

Département du Calvados

Etablissement Public de Coopération Intercommunale du

PAYS D'AUGE DOZULEEN

Elaboration du P.L.U.

Il a – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Syndical
en date du 26 septembre 2012.*

Le Président

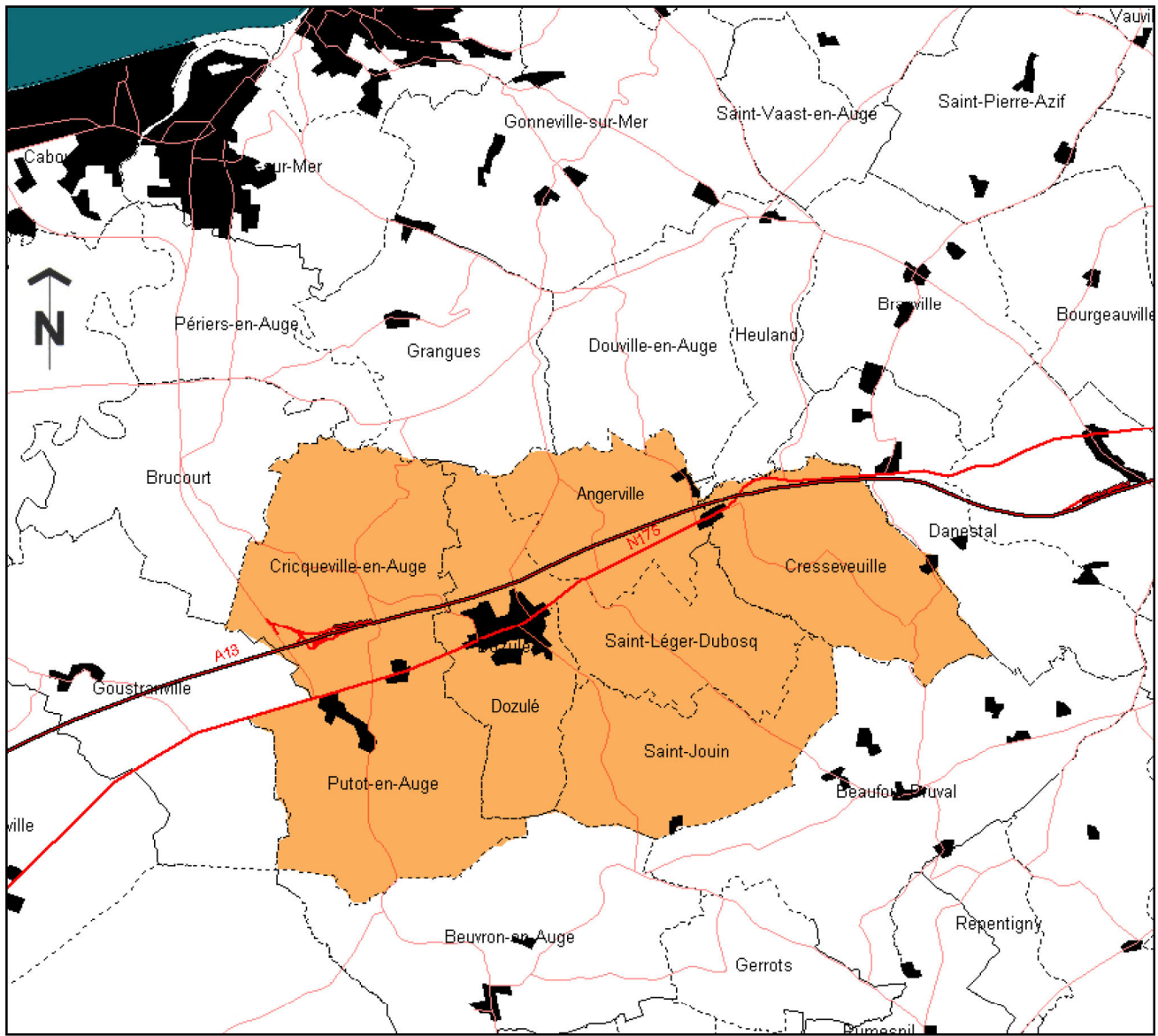
R. Jourmet

Approbation



Sommaire

1. INTRODUCTION.....	5
2. LES CHOIX ESSENTIELS QUI FONDENT LE P.A.D.D.....	7
3. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT	9
AXE 1 - DES ESPACES ET RESSOURCES NATURELLES PRÉSERVÉS SUR UN TERRITOIRE DYNAMIQUE	10
AXE 2 - DES MODES DE DÉPLACEMENTS COHÉRENTS, MULTIPLES ET ATTRACTIFS	13
AXE 3 - UNE ÉVOLUTION ÉCONOMIQUE ORGANISÉE AUTOUR DES ATOUTS EXISTANTS ET DES PÔLES D'EXCELLENCE.....	15
AXE 4 - L'INTÉGRATION D'UN HABITAT DIVERSIFIÉ ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ADAPTÉS.....	18



L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE
COOPÉRATION INTERCOMMUNALE
(E.P.C.I.)
DU PAYS D'AUGE DOZULÉEN

1. Introduction

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (P.A.D.D.) est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouveau Urbains du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de l'EPCI DU PAYS D'AUGE DOZULÉEN dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il constitue le **cadre de référence et de cohérence** pour l'aménagement du territoire intercommunal.

Les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer (article L.121-1 du code de l'urbanisme) :

1. l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable,

2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que des équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux,

3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de l'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULÉEN affirme ces principes majeurs de la loi Solidarité et Renouveau Urbains :

- le principe d'équilibre,
- le principe de diversité,
- le principe de respect de l'environnement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'inscrit résolument dans une logique de développement durable par un aménagement et un développement l'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULÉEN, composé de sept communes, visant le progrès économique, social et culturel tout en protégeant l'environnement.

Il a pour objectif de « **répondre aux besoins du présent sans compromettre les besoins des générations futures** ».

Le P.A.D.D. du P.L.U. de l'E.P.C.I. devra être compatible et cohérent avec le P.A.D.D. du S.C.O.T. (Schéma de Cohérence Territoriale) du Nord Pays d'Auge et son D.O.G (Document d'Orientations Générales).

Ce P.A.D.D est issu des travaux des commissions thématiques composées de délégués communaux, de représentants du C.A.U.E., de la Communauté de Communes C.O.P.A.D.O.Z. et du S.C.O.T. Nord Pays d'Auge.

A partir de ces travaux et débats, les orientations générales du P.A.D.D. ont été précisées et ont fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Syndical, le 29 mai 2007 notamment, et des conseils municipaux concomitamment. Ce document a été enrichi, suite aux débats et concertation, avec les différents partenaires.

2. Les choix essentiels qui fondent le P.A.D.D.

1) Les orientations stratégiques

Après avoir connu un déclin jusqu'au début des années 1970, depuis plusieurs années, **le territoire de l'E.P.C.I. est fortement sollicité pour l'accueil de nouvelles populations**. Ce renouveau résidentiel est perceptible, par la vision des constructions récentes qui ont généré une **urbanisation spontanée souvent mal maîtrisée**.

Le renouveau résidentiel est confirmé par la **volonté de développement de l'habitat**, sur l'espace retro-littoral et l'arrière-pays, **exprimée par le S.C.O.T. Nord Pays d'Auge**.

Le développement de l'E.P.C.I. est également susceptible de s'amplifier par **l'attrait matériel d'un axe majeur (Autoroute A13)** avec prochainement **deux échangeurs complets** (Dozulé et La Haie Tondue).

Economie, social, environnement : Le projet d'aménagement propose d'appréhender l'évolution effective et projetée du territoire par une approche durable et intégrée. Cette approche conforte l'E.P.C.I. et sa ville centre, DOZULÉ, dans son rôle de **pôle urbain à renforcer**.

Suite au diagnostic territorial, citons pour cela :

- Une demande culturelle et de loisirs en hausse, une exigence environnementale accrue qui nécessite des réponses en termes de protections et d'équipements nouveaux.
- Un intérêt particulier pour l'accessibilité aux voies de communication.
- Une demande économique permanente pour l'implantation et le développement d'activités : activités endogènes (artisans, services publics, etc.) et exogènes (ouest du territoire intercommunal).
- Une demande de logements et d'espaces publics de qualité, résultant des évolutions démographiques et des préoccupations environnementales.
- Une nécessité de veiller au maintien de la mixité sociale.

2) Les objectifs du S.C.O.T. : Orientations et impacts sur le P.A.D.D.

En se positionnant dans les grands secteurs de développement définis, **retro-littoral et arrière-pays**, le P.A.D.D. doit intégrer les orientations suivantes : « **Valorisation** du très important potentiel de l'arrière-pays sur le plan urbain, économique et de l'habitat », « Politique de **redéploiement** du Nord Pays d'Auge et un **recentrage** de l'urbanisation en dehors du littoral » « **Développement vigoureux, mais durable** ».

L'E.P.C.I. oriente son développement en épaissement vis-à-vis de l'existant. Il s'appuie sur le tissu urbain et sur les **pôles d'excellence** qui font la renommée du Pays d'Auge : **Paysage/Environnement, Tourisme, Agriculture**. Des logements et des parcs d'activités complémentaires accompagneront la nouvelle place donnée à cet espace dans le cadre du redéploiement du nord Pays d'Auge. Le pôle urbain dozuléen est identifié par le S.C.O.T. comme un **pôle urbain à renforcer**.

Enjeux de valorisation et nécessités, les principes **d'une gestion environnementale** opéreront dans les choix de développement retenus : **préservation de l'environnement** (boisements, cours d'eau, espaces protégés, etc.), **bassins visuels et enjeux paysagers, organisation du transport et prises en compte des contraintes naturelles**.

3) Les grandes politiques

Le diagnostic réalisé a mis en évidence une série de constats et d'enjeux tant sur le plan socio-économique, que sous l'aspect environnemental ainsi que dans la prise en compte des dispositions supra-communales. La volonté est de **créer les conditions d'un développement préservant une identité commune**.

L'E.P.C.I. décide de rechercher les conditions d'un **développement proportionné entre sa ville centre (DOZULÉ) et les communes voisines**. Le P.A.D.D. d'un P.L.U. intercommunal autorise que les projets de développement soient traités à **une échelle appropriée**.

L'organisation de la mutation en cours du territoire doit s'inscrire dans la **protection des paysages, la protection de l'environnement, la prise en compte des risques naturels, le respect des activités en place**. Elle doit privilégier des principes communs **d'évolution de la population et de l'habitat, de développement de l'activité économique et de mise en œuvre des équipements publics correspondant**.

Le confortement du pôle urbain dozuléen, la localisation de l'E.P.C.I., le renforcement de son attractivité et la volonté de mettre en valeur son image augeronne sont traduits dans ce P.A.D.D., base du Plan Local d'Urbanisme : offre ambitieuse et adaptée de capacités pour le développement (économie, habitat, déplacement), gestion intégrée des espaces, cohésion et solidarité des acteurs et des habitants.

Prenant en compte ces éléments, l'E.P.C.I. s'est fixé des objectifs prioritaires de développement intégré.

3. Le parti d'aménagement

- **Axe 1** : Des espaces et ressources naturelles préservés sur un territoire dynamique
- **Axe 2** : Des modes de déplacements cohérents, multiples et attractifs
- **Axe 3** : Une évolution économique organisée autour des atouts existants et des pôles d'excellence
- **Axe 4** : L'intégration d'un habitat diversifié et d'équipements publics adaptés

1 Des espaces et ressources naturelles préservés sur un territoire dynamique

Le territoire intercommunal possède la particularité de constituer **un vaste espace de transition**, 37 km² environ, couvrant des entités naturelles variées : les marais, les vallons, le front de cuesta, les coteaux et le plateau.

L'agriculture et l'habitat sont posés sur ce socle naturel varié selon une organisation spécifique donnant naissance à la typicité du paysage augeron.

Le territoire présente **un environnement et un cadre de vie de qualité**. Il s'agit d'un **atout majeur** qu'il faut valoriser au moment où **les pressions et les nuisances diverses** menacent la préservation et la qualité de ce patrimoine.

La protection et la mise en valeur de l'environnement doivent être assurées pleinement, lorsque l'on souhaite **favoriser les développements** démographiques et économiques et renforcer **l'attractivité** et le caractère du pôle urbain dozuléen, en s'appuyant sur les actions suivantes :

- Organiser le Développement Durable du Pays d'Auge Dozuléen autour des enjeux majeurs du bocage et de la ruralité.
- Préserver la richesse des écosystèmes bocagers, des marais de la Dives jusqu'au plateau, et maîtriser par une gestion intégrée des espaces naturels et cultivés, l'impact des activités économiques et domestiques.
- Associer développement qualitatif de l'agriculture et gestion de l'espace.
- Prévoir et gérer les risques majeurs.

Aussi, il est prévu:

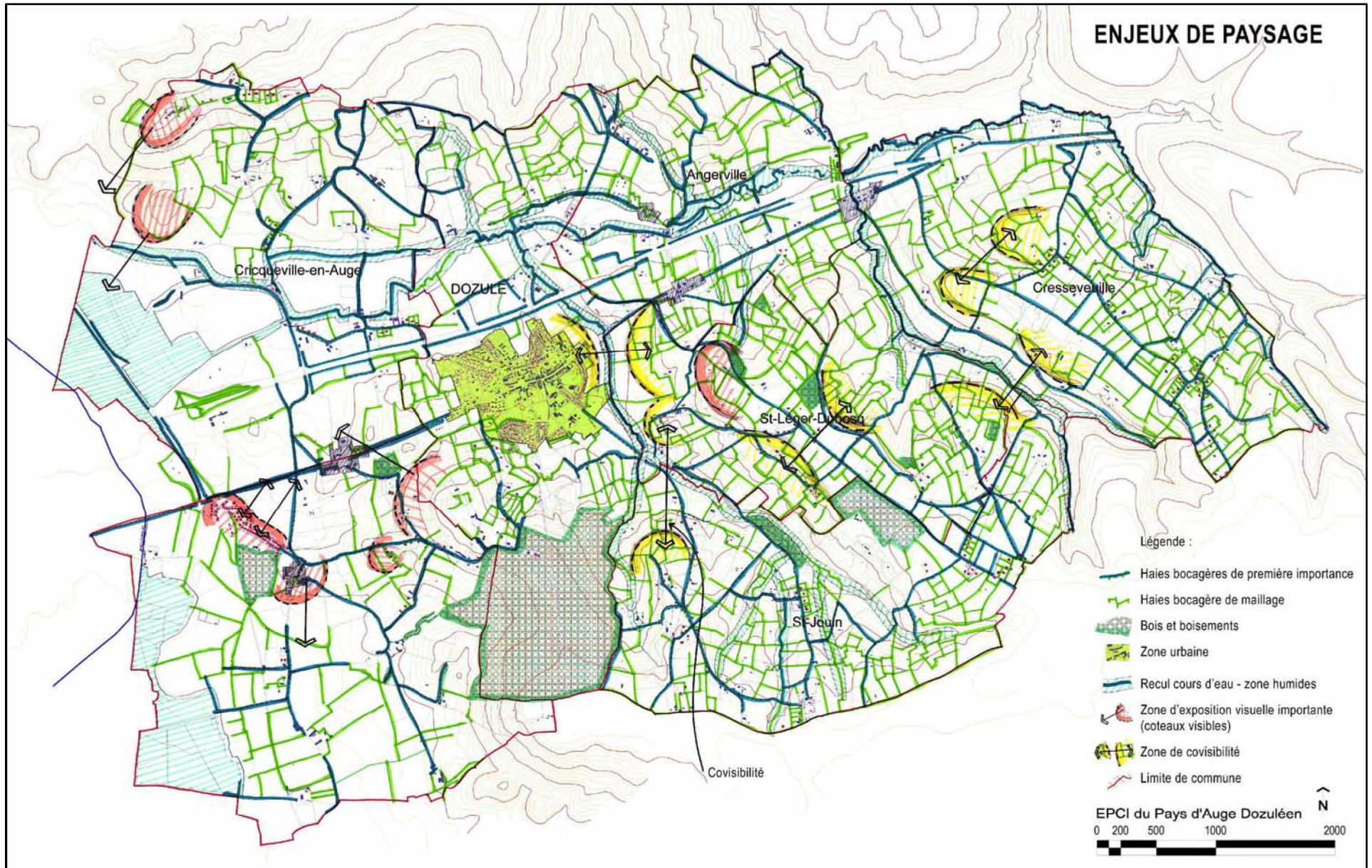
- Le **maintien d'un maillage bocager existant de qualité** pour lequel une hiérarchisation a été établie, c'est à dire le classement et la protection des haies et boisements de premières importances :
 - le long des axes routiers principaux,
 - le long des cours d'eau en campagne,
 - les haies situées sur les coteaux exposés (zone d'exposition importante),
 - les bois et les boisements répertoriés sur le territoire.
- **Les abords des cours d'eau** feront l'objet de **dispositions particulières**, type recul de la constructibilité de part et d'autre de **la trame bleue**, afin de préserver et mettre en valeur le paysage et l'environnement.
- Les zones humides (marais) seront protégées de façon à **conserver leur fonction hydraulique** et l'aspect de **paysage ouvert**.
- La **covisibilité sera un des critères majeurs** à prendre en compte, dans l'élaboration de projet de développement urbain, sur les secteurs répertoriés sensibles à cet égard, afin d'adopter des mesures paysagères et architecturales limitant l'impact et intégrant le projet au mieux dans les caractéristiques du bocage.
- Le bâti devra **éviter la standardisation** par :
 - l'aspect de caractère et recherche architecturale,
 - l'insertion traditionnelle dans le bocage et sur la parcelle,
 - la mise en place de haies bocagères (conifères et haies monospécifiques interdites) implantées et gérées de manière traditionnelle,
 - les haies trouvant un débouché (filiale bois).

Le territoire de l'E.P.C.I. est concerné par les risques relatifs aux mouvements de terrain et aux inondations.

- **Les mouvements de terrain** : Dans les secteurs présentant des sensibilités modérées à très fortes, tout développement d'une urbanisation nouvelle est interdit. Dans les secteurs où la sensibilité est faible à modérée, les éventuelles évolutions d'urbanisation seront étudiées au cas par cas afin de prendre en compte les risques éventuels.
- **Les inondations** : Les espaces identifiés à l'atlas régional des zones inondables sont par principe protégés de toute nouvelle urbanisation. L'atlas n'ayant pas de caractère réglementaire, il pourra être vérifié ponctuellement, en cas de besoin, si le périmètre mentionné est conforme à la réalité des lieux.

Le Conseil Syndical souhaite afficher dans le P.A.D.D. la prise en compte des risques naturels. Celle-ci y est présentée moins pour son rôle d'inventaire que pour les vides (zones en dehors des contraintes naturelles connues) qui y figurent. Dans ce cadre, la prise en compte des risques correspond à la volonté d'intégrer les dynamiques du territoire dans des espaces naturellement prédisposés à les recevoir ou considérés, dans certains secteurs contraints, comme unique réceptacle du développement local.

ENJEUX DE PAYSAGE



2 Des modes de déplacements cohérents, multiples et attractifs

L'amélioration constante et prévue des infrastructures routières facilitant les accès au pôle urbain dozuléen a permis le **développement de la mobilité** pour la majorité des habitants et usagers.

Elle a aussi facilité l'**étalement urbain** par la multiplication des infrastructures et l'**augmentation de la vitesse** de circulation des automobiles.

Cette situation a trouvé ces limites :

- **étalement urbain** consommateur d'espace agricole et naturel,
- spécialisation des espaces avec **éloignement du lieu de résidence et de l'emploi**,
- extension de l'aire d'**attraction de l'agglomération caennaise**,
- **dégradation de la qualité** résidentielle et du cadre de vie,
- **pollutions** préjudiciables à la santé et à l'environnement.

L'E.P.C.I. entend que le P.A.D.D. traduise le souci d'associer la maîtrise de l'urbanisme avec celle de l'usage de l'automobile. **En hiérarchisant la fluidité** de la circulation, il est possible de diminuer l'impact des déplacements motorisés. La volonté est de concevoir un espace actif, convivial et agréable à vivre, avec des **offres de transport performantes et attractives**.

Aussi, il est prévu de :

- **hiérarchiser et mailler le réseau de voirie** du territoire intercommunale, pour une maîtrise de la vitesse, de la sécurité et du trafic,
- **développer le transport en commun** en s'appuyant sur le développement d'une centralité,
- prendre en compte tous les modes de déplacements dans les nouveaux projets d'urbanisation, notamment en accordant **plus de place aux liaisons douces** (marches, vélo, etc.).

Le territoire de l'E.P.C.I. est traversé par deux axes majeurs : l'Autoroute A13 et la RD675. Les abords de l'A13 sont concernés, hors zone urbaine, par les dispositions de la loi Barnier (retrait de 100m) qui seront respectées. L'inconstructibilité peut être levée sous réserve d'une étude spécifique.

Localement, le rapport entre axes majeurs et activités ou habitat connaîtra des dispositions particulières. L'objectif est que certains secteurs puissent **profiter de l'attractivité des modes de déplacements** quand d'autres caractériseront **une entrée de ville en bénéficiant de dispositions adaptées**.

Le développement de l'habitat vise également à **rendre mieux identifiable par les usagers de la route les entrées de zones bâties**.

Par ailleurs, l'E.P.C.I. a identifié **plusieurs axes d'intérêt structurant** ; il s'agit des routes départementales **RD 49** (dans son tronçon sud) **RD 85, RD142 et RD400**. Le long de ces axes, il ne sera pas autorisé d'extension urbaine linéaire complémentaire de façon à **limiter les débouchés pouvant créer une gêne à la sécurité**.

Le long des différents axes, il sera vérifié les besoins éventuels en matière de **prolongement de liaison douce** (voie piétonne et cycliste) et prévu les réserves foncières complémentaires permettant d'assurer les continuités.

3 Une évolution économique organisée autour des atouts existants et des pôles d'excellence

Le développement économique est une composante majeure du développement urbain, car il implique une croissance de l'emploi, de la population et des besoins en production de l'habitat.

La dynamique commerciale est un **facteur essentiel** pour l'ambition d'une ville et pour son attractivité. Afin de stabiliser et conforter des secteurs d'activités identifiés, l'E.P.C.I. doit viser plusieurs types de clientèles. En premier lieu, l'E.P.C.I. doit **répondre aux besoins des habitants** grâce à un tissu de commerces et de services de proximité, complémentarément elle doit attirer une **clientèle régionale** grâce à des emplacements adaptés et un centre-ville rayonnant proche.

Aussi, il est prévu de :



Maintenir l'attractivité du centre-ville

Le dynamisme commercial du centre-ville est stable, mais le **maintien d'un tissu d'activités** satisfaisant reste prioritaire. Le P.A.D.D. identifie et conforte le centre-ville de DOZULE dans cet objectif. La vie locale, et donc l'attractivité, repose sur la mixité urbaine, notamment sur la mixité des fonctions urbaines, dont la possibilité pour tous de faire ses achats et d'accéder aux services. L'E.P.C.I. a la volonté de faciliter le **rapprochement habitat/services/commerces** par la localisation d'espaces destinés aux activités locales et artisanales à proximité des zones d'habitat. De plus, ces dispositions doivent limiter l'utilisation de la voiture individuelle notamment pour les trajets domicile-travail.



Permettre le développement et l'installation des activités endogènes

L'entrée dans le centre urbain et les axes de pénétration dans le tissu bâti des différentes communes sont des lieux attractifs pour le commerce (accessibilité, lisibilité, effet de la façade commerciale, etc.). L'E.P.C.I. souhaite maintenir les contrastes d'ambiances qui font la qualité des espaces périphériques du centre urbain dozuléen. Parallèlement au maintien du paysage bocager et rural, qui constitue le fondement de la perception positive de ces espaces, il s'agira de **localiser les bâtiments d'activités** et de **maitriser leurs formes** afin soigner les entrées urbaines.

En accord avec la Communauté de Communes C.O.P.A.D.O.Z., l'E.P.C.I. envisage deux sites potentiels d'accueil et de développement des **activités commerciales et artisanales locales** : il s'agit d'une part d'un espace situé sur la commune de DOZULÉ au nord de l'A13 le long de la RD142 et d'autre part d'un secteur incluant une ancienne « cidrerie » au sud de la RD 675, sur la commune de PUTÔT EN AUGÉ.

Concernant l'activité commerciale la **pérennisation et le renforcement** se feront essentiellement au niveau de la commune de DOZULÉ (notamment le long de la RD 675) avec possibilité d'intervention foncière à ce titre si nécessaire. Toutefois, la totalité du territoire de l'E.P.C.I. demeure en **capacité d'accueillir** des activités non-nuisantes qui pourraient s'inscrire dans des volumétries de bâtiments sensiblement identiques à celles relatives à l'habitat.

Intégrer des activités exogènes

La **hiérarchisation des pôles** commerciaux au niveau du S.C.O.T. Nord Pays d'Auge doit privilégier l'aspect global du commerce. C'est notamment le cas pour l'accueil d'enseignes nationales à rayonnement régional qui trouvent naturellement leur **localisation préférentielle aux carrefours** des grandes voiries d'accès. Aussi, le territoire de l'E.P.C.I dispose d'un **avantage comparatif**, spécifiquement l'ouest de CRICQUEVILLE EN AUGÉ. L'évolution économique voulue par l'E.P.C.I. **intègre le projet de la Communauté de Communes C.O.P.A.D.O.Z. et du S.C.O.T. Nord Pays d'Auge** de voir se réaliser un site majeur d'activités aux abords de l'échangeur de DOZULÉ.

Conforter et mettre en valeur le tourisme

Le tourisme dans le Pays d'Auge dozuléen présente une **forte complémentarité** avec le tourisme sur le littoral (Cote de Nacre et Cote Fleurie). La présence du pôle urbain dozuléen est déterminante car celle-ci accorde **une offre en hébergement et en équipements de loisirs** dont peuvent profiter les touristes qui visitent la région. Le développement touristique de l'E.P.C.I. s'articule autour des trois pôles que sont : **Ruralité/Ecomusée, valorisation des boisements et promenades** (à pied, à vélo, à cheval, etc.).

Aussi, il est envisagé :

- Un espace et des bâtiments dédiés à la mise en place d'un écomusée sur la commune de DOZULÉ le long de la RD85.
- Des mises en valeur de sites particuliers (fontaine, lavoir, etc.) seront envisagées avec la création des réserves foncières nécessaires.
- Un projet de développement touristique intégré localisé aux abords du bois de DOZULÉ.
- Le développement des liaisons douces et la protection de voies bleues.



Pérenniser l'activité agricole

En continuité avec le reste du Pays d'Auge, l'activité agricole structure le territoire de l'E.P.C.I. Si l'on considère les espaces classés en zones naturelles et gérés par l'agriculture, une grande majorité de l'espace dépend aujourd'hui de l'activité agricole. Il s'agit d'une **activité économique** à part entière, qui permet aussi une **gestion et un entretien du paysage**. **La place de l'agriculture est donc centrale** pour l'avenir du territoire.

La consolidation des exploitations agricoles, dans une période de mutation de longue durée et non encore achevée, passe par **le maintien, voire le développement** de l'espace comme outil de travail.

La volonté est de protéger les sièges des exploitations agricoles (haras ou ferme) **dans un rayon de 200 mètres**. Si, ponctuellement, des projets d'urbanisation devaient se situer à l'intérieur de ces périmètres, l'impact sur l'activité sera pris en compte et les **périmètres adaptés** en conséquence. Il en sera de même de la **prise en compte des surfaces concernées par des plans d'épandage** qui ont été portés à la connaissance de l'E.P.C.I.

L'E.P.C.I. décide de répondre aux préoccupations transversales société-agriculture par la **complémentarité entre zone A et zone N** : Gestion raisonnée de l'environnement, aménagement de l'espace à usage de loisirs et de détente, découverte du milieu, tourisme vert, chambres d'hôtes, entretien le patrimoine bâti rural, accueil à la ferme. Le cas échéant, les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial peuvent faire l'objet d'un **changement de destination** en zone naturelle, s'ils n'apportent pas de contraintes supplémentaires notables sur les plans d'épandage.

4 L'intégration d'un habitat diversifié et d'équipements publics adaptés



Un habitat de qualité et diversifié

L'E.P.C.I., en lien avec les acteurs publics et privés souhaite insuffler une **politique volontariste** de production de logements afin de **soutenir le développement** démographique et économique. Il s'agit de réaliser 450 à 500 logements en dix à quinze ans, pour **répondre aux besoins et stimuler l'attractivité** résidentielle.

Devant le constat de vieillissement de la population, d'évolution lente de la population active et de modification des comportements, la collectivité affiche un choix de scénario volontariste, seul en mesure de **répondre aux défis du futur**. Il s'agit aussi de mobiliser les forces du territoire pour viser une amélioration des soldes démographiques et de favoriser le marché du travail.

Pour répondre à ces besoins, l'E.P.C.I. doit organiser la production de logements en quantité suffisante et en qualité, tout en assumant ses responsabilités en matière de mixité urbaine et sociale. L'E.P.C.I. souffre d'un **manque de diversité de l'habitat** (logements de grandes tailles principalement) qui nécessite une réponse multiforme et réaliste. Il s'agit donc de **lutter contre l'étalement urbain** et de **répondre aux défis démographiques et de logements** de la façon la plus adaptée (accompagner le vieillissement de la population, maintenir les jeunes, permettre la primo-accession, aménager des logements à financement aidé). En conjuguant **épaississement** des structures urbaines et **densification**, l'E.P.C.I. assume les objectifs de **diversification** de l'offre résidentielle et de **solidarité sociale** à travers l'habitat.

COMMUNE	Population Actuelle <i>nb d'habitants (2009)</i>	Evolution projetée <i>nb de logements</i>	Population estimée à terme <i>nb d'habitants</i>
CRICQUEVILLE	186	20	230
PUTOT EN AUGÉ	295	40	390
DOZULE	1837	280	2500
ANGERVILLE	125	10	150
SAINT LEGER DUBOSQ	182	70	350
SAINT JOUIN	209	20	260
CRESSEVEUILLE	272	20	320
TOTAL	3106	460	4200

Le pôle urbain dozuléen a la chance de posséder des vastes espaces peu ou presque pas construits à proximité du centre. Ces lieux possèdent de multiples avantages : accès facilité au centre-ville, desserte aisée par le réseau de transport collectif existant ou à venir, desserte par des réseaux techniques (eau, gaz, électricité, etc.). Ils doivent devenir **des lieux intégrés à leur environnement urbain et naturel**.

La demande en maisons individuelles est forte sur toutes les villes de l'E.P.C.I. Le P.A.D.D. doit donc permettre de répondre à celle-ci, en recherchant les conditions qui sont à même d'en réduire l'impact sur l'étalement urbain, et de produire une offre adaptée aux besoins des différentes catégories sociales et classes d'âges.

Les quartiers existants, notamment ceux du centre-ville et des centres-bourgs possèdent souvent une forte identité et une ambiance spécifique. La logique d'**amélioration des silhouettes de village et des franges urbaines** intègre ces caractéristiques et améliore la structure urbaine d'ensemble.

Aussi, le P.A.D.D. répond comme suit :

- Les souhaits d'évolution exprimés en matière de population et d'habitat sont cohérents avec la capacité des équipements publics à les accueillir (4200 à 4500 habitants au terme de ce P.L.U., soit à l'échéance 2015-2020).
- Les formes d'habitat seront adaptées au caractère naturel de l'ensemble de l'espace de l'E.P.C.I.
- Dans un souci de mixité, il est envisagé, outre les modes d'habitat classique sur ce type de territoire, de développer des capacités d'accueil à destination des jeunes (primo-accédants ou locataires) ainsi que pour personnes âgées ou à mobilité réduite.
- Sur les communes de DOZULÉ, PUTÔT EN AUGÉ et SAINT LEGER DUBOSQ, l'évolution urbaine se traduira essentiellement par des développements structurés à l'intérieur ou dans le prolongement immédiat des espaces bâtis existants ou au droit du centre urbain.
- Les développements de l'habitat sur la commune de DOZULE pourront présenter des caractéristiques plus denses et des formes urbaines variées.
- Sur l'ensemble du territoire de l'E.P.C.I., le changement de destination des bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale (desservis par les réseaux) tels que grange, pressoir, etc. offre une capacité d'accueil préservant l'environnement et le patrimoine local.
- Les besoins en matière de constructions neuves conduiront à étoffer des hameaux existants (sous réserve des contraintes diverses exprimées ci-avant) de façon à limiter la consommation d'espace et le mitage. L'urbanisation linéaire le long des voies sera également limitée.

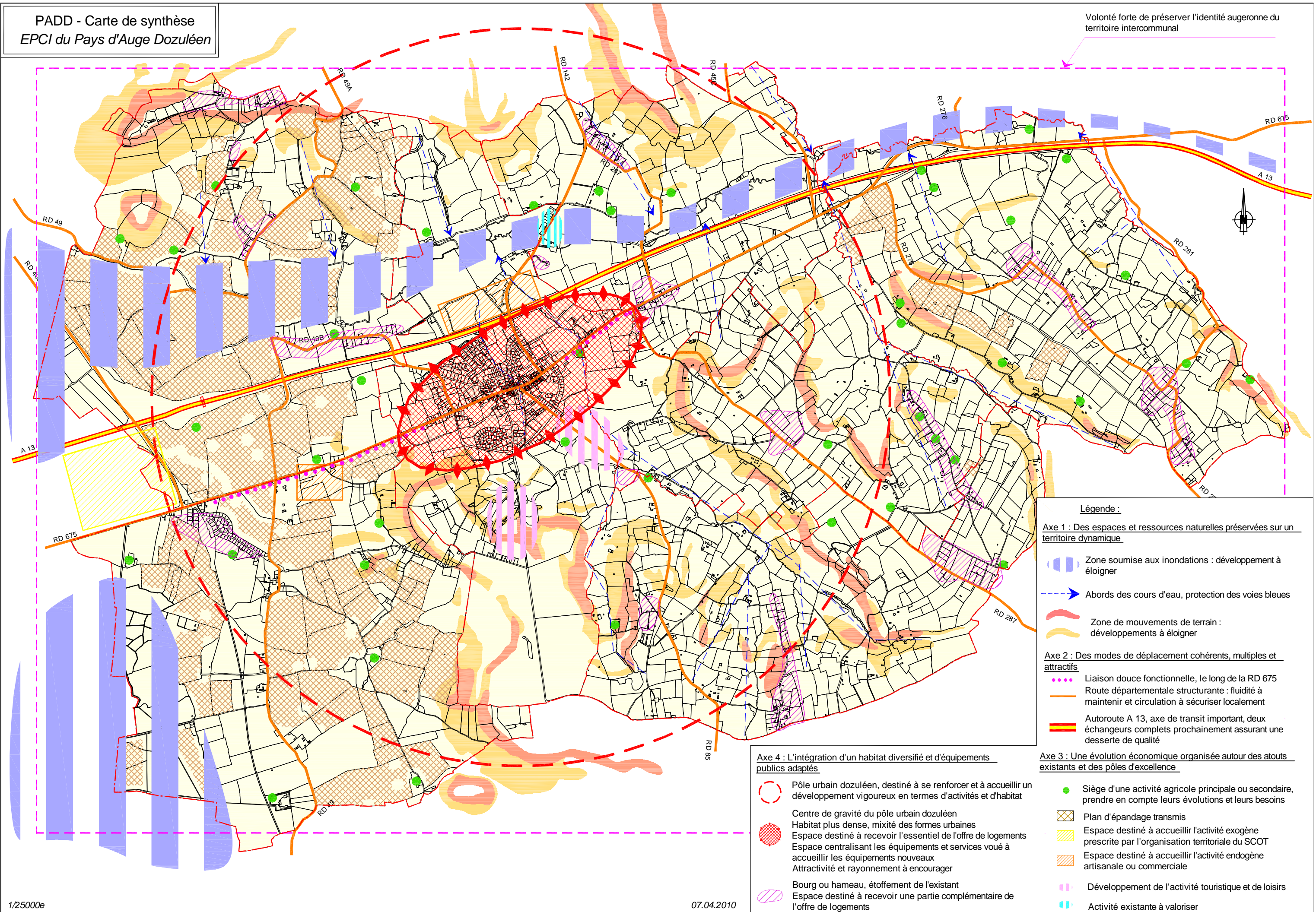


La prise en compte la capacité des équipements publics

L'ambition de l'E.P.C.I. dans le domaine de la culture, du divertissement, du sport et des loisirs se traduit **déjà** par une **offre de qualité**. Il importe de **poursuivre cet effort** par de nouveaux projets correspondant à une demande : écomusée, etc.

Les équipements majeurs qui doivent participer à l'**attractivité** régionale du pôle dozuléen sont les suivants :

- En matière d'infrastructures, la **capacité de desserte en eau potable** devra être confirmée par les syndicats compétents.
- **La défense incendie** devra être assurée éventuellement par des réserves d'espace approprié.
- Concernant **les eaux usées**, la nouvelle station d'épuration couvre les besoins de DOZULÉ et PUTÔT EN AUGÉ. A SAINT LEGER DUBOSQ un système d'assainissement collectif ou semi-collectif est envisagé, notamment pour la réalisation d'une partie des objectifs de logements sur la commune.
- En matière de **superstructure**, différentes évolutions sont envisagées :
 - Locaux administratifs : extension de la Mairie (sur place ou dans de nouveaux locaux) à PUTÔT EN AUGÉ.
 - Equipements sportifs : un nouveau gymnase sur DOZULÉ et réflexion sur l'usage du gymnase actuel, la nécessité d'un nouveau terrain de football, le projet d'un espace de petits jeux à PUTÔT EN AUGÉ.
- En matière de **cadre de vie et de tourisme**, l'EPCI souhaite :
 - développer les liaisons douces,
 - préserver les voies bleues, notamment le patrimoine bâti qui les ponctue (lavoir, fontaine, etc.).



- Légende :**
- Axe 1 : Des espaces et ressources naturelles préservés sur un territoire dynamique**
- Zone soumise aux inondations : développement à éloigner
 - Abords des cours d'eau, protection des voies bleues
 - Zone de mouvements de terrain : développements à éloigner
- Axe 2 : Des modes de déplacement cohérents, multiples et attractifs**
- Liaison douce fonctionnelle, le long de la RD 675
 - Route départementale structurante : fluidité à maintenir et circulation à sécuriser localement
 - Autoroute A 13, axe de transit important, deux échangeurs complets prochainement assurant une desserte de qualité
- Axe 3 : Une évolution économique organisée autour des atouts existants et des pôles d'excellence**
- Siège d'une activité agricole principale ou secondaire, prendre en compte leurs évolutions et leurs besoins
 - Plan d'épandage transmis
 - Espace destiné à accueillir l'activité exogène prescrite par l'organisation territoriale du SCOT
 - Espace destiné à accueillir l'activité endogène artisanale ou commerciale
 - Développement de l'activité touristique et de loisirs
 - Activité existante à valoriser

- Axe 4 : L'intégration d'un habitat diversifié et d'équipements publics adaptés**
- Pôle urbain dozuléen, destiné à se renforcer et à accueillir un développement vigoureux en termes d'activités et d'habitat
 - Centre de gravité du pôle urbain dozuléen
 - Habitat plus dense, mixité des formes urbaines
 - Espace destiné à recevoir l'essentiel de l'offre de logements
 - Espace centralisant les équipements et services voué à accueillir les équipements nouveaux
 - Attractivité et rayonnement à encourager
 - Bourg ou hameau, étoffement de l'existant
 - Espace destiné à recevoir une partie complémentaire de l'offre de logements