



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme



Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM du 7 mars 2013,

Le Maire,

B

PADD

N.I.S
André R. Weil.

SOMMAIRE

INTRODUCTION

I/ 2 000 Habitants en 2020

- A- Vassy, ville attractive
- B- Atteindre l'objectif de population

II/ Vassy, ville rurale au cœur du bocage

- A- Maintenir la place de l'agriculture
- B- Préserver le patrimoine naturel remarquable
- C- Préserver le patrimoine bâti remarquable

III/ Un développement cohérent de l'urbanisation

- A- Développer l'Habitat
- B- Renforcer la centralité et l'identité du bourg

IV/ Un développement économique et une dynamique commerciale

- A- Dynamiser le commerce du centre bourg
- B- Conforter le développement économique

SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE

INTRODUCTION

Le diagnostic nous a permis de dresser l'état des lieux et d'identifier les enjeux de notre territoire. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) nous permet de définir nos orientations.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

L'article L 123-1 du Code de l'urbanisme stipule que les Plans Locaux d'Urbanisme « comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues. ». Le PADD constitue une pièce essentielle du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour l'ensemble de son territoire (article L 123-1 du code de l'urbanisme).

Conçu à l'échelle communale, le PADD est un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement et de développement durable engagés par les élus pour les 10 ans à venir. Le PADD est l'occasion de doter la commune d'un véritable projet territorial dans une démarche de développement durable dans ses dimensions économiques, sociales et environnementales. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU .

Les orientations prévues dans le PADD de la commune de Vassy sont conformes avec Grenelle II et intègrent ses évolutions législatives ; elles sont cohérentes avec le document de planification qu'est le SCOT du Bocage Virois en cours d'élaboration.

Le PADD de la commune de Vassy définit les conditions d'un usage et d'une utilisation raisonnée du territoire. Il fixe les modalités d'un développement territorial équilibré, durable et pérenne par le biais de ses orientations.

Les orientations du PADD de VASSY :

- 1- Conforter l'attractivité de la ville de Vassy
- 2- Valoriser la place de l'agriculture, préserver le patrimoine bâti et protéger l'environnement naturel et paysager du territoire
- 3- Favoriser un développement cohérent de l'urbanisation
- 4- Maintenir l'activité économique

La prise en compte des objectifs généraux d'urbanisme par le PADD :

Les objectifs du PADD Vasséen s'intègrent en toute compatibilité avec les objectifs généraux d'urbanisme énoncés par l'article L 121.1 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit :

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

- du principe de **diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** dans l'habitat urbain et 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 d'équipements publics en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de gestion des eaux.

- du principe d'une **utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements 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 sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

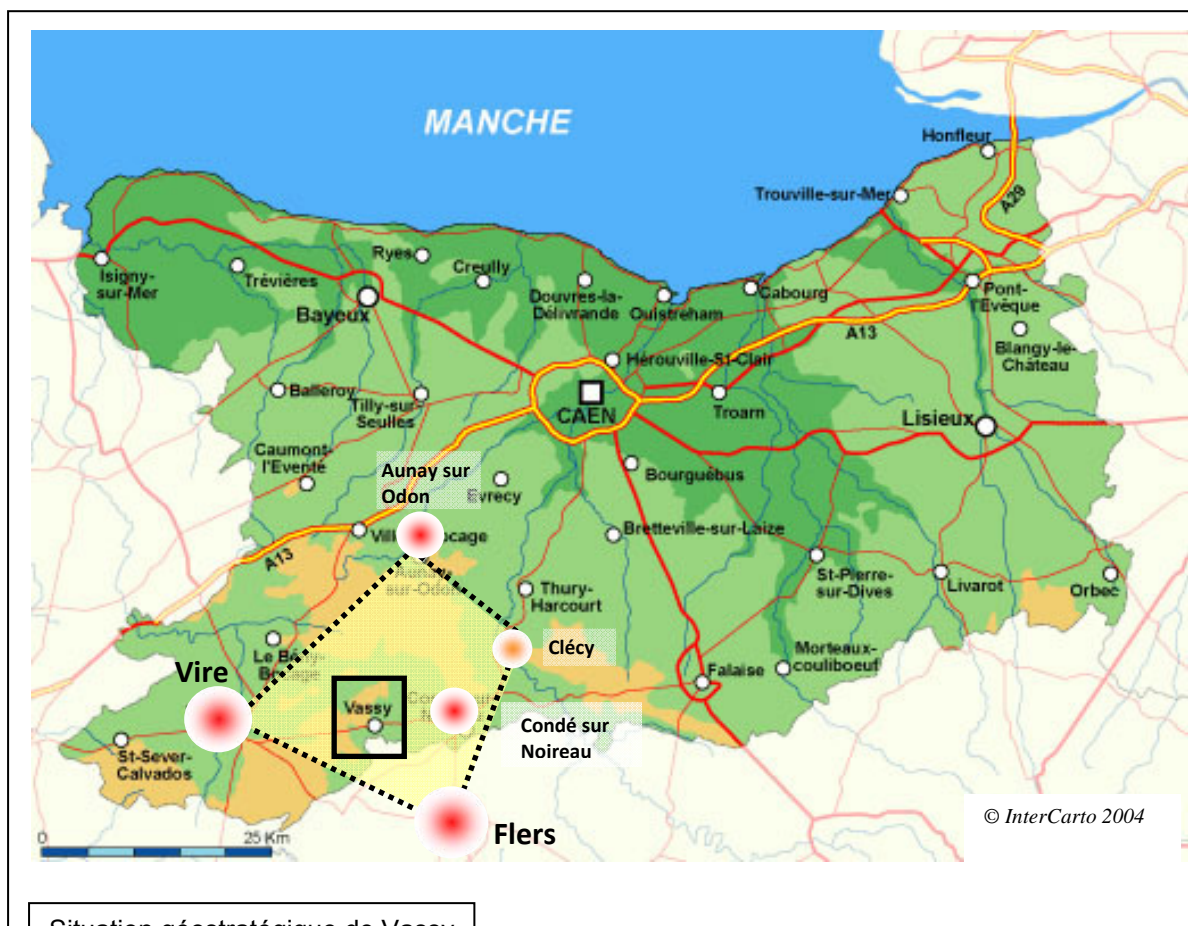
►► Portée juridique du PADD:

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire, ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui.

Vassy est située au carrefour interdépartemental entre l'Orne, et le Calvados. Cette situation géographique est stratégique, car Vassy est au cœur d'un réseau de six pôles d'envergure :

- Bocage,
- Pré-bocage,
- Pays de Flers,
- Suisse Normande.

Sans établir de hiérarchie, Vassy dispose d'une situation centrale entre ces pôles d'emploi, de commerces, d'équipements commerciaux, de services à la population de niveau départemental ou régional, de sites touristiques, d'équipements de santé...



Situation géostratégique de Vassy

I / 2 000 habitants en 2020

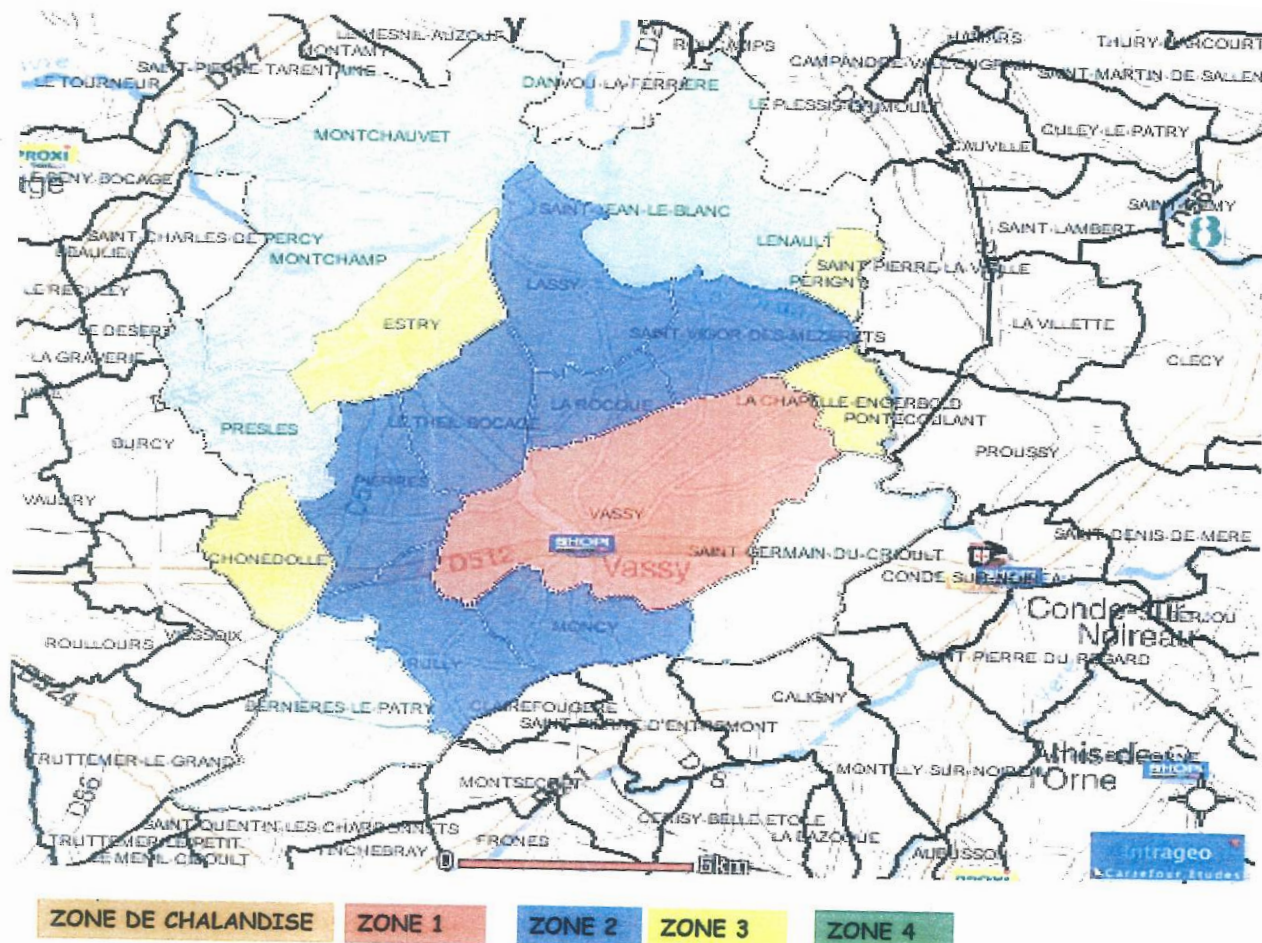
- **A- Vassy, Ville attractive**

- Vassy se trouve au cœur d'un réseau de routes structurantes et stratégiques :
 - **Nationale** : l'A84 et la RN 158 d'une part et, d'autre part, la Diagonale Normande entre l'A28 et l'A84,
 - **Départementale** : la RD 562 vers Caen et la RN 158 et la RD 577 vers l'A 84,
 - **Locale** : la RD 512 entre Condé-sur-Noireau et Vire, la RD 56 vers Aunay-sur-Odon, la RD 18 vers Flers.
- La présence importante et diversifiée d'équipements et services à la population est un atout majeur pour la ville de Vassy :
 - Culturels,
 - De Loisirs,
 - De Santé,
 - Scolaire et enfance,
 - Sportifs,
 - Administratifs,
 - Solidaires,
 - Commerciaux,
 - Jardin public



- Vassy attire les habitants des communes environnantes, utilisateurs des services et commerces vasséens : Moncy, St-Germain-du-Crioult, Lassy, St-Vigor-des-Mezerets, St-Jean-le-Blanc, Estry.

Carte de l'attractivité commerciale de Vassy



- **B - Atteindre l'objectif de population**

- Il est nécessaire de retrouver le rythme de croissance soutenu de la population des années 1970-1980 équivalents à + 1,5 % par an, par un plan de développement de l'habitat ambitieux. En effet, il s'agit d'équilibrer la population à l'offre d'équipements dont dispose la commune.
- La commune souhaite développer l'habitat. Les futurs logements réalisés devront répondre aux nouveaux besoins de la population
 - des logements de tailles différentes (du F1 au F4/F5)

- des logements adaptés aux structures de la famille (célibataires, familles, familles recomposées)
 - des logements à forte valeur écologique (prise en compte des critères d'éco-construction).
- Vassy appliquera les dispositions en matière de développement durable exigées par la réglementation pour réaliser les opérations d'aménagement.



Différentes typologies de logements sont présentes à Vassy, Maintenir et développer cette mixité est un objectif.

II / Vassy, ville rurale au cœur du bocage

Le cadre de vie rural caractérise l'attractivité de la commune. Ses 122 hameaux façonnent un paysage bocager caractéristique. Cette forme particulière d'organisation du paysage a structuré le territoire.

L'agriculture occupe une place importante dans l'économie du territoire, et le Canton de Vassy se caractérise par une activité céréalière et laitière dynamique. A l'échelle du territoire du SCoT « L'agriculture représente 1.800 emplois directs, soit 11% des 16.000 emplois du Bocage Virois. » © Atelier 8 'Agriculture' SCoT du Bocage Virois.

Un cadre de vie citadin par la présence de services, le maintien d'une agriculture forte fait de Vassy une ville à la campagne : un équilibre entre milieu rural et urbain.

- **A- Le renforcement de la place de l'agriculture :**



L'identification précise des locaux d'exploitation favorisera le développement harmonieux de l'activité agricole : par le maintien des sièges d'exploitation dans leur environnement et par leur reconnaissance. Des périmètres de protection permettront aux exploitants de faire évoluer leur exploitation en fonction des besoins (mise aux normes, évolution de l'activité...).

- Un principe de cohabitation (périmètre de réciprocité) sera mis en place entre les exploitants et les non-agriculteurs pour un meilleur partage de l'espace agricole dans ses usages et ses pratiques. Des hameaux pourront accueillir des maisons pour loger des non-agriculteurs en-dehors des périmètres de protection des exploitations.
- Les sièges d'exploitation proches du bourg seront protégés. Il n'est pas prévu d'étendre le bourg autour de ces exploitations qui contribuent pleinement de l'image rurale de la commune.

- 122 hameaux sont disséminés sur le territoire, à la fois agricoles, ruraux ou patrimoniaux. Ce sont des illustrations du bocage et de la multiplicité des situations et des formes de vie sur le territoire vasséen. Les hameaux les plus proches du bourg ou des voies de communication importantes ont attiré plus d'habitants ces dernières années.

Il faut conserver cette particularité qui passe :

- par la présence de sièges et de locaux d'exploitations agricoles,
- par la transformation du bâti remarquable qui garde les traces de l'architecture et des usages agricoles,
- par un environnement de qualité où les haies, les prairies, les élevages rappellent au promeneur que le bocage est entretenu et vivant.

- **B - Préserver le patrimoine naturel remarquable :**



Le cadre de vie de Vassy est perçu favorablement : un milieu rural, un bon niveau d'équipement, une ville dynamique au cœur de plusieurs bassins de vie.

Ce cadre de vie de qualité reste un ensemble fragile qui est soumis à de multiples pressions et notamment humaines. La préservation de ce cadre de vie est un enjeu majeur pour la municipalité qui souhaite conserver les atouts environnementaux.

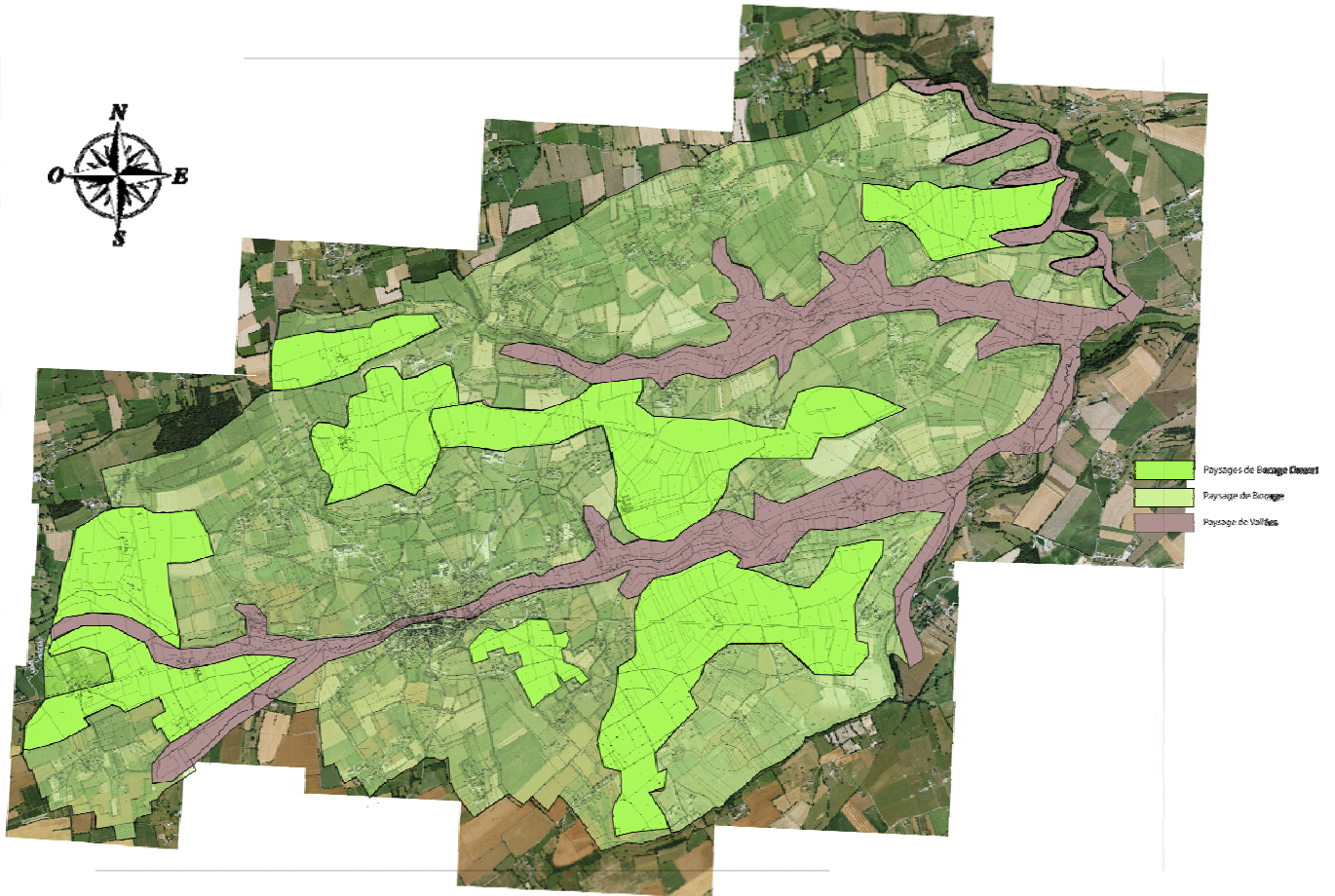
- Le maintien du patrimoine naturel demande le soutien et la mise en place de démarches exemplaires en matière de développement durable (gestion équilibrée des richesses, réduction des déplacements polluants, réponses adaptées aux besoins des habitants en matière de service et d'équipements, etc.).
- Les projets d'aménagement et de construction intégreront d'une haute valeur environnementale en respectant des critères techniques écologiques conformément aux lois du Grenelle 2.
- Les nombreuses vallées offrent une topographie nuancée : la commune est marquée par une succession de plateaux et de fonds de vallée, parfois inondables, qui rythment un paysage toujours verdoyant.

Ces vallées sont des écosystèmes riches à maintenir :

- soit pour des raisons de prise en compte de risques naturels,
- soit de conservation d'un paysage de qualité et de pratiques agricoles spécifiques :
 - boisements des pentes ou de berges de cours d'eau à préserver,
 - prairies en fond de vallée,

- bonnes pratiques agricoles sur le plateau pour ne pas accélérer l'érosion des sols vers les vallées.

A ce titre Vassy fait partie du périmètre du site « Natura 2000 » « Bassin de la Druance ». Il s'agit de protéger la biodiversité tout en tenant compte des activités existantes.



L'importance des Vallées dans le Paysages Vasséen

- La vallée du tortillon longe ou traverse le bourg. Cette vallée « inondable » est surtout un espace « naturel » de qualité. Les aménagements récents améliorent et valorisent l'image du « Tortillon » et sa place dans le bourg. Ces efforts doivent être poursuivis :
 - Valorisation des circulations douces dans la vallée et des connexions transversales entre le bourg au Sud et le versant Nord de la vallée. Cette démarche permettra d'améliorer les circulations vers les centres d'intérêts de la commune et de placer la vallée au cœur du bourg,
 - Traitement des fonds des parcelles proches du Tortillon : elles renforcent le caractère de corridor vert de ce secteur.

- De nombreuses haies structurent le bocage et marquent le paysage. La CDC de Vassy s'est engagée dans la sauvegarde et la replantation des haies bocagères du territoire intercommunal. Des haies ont été, sont et seront replantées pour améliorer la préservation des paysages, la biodiversité, la préservation de la qualité des sols, la gestion hydraulique de surface et de l'agriculture. Vassy souhaite maintenir et accompagner cette dynamique en préservant les haies par le biais du PLU. Les haies pourront être classées, protégées, d'autres plantées.

- **C - Préserver le patrimoine bâti remarquable :**

- Il existe un patrimoine bâti important tant en quantité qu'en qualité.
 - L'organisation du bourg et son architecture particulière (fin 18ème début 19ème) laisse voir des constructions, densément implantées, hautes, resserrées, anciennes et parfois insolites comme le bâtiment accueillant la médiathèque, un commerce place Candau ou la mairie.



- les hameaux comportent une organisation plus rurale et un bâti anciennement agricole. Ces locaux et ces logements doivent pouvoir évoluer, dans une perspective de préservation de ce patrimoine de qualité.



- Des vues patrimoniales devront être mises en valeur. Le vallonnement de la commune offre depuis les points hauts des perspectives visuelles sur le bourg (à flanc de vallée) ou sur certaines vallées. Des mesures de préservation de certains points de vue devront guider les choix d'aménagement de la commune. Par exemple, il est intéressant de maintenir la vue depuis la route d'Aunay sur le bourg.



Vues sur le bourg depuis le fond du vallon
ou depuis le lotissement du clos Saint Anne



III / Un développement cohérent de l'urbanisation

- A- Développer l'Habitat :

o **Le bourg :**

- La densité et la mixité de l'habitat y seront renforcées par le comblement des « dents creuses » qui sont des terrains encore libres de constructions ou de grands terrains inégalement bâtis,
- les friches urbaines et stratégiques, par leur position dans le cœur du bourg, devront être réappropriées,
- le bourg s'étoffera par une extension des faubourgs. Les constructions neuves y auront une densité minimale de 16 logements / ha, hors voiries et espaces verts.
- Une attention particulière sera apportée à l'architecture des constructions nouvelles dans un souci d'intégration paysagère. Elle sera exprimée à travers des règles architecturales en faveur des matériaux, des implantations et alignement qui devront être respectées et appliquées. Les projets en faveur d'une architecture écologique seront également encouragés et favorisés
- Etudier les possibilités d'actions de requalification du parc privé vacant et structurel localisé principalement dans le centre bourg. L'objectif étant de favoriser la valorisation du patrimoine, un développement du parc locatif, l'amélioration de la propriété sociale, la lutte contre l'habitat insalubre et/ou inadapté et la maîtrise de l'énergie.

o **Les hameaux :**

- les hameaux les plus densément bâtis et les plus peuplés seront confortés dans un souci d'économie de l'espace agricole, de réduction des coûts de raccordement aux différents réseaux mais aussi d'offre de terrains constructibles en campagne,
- les 5 hameaux de La Tirelière-Tirardière, du Buisson, des Landes, de la Barbairie et de la Lasserie pourront se développer par un comblement des dents creuses disponibles et par des extensions mineures,
- pour les autres hameaux les possibilités de développement seront réduites :
 - au changement de destination du bâti existant, (anciennes granges ou bâtiments agricoles remarquables)
 - aux constructions de locaux agricoles,

- aux extensions modérées des maisons dans le respect intégral des activités agricoles présentes.

- **B- Renforcer la centralité et l'identité du bourg :**

○ Vassy à pied ou à Vélo :

Il y a deux échelles de circulation à Vassy qui doivent se connecter et fonctionner en harmonie : les circulations rapides et les circulations douces.

- L'organisation du bourg, de part et d'autre de la route départementale 512 n'a pas favorisé l'émergence de passages transversaux. Les circulations doivent être reconsidérées dans le bourg. Une réorganisation de sens et des types de circulation sera un des axes porteurs du renouveau du bourg autour du concept de boucle pédestre.
- L'échelle fonctionnelle des circulations douces à Vassy correspond à la liaison entre les différents centres d'intérêt de la commune et les principaux hameaux. Peu éloignés du bourg, les circulations à pied ou vélo doivent y être développées. Les liens sont avant tout automobiles, déficitaires pour les piétons. Cet axe Nord-Sud devra être amélioré en association avec l'axe Est-Ouest qui passe par le Tortillon, avec, comme carrefour circulatoire doux, le bourg de Vassy.

Les déplacements doux doivent s'organiser par :

- un circuit pour relier les équipements
- un circuit autour du bourg



- La reconquête du bourg ancien s'organise autour de plusieurs actions :
 - le réaménagement d'espaces publics, autour de la place de la mairie par une réorganisation du stationnement Place Candau et de son embellissement général. La RD 512 est un élément important de l'attractivité de Vassy car elle est l'axe par lequel on découvre le centre bourg.
 - la réhabilitation de logements anciens pour relancer l'attractivité résidentielle du bourg : ainsi les logements autour de la Place Candau et de la RD 512 pour lesquels des travaux de réfection, de réhabilitation et d'agrandissement seront préconisés.

IV / Développement économique et dynamique commerciale

- A - Redynamiser le commerce du centre bourg

- - **Aménagement global du bourg**
 - Faciliter le fonctionnement commercial,
 - Préconiser une amélioration des aménagements
 - Organiser et aménager les flux de circulation pour aider l'activité commerciale et artisanale

- - **Réalisation d'un plan de signalisation des activités commerciales et artisanales**
 - Matérialiser l'existence de l'appareil commercial et artisanal
 - Développer la communication aux habitants et aux personnes de passage (importance de cette clientèle pour les activités de bouche et pour les restaurants) :
 - politique de signalisation des commerces et des artisans
 - panneaux aux entrées de la ville et au sein du bourg

- - **Accompagnement à la dynamique commerciale**
 - Elaborer avec les professionnels locaux un programme d'actions d'animation et de communication
 - Accompagner l'évènementiel en lien avec le tissu associatif local
 - Assurer la veille de l'espace commercial vacant
 - Réfléchir à la problématique « marché » : accroître l'attractivité de la commune par la pérennisation et le développement du marché

- - **Favoriser le développement de flux**
 - Générer des flux de clientèle au sein du centre bourg
 - Définir deux types de stationnement :
 - un ensemble de places de stationnement minute dans le centre bourg et autour de la Place Candau, le long de la RD 512 pour établir une rotation des véhicules dans ce secteur le plus commerçant et donc le plus lié à une augmentation de la fréquentation des usagers,
 - un stationnement longue durée dans les aires aménagées Place du Canal, Place de la Mairie, Place de l'église et au jardin public.

- Inscrire cette problématique de flux au sein des plans de développement de la commune

La gestion des flux de clientèle ou de population n'est pas uniquement liée à la présence d'une « locomotive » commerciale tel qu'un alimentaire. Les champs d'actions de la municipalité peuvent être de plusieurs ordres :

- Plan de circulation qui conduit la population à passer par le centre bourg (réflexion à mener par exemple dans le cadre du développement du groupe scolaire)
- Extension urbaine bien pensée qui nécessite de passer par le bourg
- Développement de l'habitat en centre bourg par des opérations urbaines majeures

- **B - Conforter le développement économique**



- La zone artisanale intercommunale est implantée en entrée de ville à l'Est de la commune le long de la RD 512. Cette situation à l'écart du bourg lui donne la possibilité de s'étendre pour accueillir de nouvelles enseignes commerciales ou artisanales qui seront autant d'emplois supplémentaires.
- Les principes d'aménagement de la zone artisanale visent l'exemplarité en matière de qualité environnementale pour les locaux et les aménagements extérieurs :
 - Bâtiments passifs,
 - Labellisation HQE des bâtiments,
 - Prise en compte de l'intégration du bâtiment,
 - Aménagements extérieurs limitant l'imperméabilisation des sols

Il s'agit d'offrir une autre vision du développement économique pour des entreprises attachées aux principes du développement durable.


Synthèse Cartographique

Préserver l'espace agricole

Renforcer la place de l'Agriculture



-  Maintien des sièges d'exploitation dans leur environnement naturel et bâti
-  Prise en compte des sièges d'exploitation placés en 'Lisière' de l'urbanisation

Mettre en valeur l'identité rurale de Vassy :

-  Vassy possède un très grand nombre de hameaux ruraux. Il faut en préserver l'identité rurale par une cohabitation entre les sièges d'exploitation et l'habitat et permettre la préservation du patrimoine bâti.

-  Identifier les limites d'agglomération pour préserver les franges agricoles

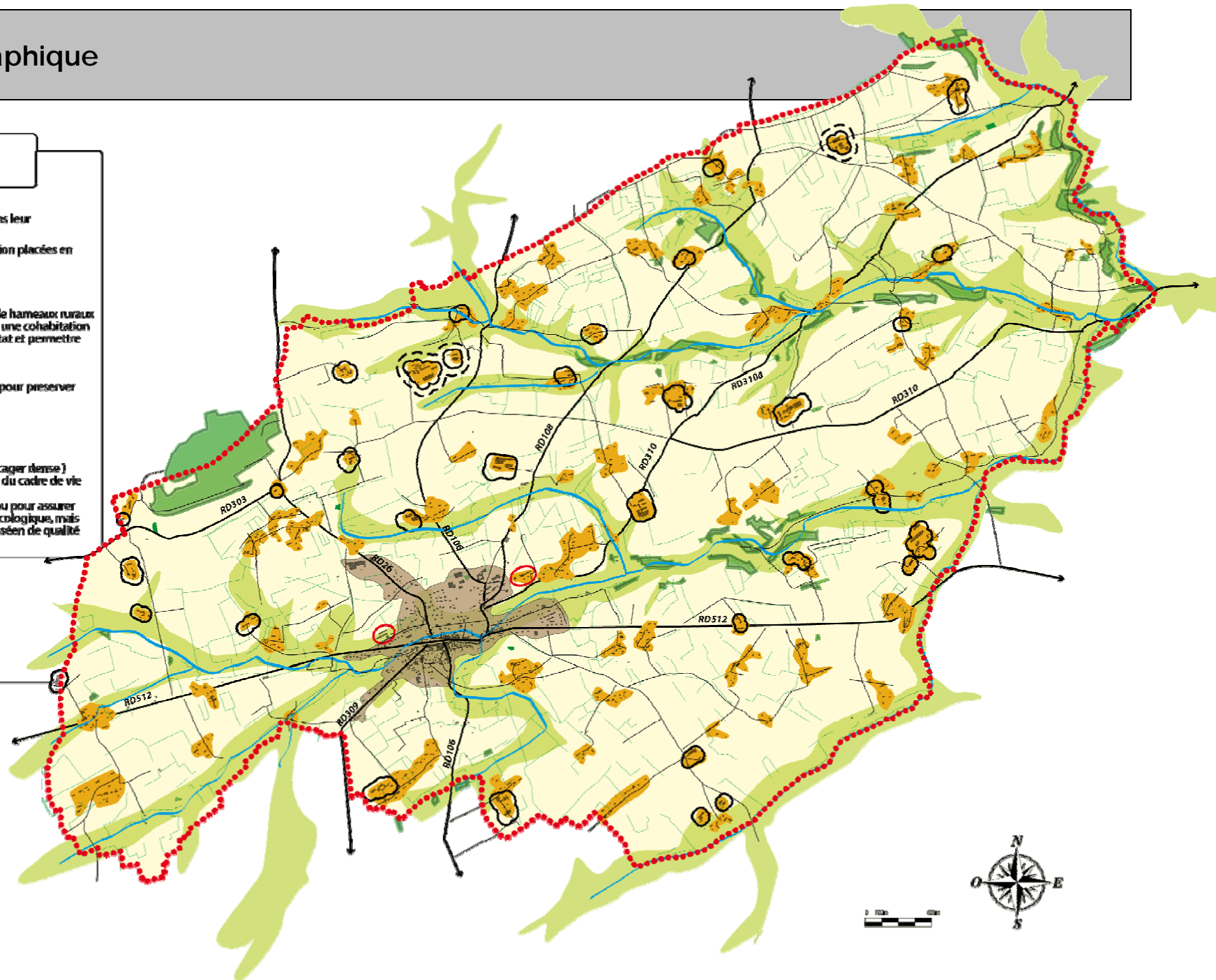
Préserver le cadre naturel et agricole de Vassy :

-  Préserver le bocage agricole, notamment les haies (un réseau bocager dense) et les boisements comme des outils du cadre de vie
-  Préserver les vallées et les cours d'eau pour assurer la pérennité de leur rôle de corridor écologiques, mais aussi pour maintenir un paysage vasséen de qualité

 Bois et Côteaux boisés




 Cours d'eau

 Voies de desserte







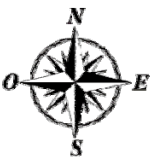
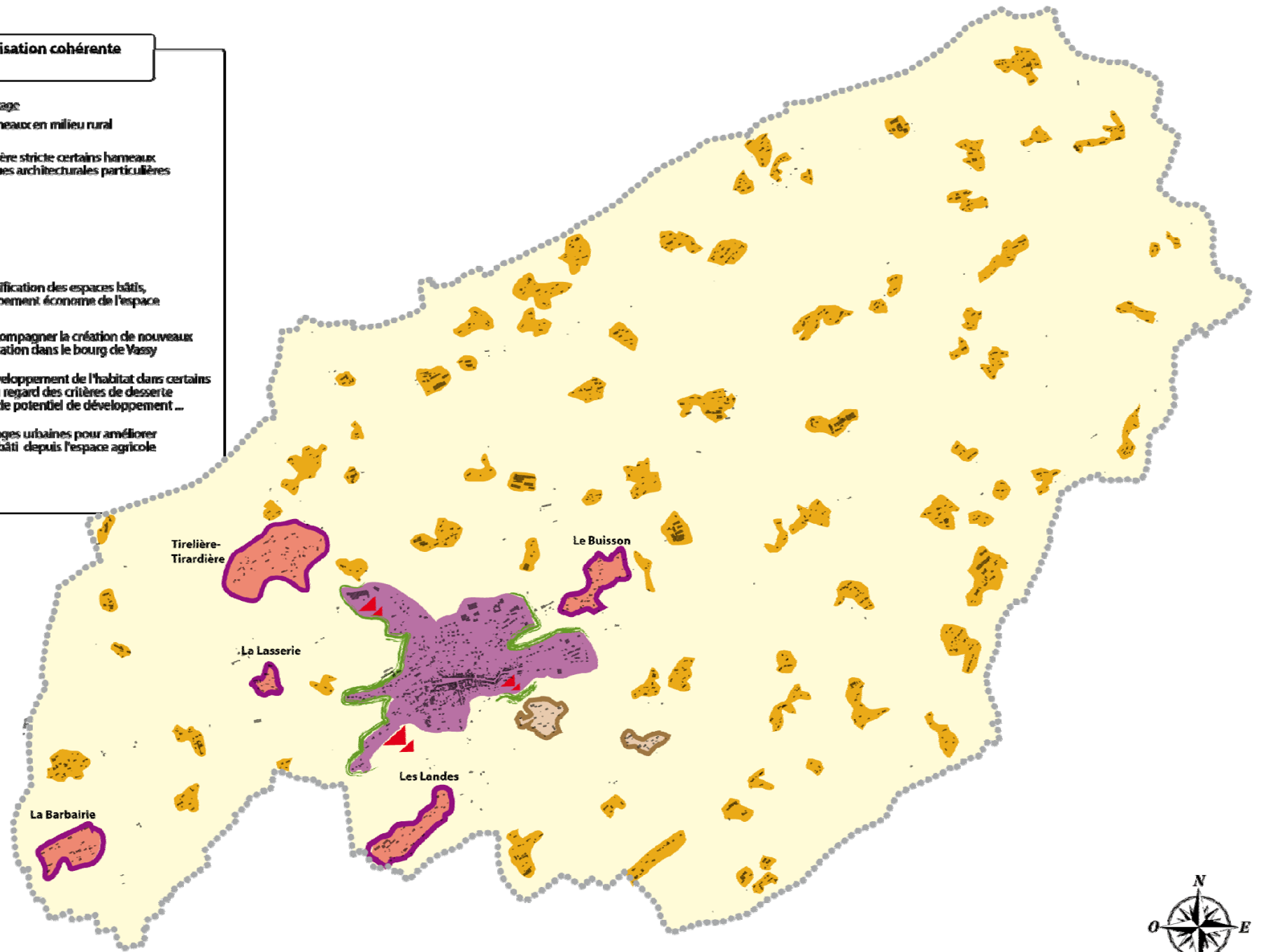
Développer une Urbanisation cohérente

Vassy, ville rurale au cœur du Bocage

-  Préserver les hameaux en milieu rural
-  Protéger de manière stricte certains hameaux aux caractéristiques architecturales particulières
-  Espace Agricole

Développer l'habitat :

-  Favoriser la densification des espaces bâtis, vers un développement économe de l'espace
-  Permettre et accompagner la création de nouveaux quartiers d'habitation dans le bourg de Vassy
-  Permettre le développement de l'habitat dans certains aux hameaux au regard des critères de desserte par les réseaux, de potentiel de développement ...
-  Travailler les franges urbaines pour améliorer l'intégration du bâti depuis l'espace agricole




Les Enjeux du PLU dans le Bourg

Préserver le cadre de vie des habitants

 Prendre en compte le fond de Vallée (rôle hydraulique, rôle de corridor écologique...) Aménager le bourg en fond de Vallée

 Maintenir les coupures vertes entre le plateau et le fond de vallée

 Développement de l'habitat

 Préserver les espaces verts en fond de vallée

 Améliorer la desserte piétonne et cycliste dans le bourg

Le développement cohérent : La centralité du Bourg

 Réaménager le centre-ville en faveur d'une plus grande attractivité


 Permettre la réhabilitation des logements anciens

 Secteur de friches urbaines à réhabiliter

 Bâti en priorité les dents creuses


 Identification des dents creuses dans le bourg

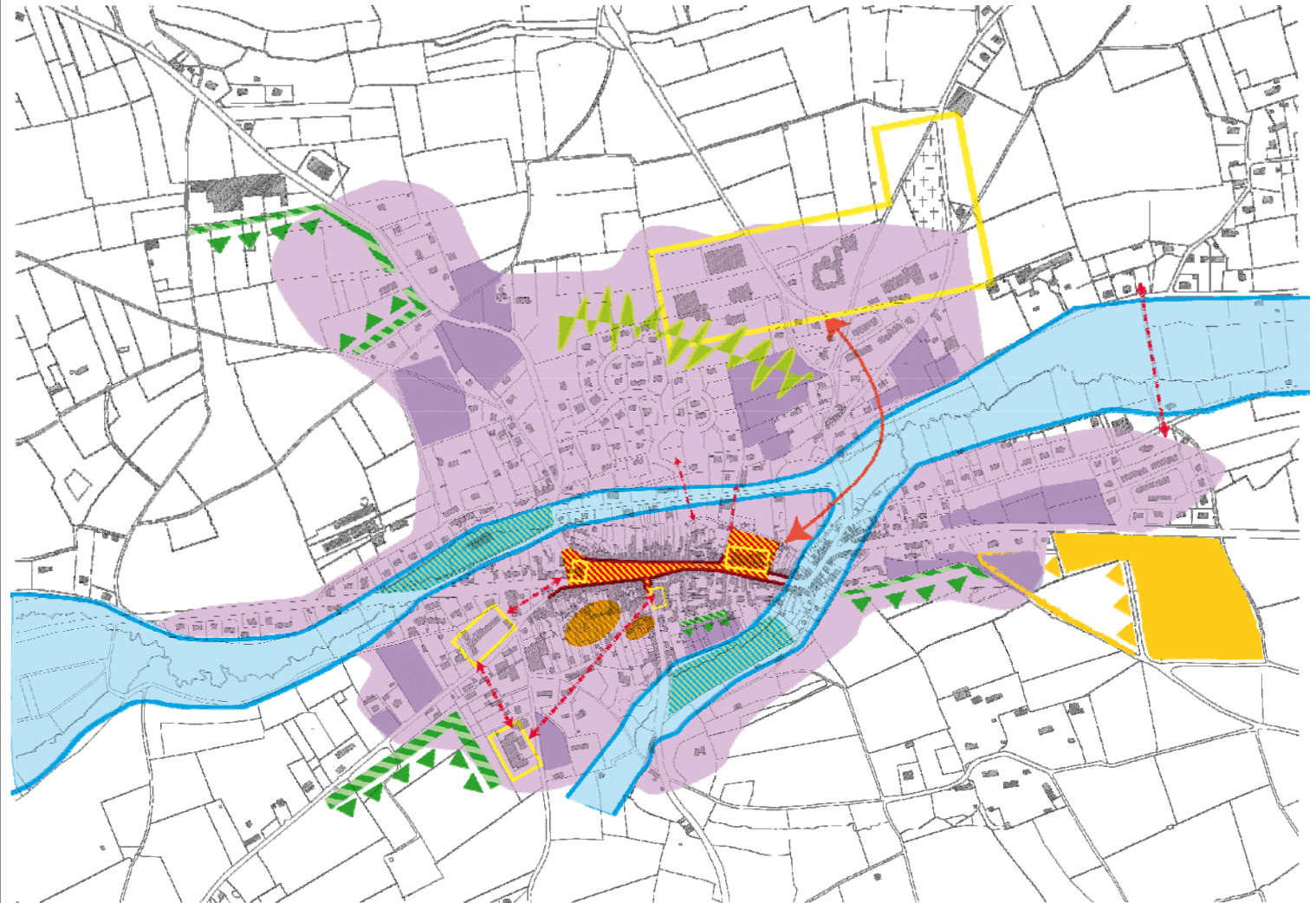
 Equipements présents dans le bourg et sur le Plateau

 Améliorer le lien entre le pôle d'équipement du Plateau avec le centre-bourg

Améliorer l'attractivité économique

 Développer la zone artisanale et commerciale selon les principes du Développement Durable

 Améliorer le tissu commercial en centre bourg (visuel des façades, densité de commerces...)



0 100m 400m

