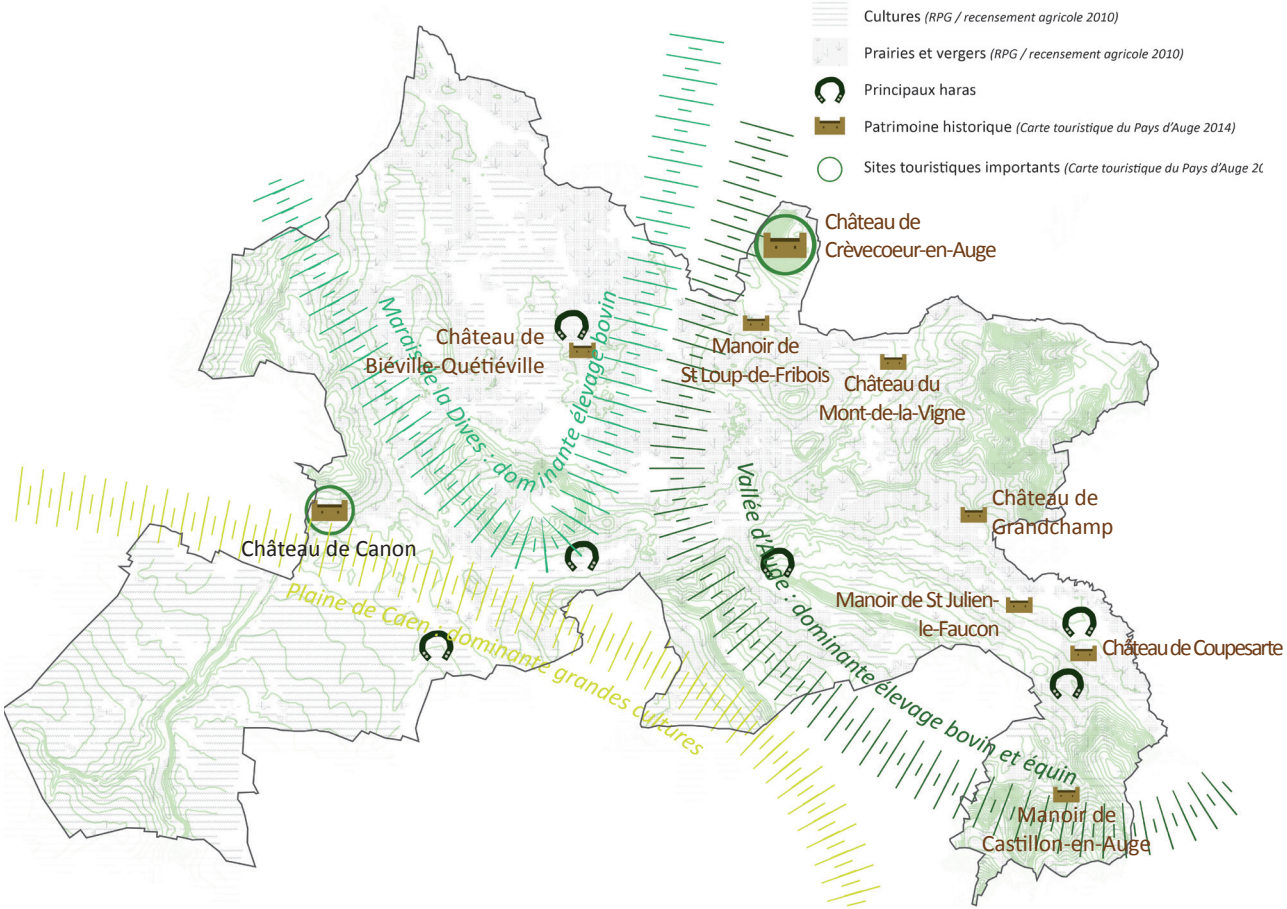
→ Développer et organiser un territoire polarisé par les agglomérations Caennaise et Lexovienne



80% de la croissance démographique à l'oeuvre entre 1999 et 2010 a été accueillie sur la frange ouest de la CCVA

UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL INSCRIT À LA CROISÉE DE TROIS DYNAMIQUES COMPLÉMENTAIRES

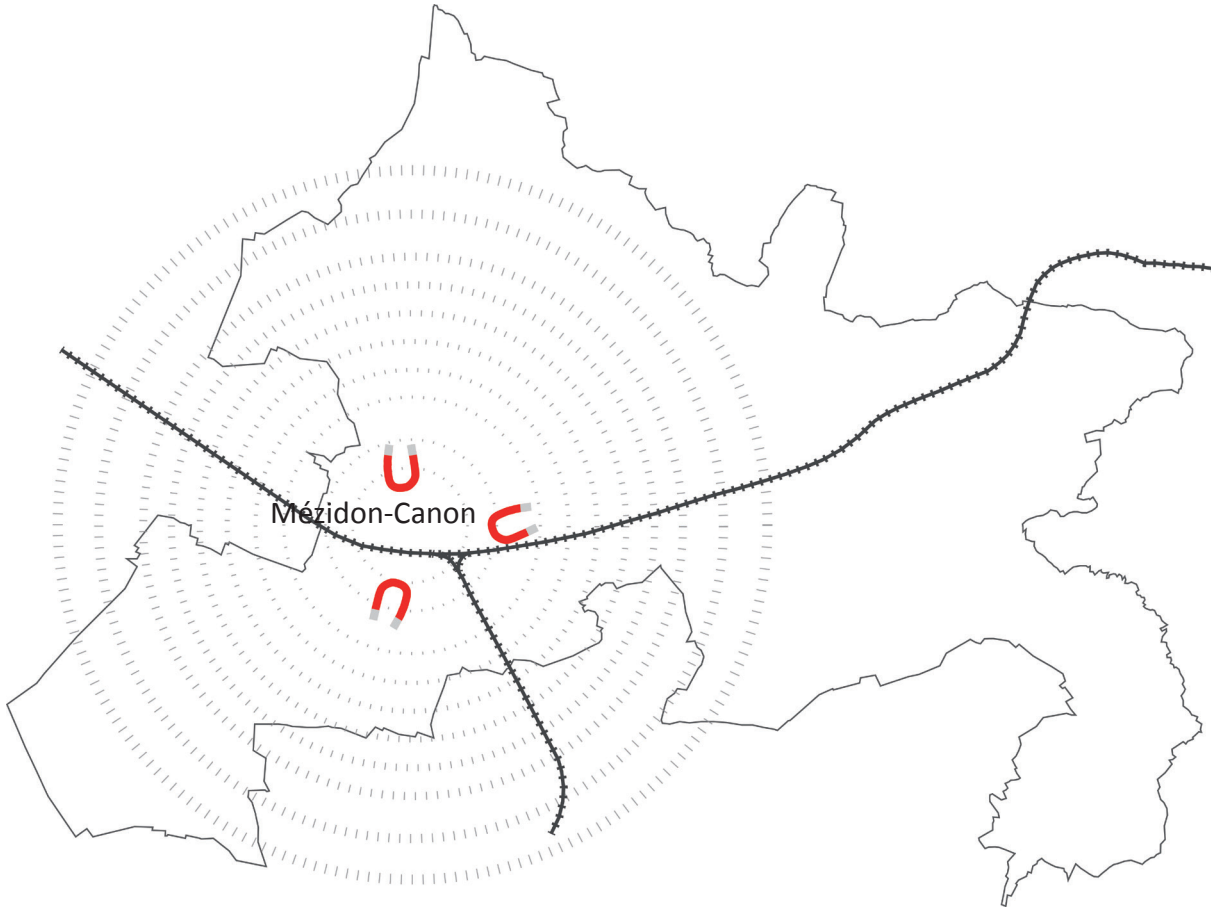
→ Préserver et valoriser un socle naturel, agricole et paysager complexe



Un territoire «d'interface» entre trois grandes entités paysagères : plaine de Caen, marais de la Dives et vallée d'Auge

UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL INSCRIT À LA CROISÉE DE TROIS DYNAMIQUES COMPLÉMENTAIRES

→ Conforter et renforcer Mézidon-Canon comme pôle structurant



Une agglomération constituée au fil du temps pour devenir la commune qui polarise le territoire :

- **+ de 50% des emplois;**
- **une gare régionale;**
- **principale offre commerciale...**

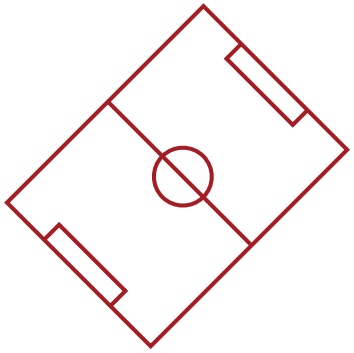
AXE 1

PROTÉGER ET MÉNAGER LE SOCLE NATUREL ET AGRICOLE, SA FONCTIONNALITÉ, SA DIVERSITÉ ET SES RESSOURCES

PROTÉGER ET MÉNAGER LE SOCLE NATUREL ET AGRICOLE, SA FONCTIONNALITÉ, SA DIVERSITÉ ET SES RESSOURCES

→ Réduire la consommation d'espace

Entre 2000 et 2012, 130 ha ont été artificialisés, soit l'équivalent d'environ 180 stades de foot.



x 180

110 Ha ont été artificialisés pour les seuls besoins de l'habitat.

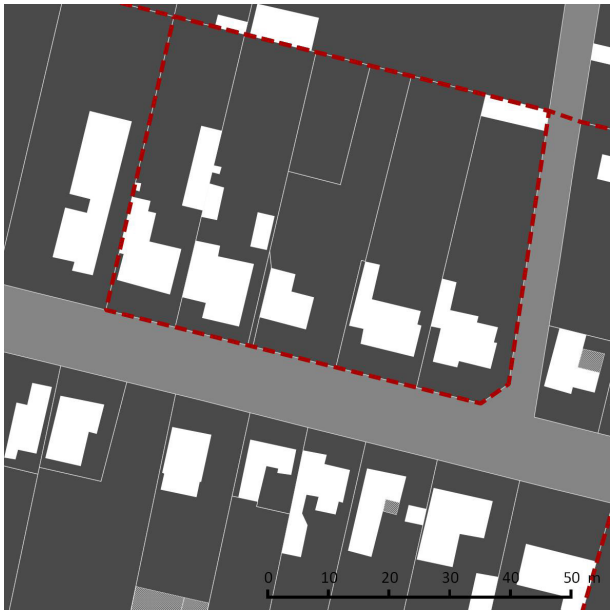
→ Densité des opérations
→ Localisation des nouveaux développements...

20% des espaces bâtis se sont développés entre 1975 et 2000 sous l'effet de la périurbanisation

PÔLE STRUCTURANT : RÉFÉRENCE 15 LOGEMENTS/HA

▶ L'avenue Jean Jaurès entre le Breuil et Canon est un exemple de l'urbanisation linéaire du début du XXe siècle caractéristique de Mézidon-Canon. Les terrains bordant la voie ont été découpés en lanière et bâtis au fur et à mesure, parfois initialement d'un seul côté de la voie (à proximité du stade, rue Edouard Vaillant)

Type de logement	Maisons individuelles, de Rdc à R+1+combles
Densité	15 log/ha (échantillon) ; 13 log/ha (portion de rue)
Organisation parcellaire et espace public	Desserte directe depuis la rue principale, très passante Implantation du bâti en léger retrait, clôtures maçonnées surmontées d'une grille, remaniées au fil du temps Grands jardins en lanière à l'arrière Stationnement généralement géré sur les parcelles
Enjeux particuliers	Potentiel de densification des fonds de jardins (accès?) rénovation thermique ?



Av J.Jaurès Mézidon-Canon (DGI / BD ORTHO)

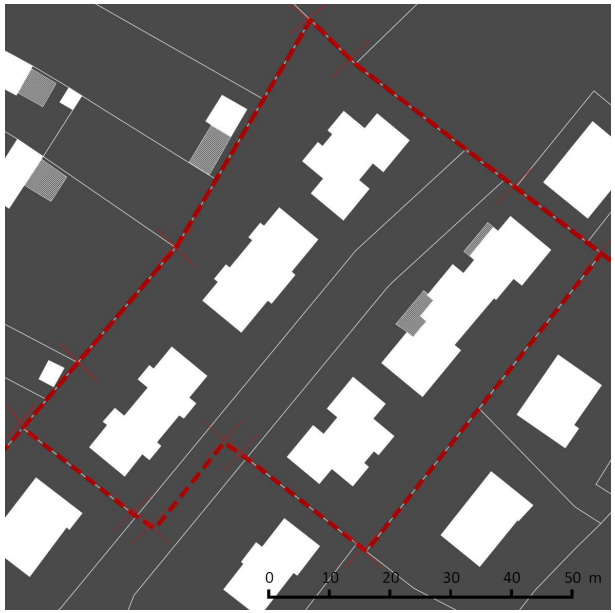
164 Av. Jean Jaurès, Mézidon-Canon

Canon, Av. Jean Jaurès, Mézidon-Canon

PÔLES DE PROXIMITÉ: RÉFÉRENCE 12 LOGEMENTS/HA

▶ Méry-Corbon : opération d'ensemble récente dans une parcelle agricole enclavée en continuité du bourg historique, comportant une partie en logement social groupé et une partie en lot libre.

Type de logement	Maisons individuelles et individuels groupés.
Densité	Logement social 27log/ha, opération globale 14 log/ha
Organisation parcellaire et espace public	2 voies traversantes avec trottoir et/ou bandes enherbées, une placette en impasse complète la desserte Bâti en retrait, clôtures homogènes Jardins relativement découpés par la position de la maison Stationnement sur parcelle et sur la voie
Enjeux particuliers	Possibilité d'extension des logements

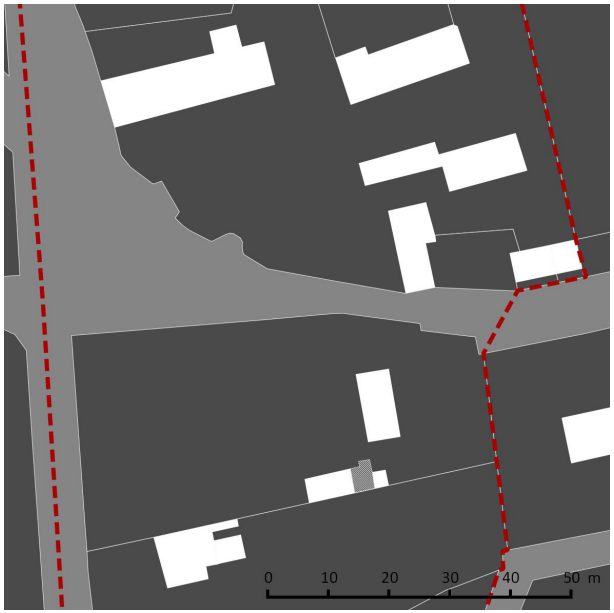


Méry-Corbon (DGI / BD ORTHO)

COMMUNES RURALES : RÉFÉRENCE 8 LOGEMENTS/HA

▶ Comme beaucoup de villages du Pays d'Auge, Bissières présente un bourg de taille réduite organisé autour de l'église et de la mairie. Les maisons anciennes sont insérées dans d'importants jardins et s'articulent avec leurs dépendances.

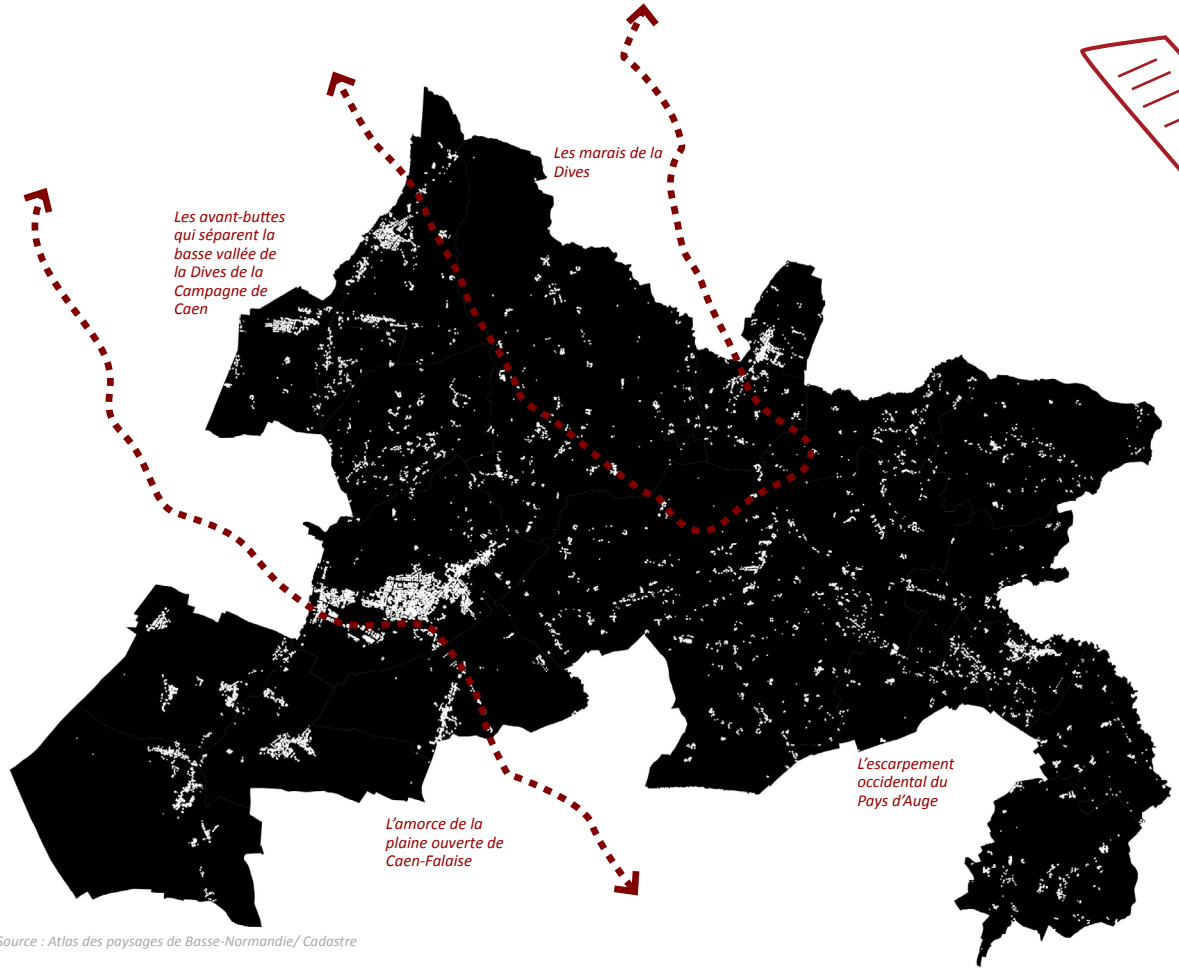
Type de logement	Maisons rurales, de notables, de villégiatures, ferme
Densité	environ 5 log/ha
Organisation parcellaire et espace public	Voie rurale étroite, maintien d'une bande enherbée Implantation variable selon le type architectural, murs et murets avec grille en limite sur rue. stationnement sur parcelle.
Enjeux particuliers	Préservation du bâti patrimonial, des éléments bâtis et paysagers structurants Possibilité d'évolution du tissu ?



Bourg de Bissières (DGI / BD ORTHO)

PROTÉGER ET MÉNAGER LE SOCLE NATUREL ET AGRICOLE, SA FONCTIONNALITÉ, SA DIVERSITÉ ET SES RESSOURCES

→ Composer avec une urbanisation dispersée héritée d'un territoire d'élevage traditionnel, pour permettre son évolution en préservant les richesses du socle naturel et agricole.



Source : Atlas des paysages de Basse-Normandie/ Cadastre

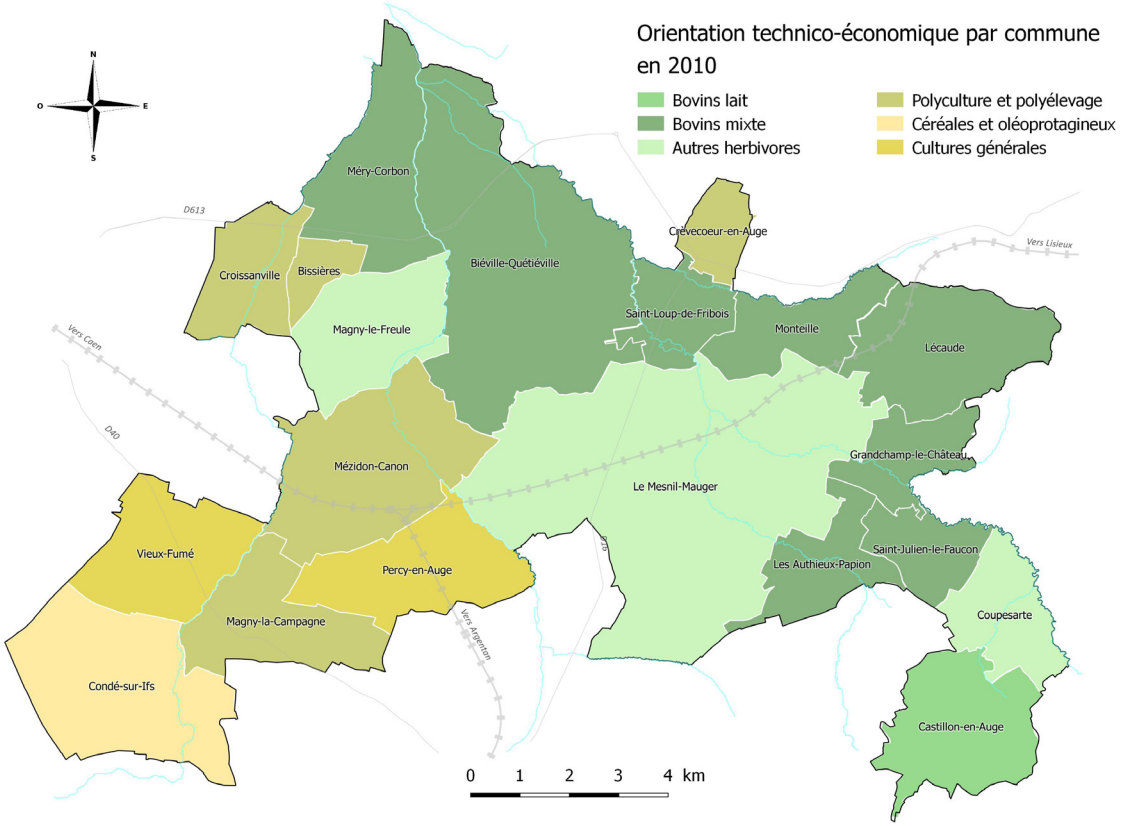
Desformesdedéveloppement diverses selon les entités paysagères du territoire :

bourgs denses de la plaine de Caen, tissu plus lâche et «fermes hameaux» du Pays d'Auge, vastes espaces non bâtis dans les marais...

Occupation du sol «constellaire»

PROTÉGER ET MÉNAGER LE SOCLE NATUREL ET AGRICOLE, SA FONCTIONNALITÉ, SA DIVERSITÉ ET SES RESSOURCES

→ Protéger l'outil agricole et valoriser la diversité des pratiques agricoles.

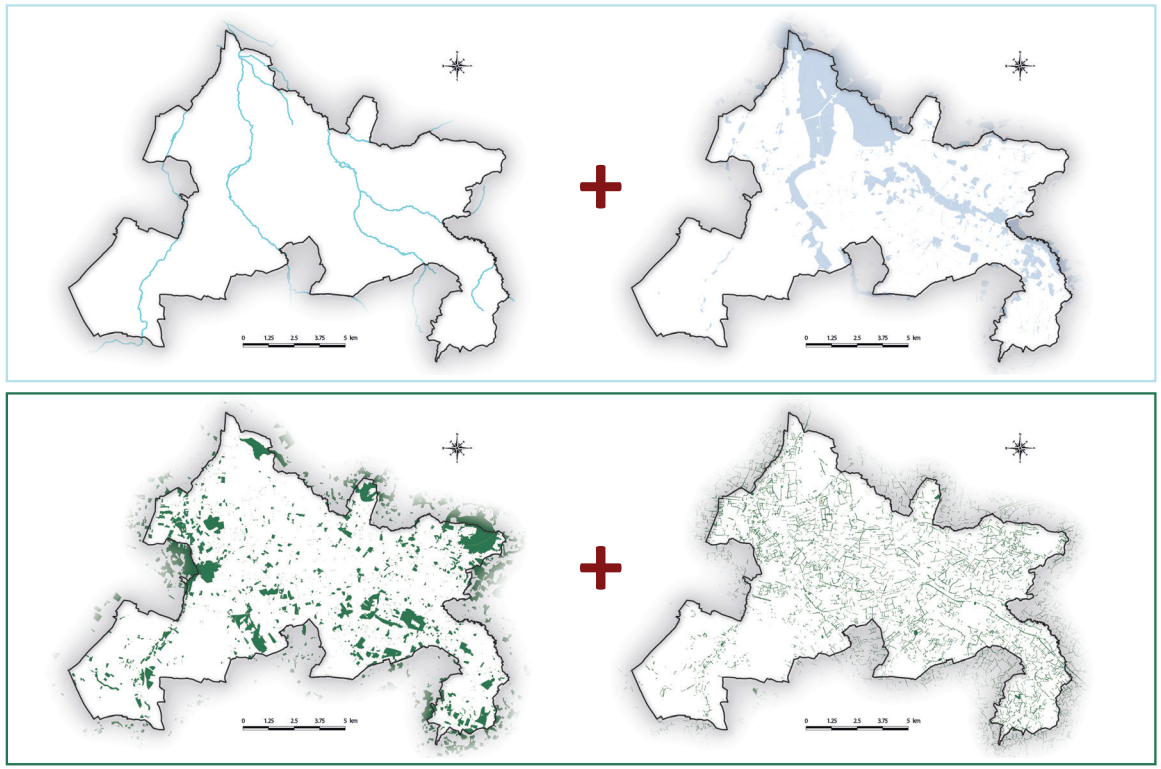


Une diversité de pratiques agricoles, une évolution des espaces, une filière équine en essor...

La réalisation d'un diagnostic agricole avec des entretiens auprès des exploitants.

PROTÉGER ET MÉNAGER LE SOCLE NATUREL ET AGRICOLE, SA FONCTIONNALITÉ, SA DIVERSITÉ ET SES RESSOURCES

→ Conforter et mettre en valeur la Trame Verte et Bleue.



La trame verte et bleue de la CCVA

Un réseau de milieux naturels, terrestres et aquatiques, dans lesquels la faune et la flore peuvent évoluer :

cours d'eau, zones humides, boisements, landes, bocage...

AXE 2

CONFORTER ET DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE LOCALE, APPUYÉE PAR LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET LES SPÉCIFICITÉS TERRITORIALES

CONFORTER ET DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE LOCALE, APPUYÉE PAR LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET LES SPÉCIFICITÉS TERRITORIALES

→ Permettre le développement et le maintien d'une activité économique diversifiée en exploitant les potentiels d'accueil existant sur le territoire.

De nombreux sites d'activités pouvant évoluer, être commercialisés ou reconvertis/réutilisés

CONFORTER ET DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE LOCALE, APPUYÉE PAR LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET LES SPÉCIFICITÉS TERRITORIALES

→ Conforter et développer un pôle économique et d'emploi structurant à Mézidon-Canon en favorisant l'accueil de moyennes et grandes entreprises.

Une zone industrielle structurante

Un projet régional de valorisation de la desserte ferrée

Des potentiels de développement du commerce

CONFORTER ET DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE LOCALE, APPUYÉE PAR LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET LES SPÉCIFICITÉS TERRITORIALES

→ S'appuyer sur les ressources du socle naturel pour le maintien et la valorisation d'une économie endogène et locale.

Siège d'exploitation et stabulation à Bièville-Quétiéville

Voie verte à Grandchamp le Château

ETS SEGUIN, Paysagiste à Crèvecoeur.

Le recensement des besoins de l'activité agricole grâce aux entretiens avec les exploitants et au diagnostic agricole

Des atouts touristiques avec la présence d'une voie verte, d'un trourisme vert, d'un patrimoine de châteaux, etc.

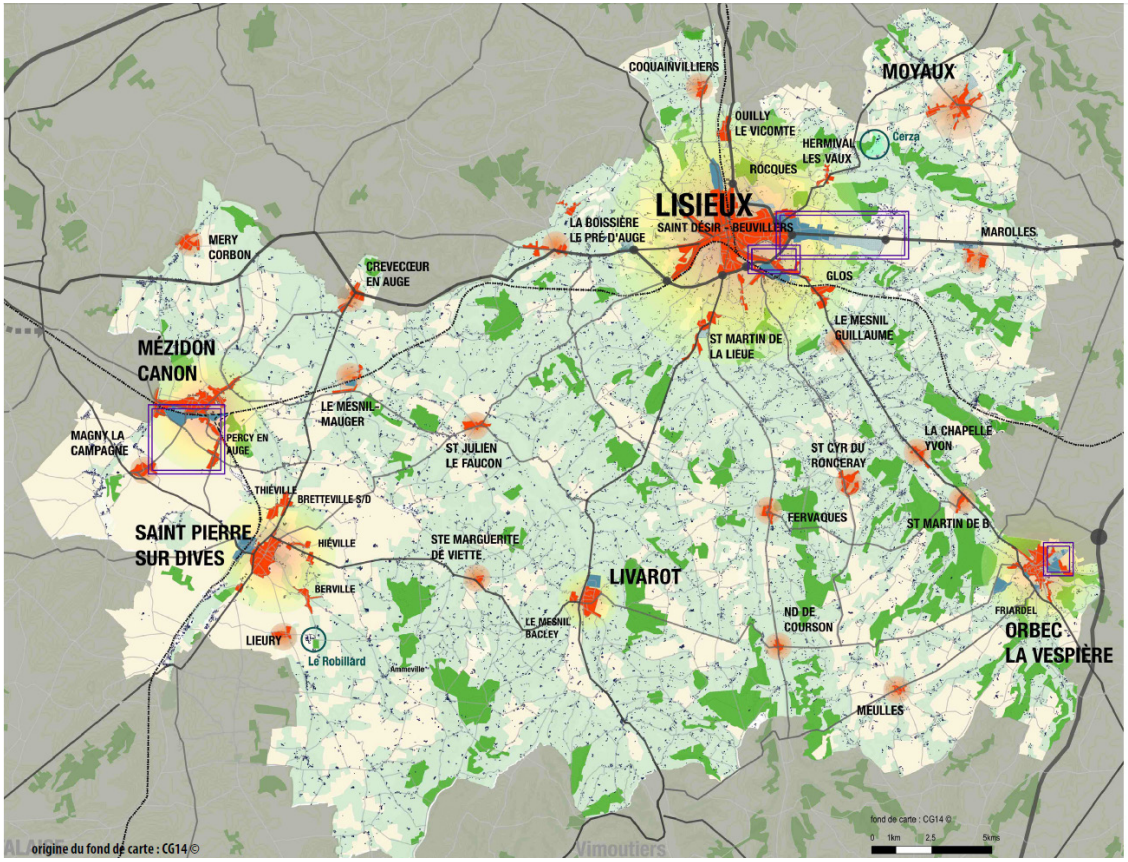
Des installations artisanales diverses, une activité développée

AXE 3

ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT RÉPARTI ET HIÉRARCHISÉ DU TERRITOIRE, EN PHASE AVEC SA CAPACITÉ D'ACCUEIL

ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT RÉPARTI ET HIÉRARCHISÉ DU TERRITOIRE, EN PHASE AVEC SA CAPACITÉ D'ACCUEIL

→ Organiser le territoire en affinant à l'échelle du PLUi les typologies de communes et différencier les vocations d'accueil des communes selon des critères géographiques, historiques et paysagers



4 niveaux de l'armature territoriale du SCoT :

Les pôles urbains : Mézidon-Canon

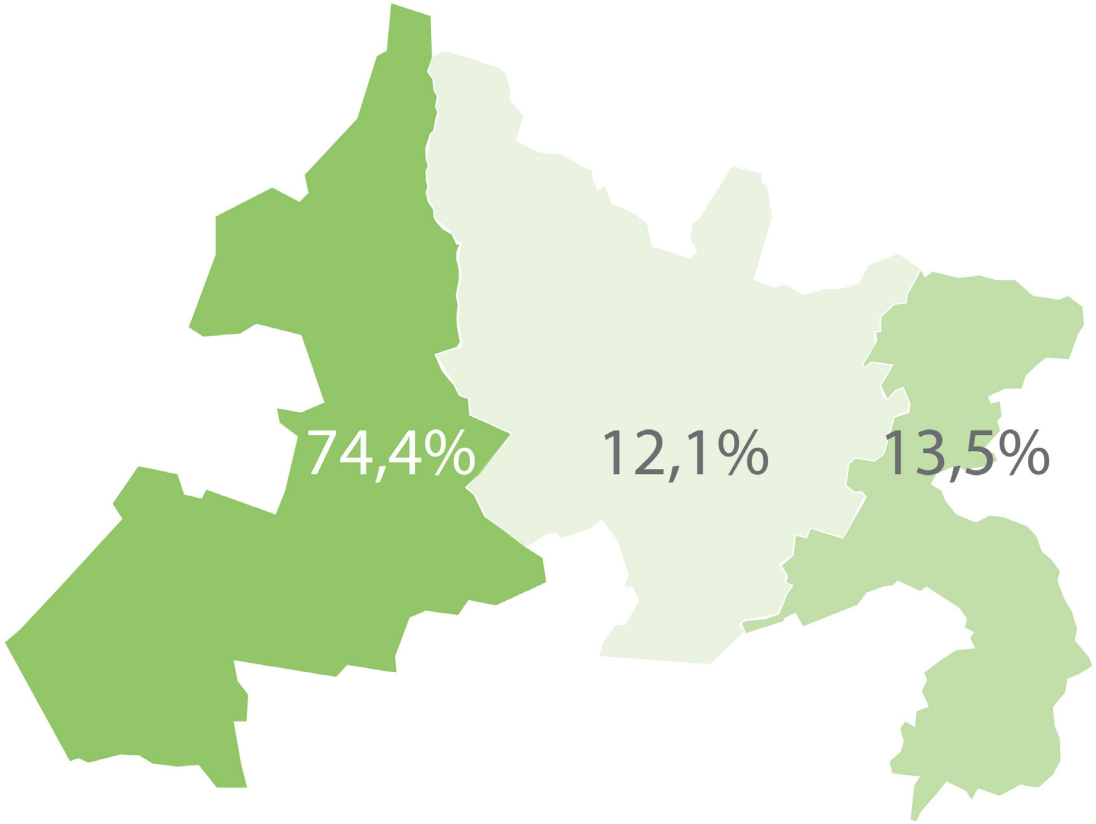
Les couronnes péri-urbaines : Percy-en-Auge

Les pôles relais : Crèvecoeur-en-Auge, Magny-la-Campagne, Méry-Corbon, Le Mesnil-Mauger et Saint-julien-le-Faucon

Les communes rurales

ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT RÉPARTI ET HIÉRARCHISÉ DU TERRITOIRE, EN PHASE AVEC SA CAPACITÉ D'ACCUEIL

→ Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de population d'un territoire attractif et des équilibres territoriaux à l'échelle du Bassin de vie du SCoT Sud Pays d'Auge.



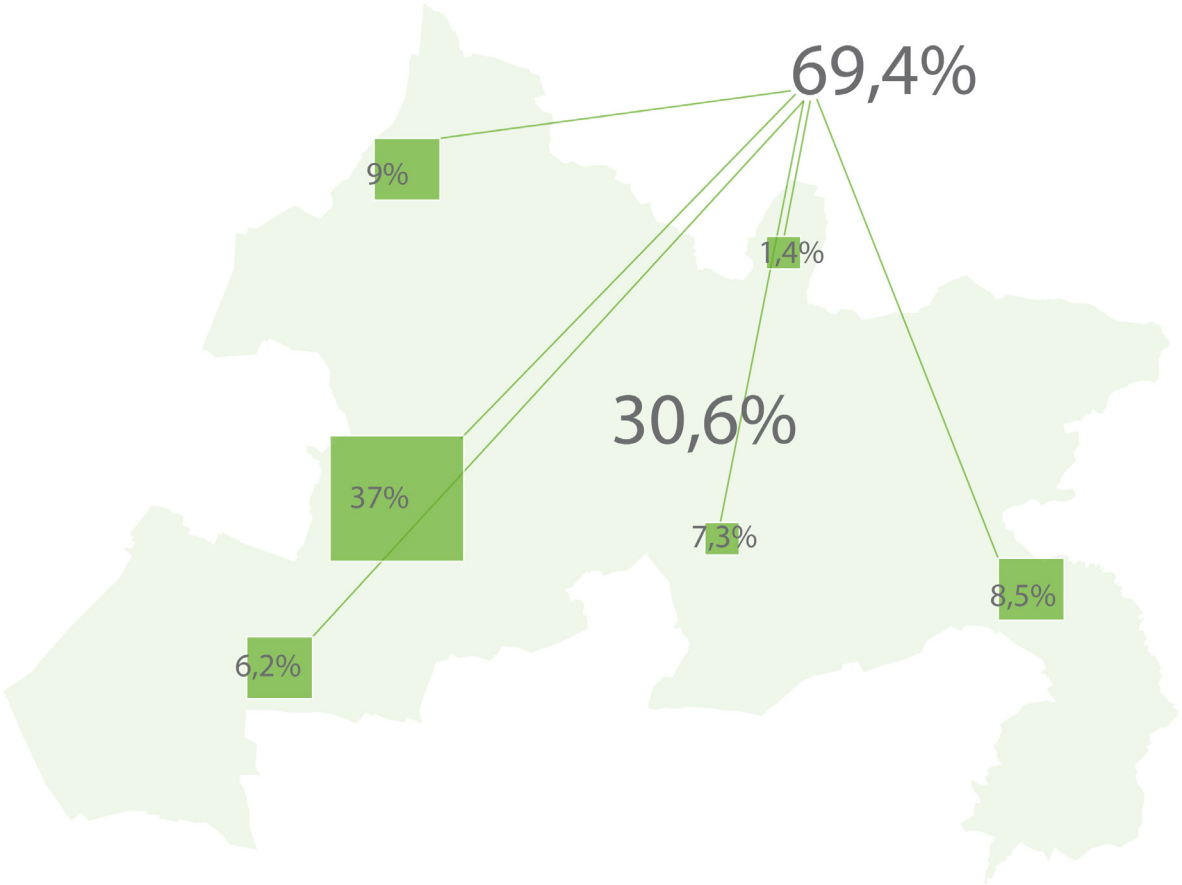
Source: SITADEL Logements commencés 1998-2009

Un rythme de création de logements de l'ordre de 72 logements par an entre 1998 et 2009.

Le phénomène de périurbanisation comme moteur de développement.

ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT RÉPARTI ET HIÉRARCHISÉ DU TERRITOIRE, EN PHASE AVEC SA CAPACITÉ D'ACCUEIL

→ Permettre un développement réparti sur l'ensemble du territoire en confortant l'armature territoriale.

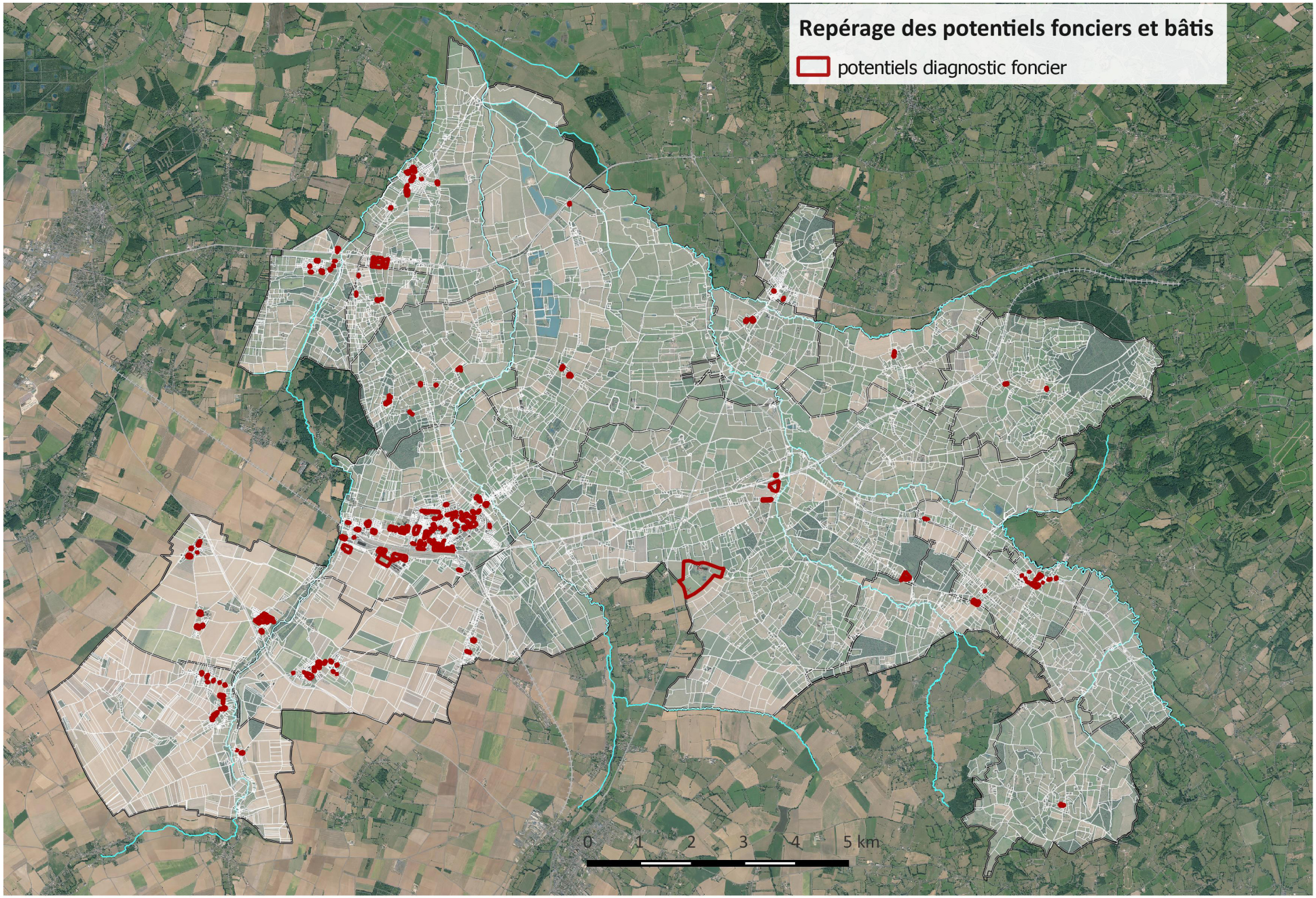


Entre 1998 et 2009, 30% des nouveaux logements ont été construits dans les communes rurales, 33% dans les pôles et 37% sur Mézidon-Canon.

AXE 4

DÉPLOYER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET DE QUALITÉ AU SEIN ET EN CONTINUITÉ DES QUARTIERS EXISTANTS

L'ÉTUDE FONCIÈRE DE LA CCVA



DÉPLOYER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET DE QUALITÉ AU SEIN ET EN CONTINUITÉ DES QUARTIERS EXISTANTS

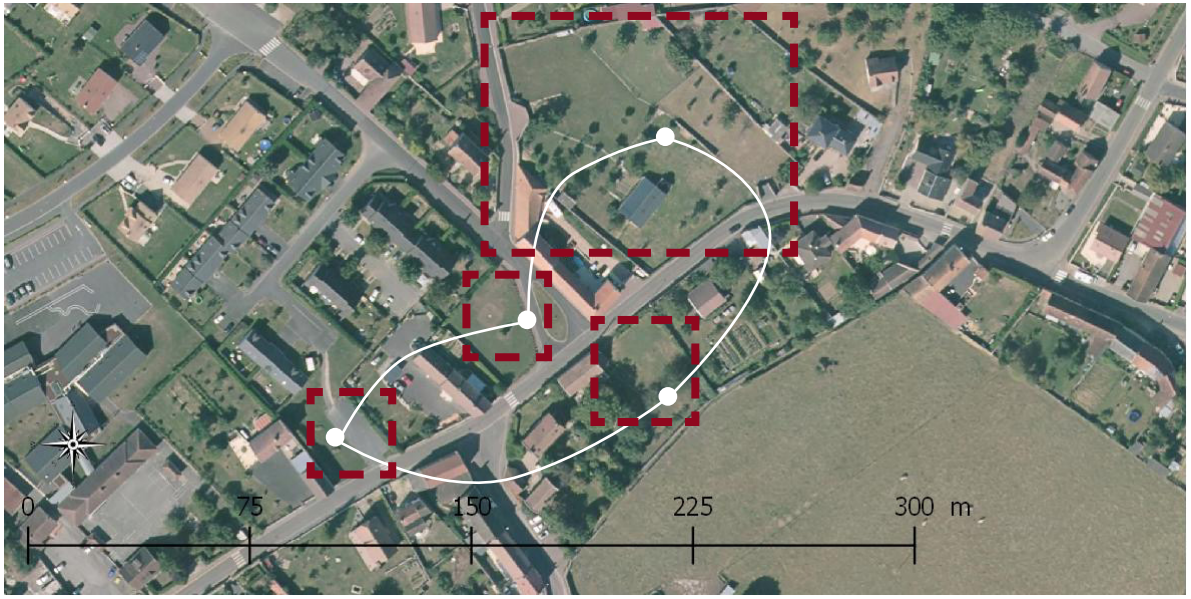
→ Organiser le développement de l'offre de nouveaux logements sur le pôle structurant dans une réflexion d'ensemble sur l'espace d'une «ville poreuse».

De nombreux potentiels sur Mézidon-Canon :

- **sur une frange autour de la gare et le long de la voie ferrée**
- **Entre la voie ferrée et la RD47**
- **Au coeur du tissu urbain (coeurs d'ilots peu denses, vastes jardins, etc.)**
- **un gros projet de renouvellement urbain (Allende)**

DÉPLOYER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET DE QUALITÉ AU SEIN ET EN CONTINUITÉ DES QUARTIERS EXISTANTS

→ Faire des nouvelles opérations d'habitat des leviers pour augmenter la qualité et la fonctionnalité des bourgs et relier entre eux les différents projets urbains.

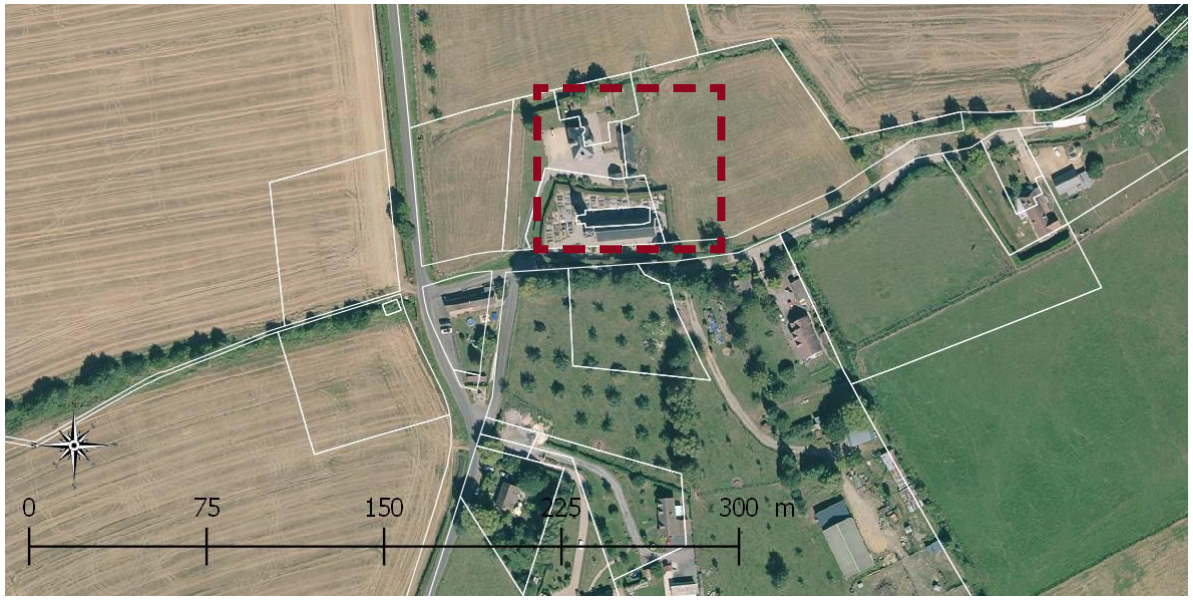


Exemple : bourg de Magny-la-Campagne.

Dans les bourgs, de nombreux sites de développement potentiels, en coeur de village, peuvent être reliés et envisagés dans un développement d'ensemble

DÉPLOYER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET DE QUALITÉ AU SEIN ET EN CONTINUITÉ DES QUARTIERS EXISTANTS

→ Trouver les sites de développement stratégiques et d'échelle adaptée pour valoriser et alimenter la trame des «bourgs distendus».



Exemple de Monteille.

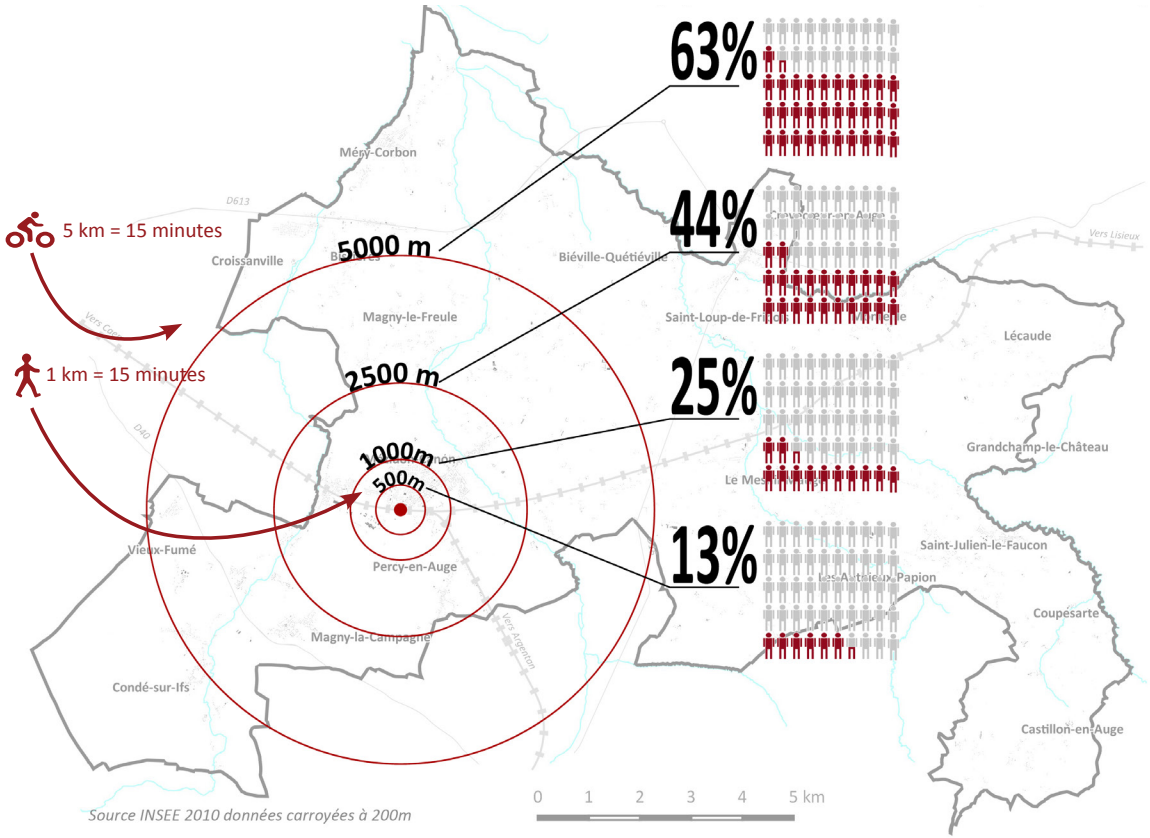
Les bourgs des communes rurales, notamment dans le Pays d'Auge, sont «distendus» du fait de la présence ancienne de vergers et de champs dans la structure des bourgs

AXE 5

RECHERCHER ET IMPULSER, À TRAVERS L'AMÉNAGEMENT, DE NOUVELLES FORMES DE MOBILITÉ, DE PROXIMITÉ ET D'ACCESSIBILITÉ DES SERVICES

RECHERCHER ET IMPULSER, À TRAVERS L'AMÉNAGEMENT, DE NOUVELLES FORMES DE MOBILITÉ, DE PROXIMITÉ ET D'ACCESSIBILITÉ DES SERVICES

→ Améliorer l'accessibilité à la gare et la multimodalité.



Près des 2/3 de la population de la CCVA vit à moins de 5 km de la gare de Mézidon-Canon

RECHERCHER ET IMPULSER, À TRAVERS L'AMÉNAGEMENT, DE NOUVELLES FORMES DE MOBILITÉ, DE PROXIMITÉ ET D'ACCESSIBILITÉ DES SERVICES

→ Conforter un parc d'équipements d'envergure intercommunale autour du parc du château du Breuil et de la salle de la Loco à Mézidon-Canon.

Un parc déjà support d'équipements d'envergure intercommunale

Des possibilités de développement et de réutilisation du bâti

RECHERCHER ET IMPULSER, À TRAVERS L'AMÉNAGEMENT, DE NOUVELLES FORMES DE MOBILITÉ, DE PROXIMITÉ ET D'ACCESSIBILITÉ DES SERVICES

→ Renforcer les espaces de centralité des bourgs par une réflexion conjointe sur la mobilité, les équipements, et les espaces publics.

→ Développer les liaisons douces à l'échelle de la Communauté de communes de la Vallée d'Auge jusqu'à l'échelle infra-communale.

> ATELIERS

Cittànova

Des ateliers de concertation afin de partager des constats et des enjeux sur le territoire, issus de vécus personnels, de références et de connaissances locales...

DEROULEMENT DE L'ATELIER

Des échanges **libres** sur les questions proposées pendant **20 minutes sur chaque thématique**

Une production à restituer **à l'oral** pour partager les réflexions pendant **30 minutes**

AVANT DE COMMENCER L'ATELIER

Le gestionnaire du temps

Il veille à la bonne répartition du temps entre les questions et à la tenue des délais

Le rédacteur

Il prend en note sans interprétation et sans parti pris ce qui est dit lors de l'atelier

Le rapporteur

Il fait partager à l'assemblée les points de vue du groupe par une restitution

Ils sont eux-mêmes des rapporteurs d'idées lors de l'atelier