

EPCI DE LA RD 16 - PHASE II

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

communes de : GERROTS, HOTOT EN AUGÉ, LA ROQUE BAIGNARD,
MANERBE, MONTREUIL en AUGÉ, NOTRE DAME DE LIVAYE, RUMESNIL,
SAINT OUEN LE PIN, SAINT LAURENT DU MONT

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Syndical
en date du : **03 mars 2008**

Le Président

2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durable



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T : 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

1.1- UN PROJET POUR UN TERRITOIRE :

À la fin des années 1990, douze communes rurales du PAYS d'AUGE se sont associées dans un établissement public de coopération intercommunal : l'E.P.C.I. de la R.D.16, pour élaborer ensemble, à une échelle pertinente un document d'urbanisme qui leur permette de concrétiser leurs choix de développement et de protection de leur terroir.

Ce P.L.U. a été approuvé fin 2003.

Neuf autres communes, voisines des premières, se sont jointes à l'E.P.C.I. DE LA R.D.16 pour, dans le même esprit réaliser un PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL. Pour huit d'entre-elles se sera la première démarche de planification, pour la neuvième SAINT-OUEN-LE-PIN, le POS approuvé en 1995 sera révisé.

L'ensemble de ces communes, plus les bourgs de BEUVRON-EN-AUGE et CAMBREMER ont fondé la communauté de communes de CAMBREMER, en 2002.

Tirer parti de la dynamique de développement de la Côte Normande et de la Basse Seine

La revitalisation de ce territoire « anémié » par deux siècles d'exode rural, est aujourd'hui possible grâce à la dynamique économique des aires urbaines voisines et en particulier, celles de la Côte Normande, de l'agglomération de Lisieux, et au-delà de toute la Basse-Seine.

Cette dynamique forte est porteuse d'un renouveau résidentiel. Il sera le fait de ménages qui trouvent dans le territoire des lieux de vie à l'écart des zones les plus urbanisées (mais bien reliés aux pôles d'emploi), ou de ceux qui choisissent ce cadre de vie aux paysages si pittoresques, pour y résider durant leurs temps de loisirs ou de retraite.

La maîtrise de l'urbanisation, proposée par le projet doit y assurer un développement respectueux du patrimoine naturel et de l'espace agricole qui soit compatible avec le patrimoine architectural et paysager qui le définit.

Irriguer le territoire à partir du réseau routier structurant qui le traverse ou le borde

Redonner une identité forte à ce territoire, favoriser son équipement, c'est faire qu'il ne soit plus perçu comme ce qui reste lorsque l'on a tracé les aires d'influences des agglomérations qui l'entourent, mais comme une ensemble auto-organisé et cohérent, qui propose un cadre de vie de qualité, et qui choisit son urbanisation plutôt qu'il ne la subit.

Dans cette perspective :

- Les RD16 et RD50 forment l'armature routière interne au territoire, à partir de laquelle s'organise le cadre de vie quotidien de ses habitants,

- Les RD16 (par l'accès qu'elle permet au demi-échangeur de la Haie Tondue, qui sera prochainement complété vers Caen), RD45 et RD613 permettent d'organiser son développement économique.

Favoriser le développement d'une identité commune, respectueuse de l'environnement et du patrimoine local

Comprises dans un même terroir, ces communes partagent le même patrimoine architectural et paysager. Elles sont nombreuses à être de petite taille, et toutes ne disposent que d'équipements publics modestes.

Dans ce territoire soumis à des décennies de désertification rurale, les problèmes d'aménagement de l'espace sont les mêmes d'une commune à l'autre et les moyens de chacune sont réduits. L'expérience récente a montré les pièges de l'urbanisation spontanée : mitage incontrôlé, banalisation du paysage, grignotage des espaces agricoles et naturels, coûts des réseaux développés au coup par coup...

Elles se sont ainsi associées pour former un projet à l'échelle de l'espace de vie de la population, qui ne se réduit plus à l'espace communal, comme autrefois.

Ce projet fait le choix d'une urbanisation respectueuse de ce qui fait la richesse de ce terroir : un paysage habité de façon diffuse et peu dense, façonné par des siècles d'agriculture, où le patrimoine architectural est important et de premier ordre.

Cette réflexion commune permet la définition de recommandations ou de prescriptions architecturales ou paysagères communes qui affirment l'identité du territoire et limitent le risque de banalisation du paysage. Elle permet de localiser l'urbanisation à venir dans les lieux les plus à même de la recevoir et de la limiter au juste nécessaire pour les quinze années à venir.

Le projet intègre la préservation de l'environnement naturel (dont les ressources en eaux potables) ; il assure la protection des éléments remarquables du paysage (sites, points de vues,...) ainsi que la prise en compte des risques naturels, avec d'autant plus de pertinence qu'il dépasse les limites communales.

Ses orientations trouvent leur fondement dans un souci d'organisation et d'orientation de la mutation du territoire plus que dans une volonté d'urbanisation. En effet celle-ci pourra dans certaines parties du territoire rester quantitativement très limitée, tant du fait de la nature même des lieux, de la permanence de leur occupation agricole ou des moteurs qui régissent le développement actuel.

Programmer et réaliser ensemble les équipements et infrastructures nécessaires aux besoins de la population de la communauté de communes de CAMBREMER et à son développement économique

ACCUEIL D'ENTREPRISES ARTISANALES, INDUSTRIELLES OU COMMERCIALES :

Il est projeté à l'échelle de la communauté de communes de CAMBREMER. Ainsi, a-t-elle retenu deux secteurs sur lesquels, elle investira préférentiellement pour assurer leur viabilisation :

- en bordure de la RD45 (sur BONNEBOSQ et VALSEME) : elle aménage un parc d'activités de près de 15 ha (en plusieurs phases),
- au carrefour SAINT JEAN : elle projette un second pôle d'accueil pour des entreprises.

NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS :

La communauté de communes, pour renforcer le niveau de service et d'équipements des villages projette :

- une nouvelle école maternelle à CAMBREMER,
- une salle de sports à BONNEBOSQ,
- une déchetterie à CAMBREMER.

1.2 - DÉCLINAISON DU PROJET D'AMÉNAGEMENT SUR LES COMMUNES DE L'E.P.C.I. de la R.D. 16 / II

Permettre la réoccupation du territoire dans le respect de ses sites et de ses paysages par un développement résidentiel maîtrisé

- ➔ En cessant le mitage pavillonnaire, dommageable pour le paysage, gourmand en espace et coûteux en viabilisation.
- ➔ En favorisant une urbanisation structurée :
 - Qui prenne en compte l'aptitude des sols à la construction,
 - Qui limite l'urbanisation linéaire le long des voies et favorise l'urbanisation en profondeur,
 - Qui fixe des règles pour l'aménagement en bordure des voies et la configuration des accès,
 - Qui fixe des règles d'aspect et d'implantation qui contribuent à la bonne intégration des constructions nouvelles dans le paysage,

Pour cela on privilégie :

➔ L'URBANISATION EN EXTENSION DES VILLAGES OU DES HAMEAUX EQUIPES

Lorsque les enjeux paysagers et environnementaux ou les conditions de desserte et de viabilisation le permettent, le projet privilégie le renforcement des villages ou hameaux comprenant déjà un ensemble de logements ou qui disposent d'équipements publics, ceci afin :

- Que l'essor de l'urbanisation et l'aménagement d'équipements, de réseaux ou de voies se fassent là où existent des noyaux de vie déjà constitués :
 - *Saint Ouen le Pin*
 - *Saint Laurent du Mont*
 - *Manerbe*
- Que des hameaux soient développés autour d'équipements et services existants :
 - *Hôtot en Auge*
 - *Rumesnil*
- Que des secteurs résidentiels (anciens ou récemment développés) soient consolidés:
 - *La Roque Baignard*
 - *Manerbe*

➔ LA REOCCUPATION DE L'ESPACE RURAL

Dans le respect de l'activité agricole et des patrimoines naturels et paysagers :

- Le réinvestissement des constructions est possible à partir de propriétés existantes qui ont perdu leur vocation agricole,
- Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées peuvent être disposés dans la zone naturelle, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à un étalement des constructions le long des voies. De plus des secteurs de réimplantation de constructions en colombages sont inscrit là où les enjeux paysagers nécessite un renforcement de la cohérence du patrimoine bâti.

Poursuivre sa mise en valeur touristique

EN FAVORISANT L'ACCUEIL DE PROJETS TOURISTIQUES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

Du fait de l'importance de la pression qui s'exerce sur la Côte Normande, et de la saturation qui en résulte, d'une part et des objectifs de développement du territoire d'autre part, l'implantation de projets touristiques (complexes comprenant des hébergements et/ou des équipements) est souhaité. Leur insertion dans le territoire et les aménagements complémentaires qu'ils pourraient nécessiter (desserte par les voies et réseaux), seront, du fait de la structure actuelle de l'urbanisation, étudiés au cas par cas, dès lors qu'ils présentent un intérêt général pour le territoire.

EN PRESERVANT ET COMPLETANT LE MAILLAGE DE CHEMINS

Qui permet de le parcourir.

EN PROTEGEANT ET METTANT EN VALEUR LE CADRE PAYSAGER LE LONG DES ROUTES TOURISTIQUES PRINCIPALES

- En bordure des RD16, RD613, RD45 et RD50.

L'aménager en conséquences et préserver la qualité du cadre de vie

EN PLANIFIANT UN DEVELOPPEMENT ECONOME EN VOIES ET RESEAUX

- Aménager les voies et réseaux parallèlement à l'urbanisation
- Prendre en compte le développement du trafic qui résulte de la réoccupation du territoire et faciliter les échanges sans voiture.
- N'urbaniser que lorsqu'une desserte suffisante par les voies et réseaux existe.

EN PRENANT EN COMPTE LES NUISANCES DUES AUX TRAFICS OU AUX INFRASTRUCTURES

- L'urbanisation en bordure des voies structurantes (RD16, RD45, RD50 ET RD613) est encadrée.
- La prise d'accès est limitée le long des voies de transit.
- La construction est proscrite à proximité des lignes électriques Haute Tension.

Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, environnemental et paysager

EN PROTEGEANT LES PAYSAGES EMBLEMATQUES DU TERRITOIRE ET LES ABORDS DES AXES TOURISTIQUES :

- Les pré-pentes qui bordent les marais de la Dives,
- Les fronts de Cuesta qui dominent le plateau bas,
- La vallée du Montreuil, du Pré d'Auge et de la Planche aux Douets,
- Le Val Richer,
- Le site de l'église de Notre Dame de Livaye, visible depuis la RD613,
- Les bords de la RD16, RD50 ou RD45.

EN REPERANT LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER ET LE PROTEGEANT GRACE A DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

- Les constructions et propriétés remarquables,
- Le maillage bocager structurant,

EN PROTEGEANT LES ESPACES D'INTERET ENVIRONNEMENTAL

- Les bois, rares dans le Pays d'Auge : Bois de Bayeux, Bois du Val Richer,
- Les Marais et zones humides de fond de vallées,
- Le maillage bocager pour son rôle dans la stabilisation des sols et la gestion des ruissellements,
- Les périmètres rapprochés des prises d'eau potable.

EN DEFINISSANT UN VOCABULAIRE URBANISTIQUE, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Qui permette l'évolution harmonieuse et sans passéisme du paysage,

- par des règles d'aspect des constructions (couleurs, matériaux...), qui prennent en compte l'existant, mais autorisent des démarches contemporaines, qu'elles soient en faveur de la qualité architecturale ou environnementale.
- par des règles d'implantation des constructions dans la parcelle qui soient cohérentes avec les modes d'implantation traditionnelles dans le Pays d'Auge.

Prendre en compte les risques naturels

EN REPERANT LES ZONES DE RISQUES CONNUES

EN PRESCRIVANT DES ETUDES COMPLEMENTAIRES DANS LES ZONES MAL DEFINIES (pour ne pas interdire a priori toute construction)

Préserver les capacités de développement de l'activité agricole

EN PRESERVEANT L'ESPACE AGRICOLE DU MITAGE

EN REPERANT LES GRANDES UNITES AGRICOLES ET LES EXPLOITATIONS PERENNES,

EN PROTEGEANT LES EXPLOITATIONS PERENNES DE LA PROXIMITE RESIDENTIELLE, source de conflit de voisinage et de servitudes de recul.