

VILLEDIEU INTERCOM

Art de vivre / Savoir-faire / Authenticité /

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VILLEDIEU INTERCOM

DOSSIER D'APPROBATION, LE 27/02/2025

TOME 2 – Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)



Sommaire

Préambule – cadre législatif et règlementaire	5
I. Un projet politique	7
II. Un projet transversal	7
III. Un projet partagé	8
L'axe transversal : penser un aménagement du territoire équilibré	11
I. Un accueil de population en cohérence avec le bassin d'emploi du Sud-Manche	13
II. Une armature urbaine à consolider	13
III. Affirmer des centres-bourgs vivants et dynamiques	15
IV. Tendre vers la sobriété foncière.....	15
L'axe 1 : le cadre de vie support d'une ruralité attractive	17
I. Mettre en valeur le cadre rural, élément fondateur de l'identité du territoire de Villedieu Intercom.....	20
1. La préservation des paysages naturels et agricoles, vecteur d'identité et source de biodiversité	20
2. Un patrimoine à mettre en valeur	22
II. Préparer le territoire aux défis du changement climatique.....	23
1. Rechercher une sobriété dans l'utilisation des ressources locales, notamment la ressource en eau	23
2. Promouvoir les ressources locales et les énergies renouvelables	24
3. Réduire la vulnérabilité du territoire et favoriser sa résilience face aux risques et nuisances	25
L'axe 2 : faire rayonner Villedieu Intercom autour de son économie	27
I. Capitaliser sur les atouts économiques présents.....	30
1. La terre : préserver le potentiel agricole, pour l'agriculture présente et en devenir.....	30
2. Un savoir-faire autour des métiers d'art à valoriser.....	31
3. Promouvoir une industrie à taille humaine.....	31
4. Le tourisme : diversifier et compléter l'offre existante.....	32
II. Organiser l'économie de Villedieu Intercom	33
1. Compléter le maillage économique existant en développant une politique foncière volontariste	33



2.	Repenser l'organisation des zones d'activités économiques existantes	35
III.	Soutenir l'économie de proximité	36
1.	Animation intercommunale : préserver le tissu économique local	36
2.	Animation des centres-bourgs et centres-villes : préserver la vie économique des centralités	36
3.	Animation commerciale.....	36
L'axe 3 : l'habitat et la cadre de vie		39
I.	Une programmation de logements en réponse aux besoins de développement du territoire	41
II.	Améliorer la qualité du parc existant.....	42
1.	Faire du tissu résidentiel un acteur de la transition énergétique	42
2.	Accompagner la réhabilitation du parc existant.....	42
III.	Accompagner le parcours résidentiel des habitants	44
1.	Diversifier les typologies et les formes urbaines	44
2.	Répondre aux besoins des populations spécifiques.....	45
IV.	Habiter au sein de bourg où il fait bon vivre	46
1.	Renforcer la présence de la nature en ville	46
2.	Favoriser les mobilités douces et les espaces de rencontre.....	47
3.	Inciter et mettre en œuvre des solutions numériques	47



PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

1

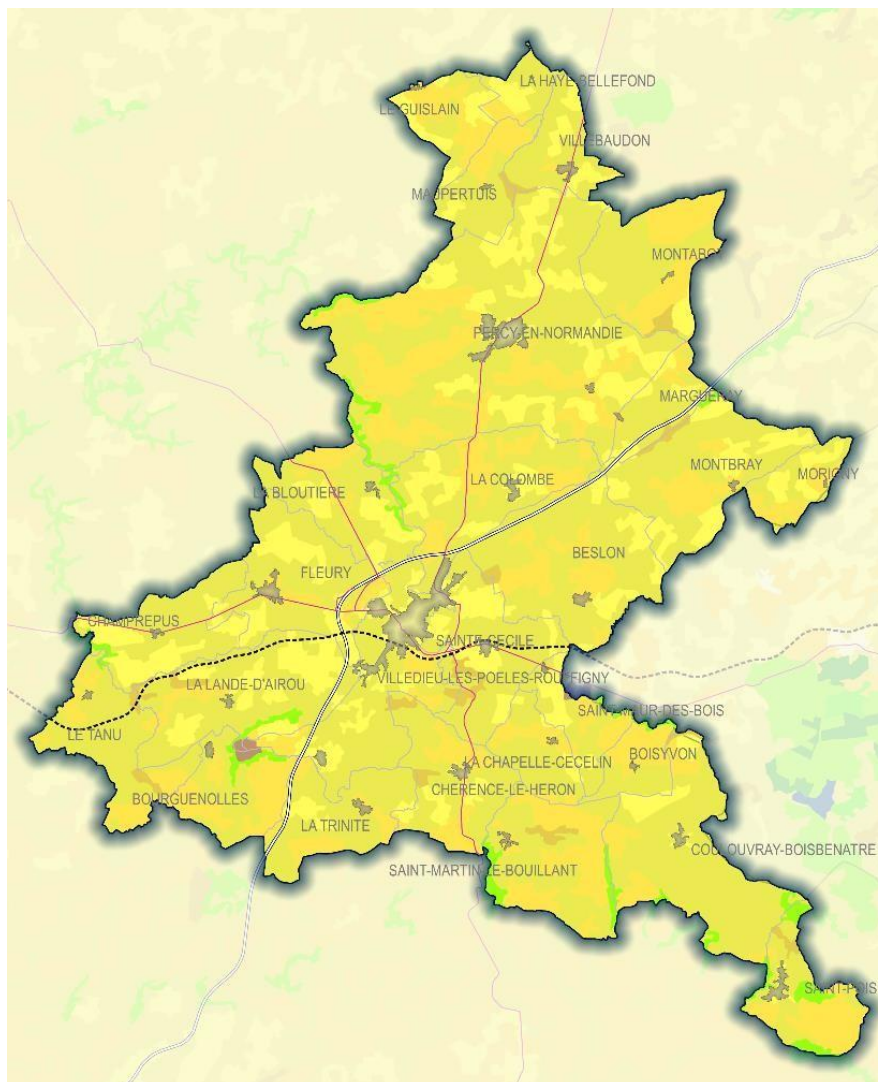
Préambule – cadre législatif et réglementaire



L'article L151-5 du Code de l'urbanisme dispose que « le projet d'aménagement et de développement durable définit :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remis en bon état des continuités écologiques ;
2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »





I. Un projet politique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est l'un des quatre documents qui composent le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, élaboré par les élus de Villedieu Intercom.

Le PADD fixe les objectifs des politiques publiques. Il est en cela l'expression de sa stratégie de développement à long terme. C'est un projet commun élaboré sur la base d'un diagnostic partagé et à l'aide d'un travail prospectif détaillé.

Le PADD n'a aucun caractère prescriptif, il ne s'impose pas directement aux demandes d'autorisations d'urbanisme. Il s'agit de grandes orientations stratégiques qui doivent trouver obligatoirement une déclinaison à travers le règlement graphique, le règlement écrit, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi. Il impulse un projet politique d'aménagement du territoire. Le PADD se veut ainsi, d'une part une esquisse du futur souhaité par les élus (vision prospective), d'autre part une réponse aux besoins actuels tout en anticipant ceux des prochaines générations.

L'élaboration du PADD est l'occasion pour les élus locaux de débattre sur le devenir de leur territoire et d'aboutir à une vision collective et partagée du développement pour les 10 à 15 prochaines années.

Au-delà de la seule vision prospective, le PADD offre également un cadre stratégique global dans lequel les acteurs locaux, notamment institutionnels, pourront contribuer à bâtir ce dessein territorial.

II. Un projet transversal

Le PADD doit définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques mais encore les orientations générales concernant 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 de la Communauté de Communes.

Enfin, il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



Le PADD doit être compatible avec les documents de planification et d'orientations existants à échelle supra-communale : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du PETR Sud-Manche (en cours de révision générale), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sienne, Soulles et côtiers ouest du Cotentin, le SAGE Sée et côtiers granvillais, le SAGE de la Vire, le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) Seine Normandie, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), etc.

Plus généralement, il doit respecter et traduire sur le territoire, la législation en vigueur.

III. Un projet partagé

Villedieu Intercom est un territoire dont le périmètre est issu de la fusion des communautés de communes du canton de Villedieu-les-Poêles, du canton de Percy, du canton de Saint-Pois et des communes de Sainte-Cécile et du Tanu (EPCI créé le 1er janvier 2014).

Villedieu Intercom s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération du 18 octobre 2018. Le territoire se compose des 27 communes de Villedieu Intercom, à savoir : Beslon, Boisyvion, Bourguenolles, Champrepus, Chérencé-le-Héron, Coulouvray-Boisbenâtre, Fleury, La Bloutière, La Chapelle- Cécelin, La Colombe, La Haye- Bellefond, La Lande d'Airou, Le Guislain, Margueray, Maupertuis, Montabot, Montbray, Morigny, Sainte-Cécile, Saint-Martin-le-Bouillant, Saint-Maur-des-Bois, Saint- Pois, Le Tanu, La Trinité, Percy-en-Normandie, Villebaudon, Villedieu-les- Poêles-Rouffigny.

Cette démarche traduit la volonté et la réalité du dépassement des entités géographiques communales. Tant pour les habitants que pour les activités, le bassin de vie s'est substitué progressivement aux frontières administratives. Le projet de PLUi doit d'abord prendre en compte cette réalité.

Le PADD exprime une somme de réponses transversales aux enjeux identifiés à l'issue du diagnostic partagé :

- Enjeu 1 : Positionnement et organisation de l'Intercommunalité
- Enjeu 2 : La prise en compte des évolutions sociétales de la population
- Enjeu 3 : Adaptation du parc existant et diversification de l'offre
- Enjeu 4 : La consolidation des forces économiques
- Enjeu 5 : Le maintien d'une offre de proximité
- Enjeu 6 : Une activité agricole dynamique qui connaît des fragilités



- Enjeu 7 : Le maintien d'une diversité de paysages de bocage et d'eau appuyée par la proximité du Mont-Saint-Michel
- Enjeu 8 : L'intégration de la nature, diverse et remarquable, comme composante majeure du cadre de vie
- Enjeu 9 : La réduction des besoins en énergie et l'utilisation des ressources énergétiques locales
- Enjeu 10 : Le maintien de la qualité de vie des habitants au regard des risques et nuisances et des effets du changement climatique
- Enjeu 11 : La maîtrise du développement urbain et la sobriété territoriale

Dans le cadre de la procédure, des temps d'échanges ont été organisés afin d'amener les élus locaux à débattre sur le devenir de leur territoire et d'aboutir à une vision collective et partagée du développement pour les 10 à 15 prochaines années.

Le PADD est le socle sur lequel s'appuieront les dispositions réglementaires pour traduire les orientations et les objectifs inscrits dans le PADD.

Le projet de territoire détaillé ci-dessous devra être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du PETR Sud-Manche. Le SCoT étant en cours de révision générale, les pièces du PLUi devront être compatibles avec le document d'orientations et d'objectifs du SCoT.





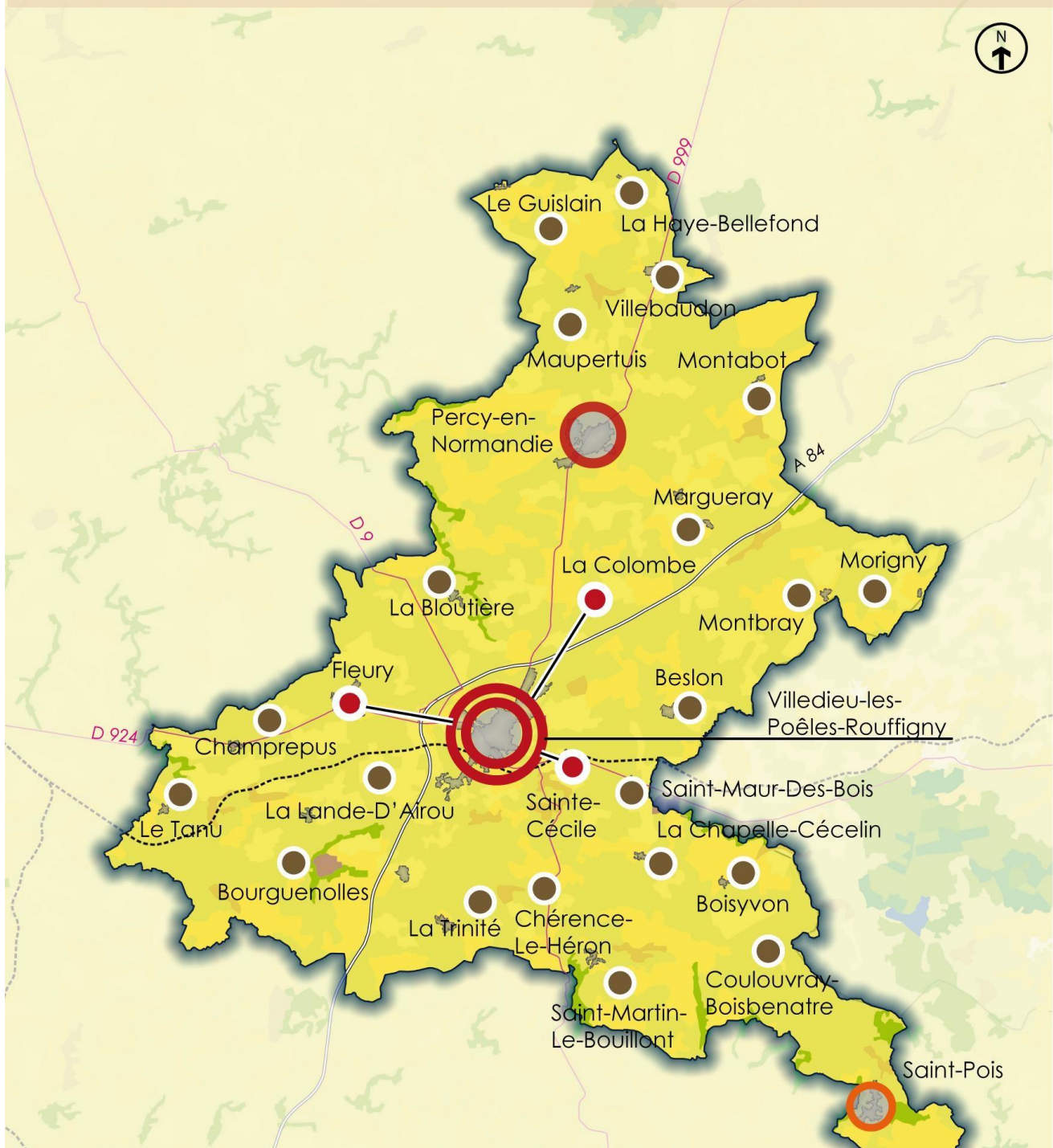
PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

2

L'axe transversal : penser
un aménagement du
territoire équilibré



Penser un aménagement du territoire équilibré



Une armature urbaine à consolider



Le pôle urbain composé de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, la ville-centre, et de ses satellites (Fleury, Sainte-Cécile et La Colombe). Afin d'éviter les effets de concurrence ville-centre / communes périphériques, une réflexion commune devra être menée sur le développement urbain et l'habitat.



Percy-en-Normandie, le pôle secondaire. La commune joue un rôle structurant pour le nord de l'intercommunalité. Le PLUi a vocation à accompagner la dynamique et le rayonnement de la commune.



Saint-Pois, le pôle relais. Le PLUi souhaite renforcer Saint-Pois dans son rôle de pôle de services et d'équipements pour l'est du territoire.



Les communes du maillage rural sont le socle de proximité du territoire. Le PLUi mobilisera l'ensemble des outils nécessaires pour accompagner ces trajectoires dans le projet de territoire.

Réalisation : Citadia Conseil



I. Un accueil de population en cohérence avec le bassin d'emploi du Sud-Manche

Dans la continuité de la réflexion menée à l'échelle du PETR, et afin d'anticiper la compatibilité avec le SCoT du PETR Sud-Manche, l'accueil de la population est axé sur l'emploi, la main d'œuvre et les actifs qui travaillent dans le Sud-Manche.

L'accueil des nouveaux ménages doit tenir compte du contexte économique de l'Intercommunalité à l'échelle du Sud Manche.

La volonté de l'Intercommunalité n'est pas de faire de Villedieu Intercom une « cité dortoir » pour les villes voisines, mais bien d'affirmer une ruralité vivante en offrant à la population des emplois, des services et des équipements permettant de vivre et de travailler sur le territoire.

Le diagnostic du territoire fait état d'un taux d'équipement supérieur à la moyenne départementale et nationale, un besoin de main d'œuvre est identifié pour soutenir l'économie du territoire.

C'est pourquoi, Villedieu Intercom projette une croissance de 0.3% par an sur la durée de vie du PLUi. (+0,1% de croissance constatée sur les 10 dernières années)

Il s'agit là de revenir au taux de croissance de la population qui était celle de la collectivité entre 1999 et 2013. A cette époque, elle était même légèrement supérieure, à 0.35%.

II. Une armature urbaine à consolider

Une hiérarchie urbaine se dessine naturellement sur le territoire en lien avec les emplois et la concentration des services et des équipements.

La volonté de l'Intercommunalité est de consolider cette armature urbaine afin de pérenniser le maillage de proximité.



On distingue 4 niveaux au sein du territoire :

- Le pôle principal composé de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, la ville centre et ses satellites (Fleury, La Colombe, Sainte-Cécile)

Bien que les communes périphériques disposent d'un bourg bien distinct de la ville-centre, certains quartiers ou zones économiques se sont développés en continuité de la ville-centre effaçant ainsi les limites communales administratives.

Les communes du pôle urbain présentent des dynamiques différentes : la ville-centre a des contraintes d'aménagement et d'urbanisme (perte de population, logements vacants, contraintes d'aménagement importantes) alors que les communes périphériques se développent davantage.

Afin d'éviter les effets de concurrence ville-centre / communes périphériques, une réflexion commune est menée sur le développement urbain et l'habitat.

- Percy-en-Normandie, le pôle secondaire

Deuxième commune de l'Intercommunalité en termes d'emplois, de services et équipements, Percy-en-Normandie joue un rôle structurant pour le nord de l'Intercommunalité. Le PLUi a vocation à accompagner la dynamique et le rayonnement de la commune.

- Saint-Pois, le pôle relais

Troisième commune de l'Intercommunalité en termes de service et d'équipement, Saint-Pois connaît des difficultés en matière d'habitat et de démographie. Le PLUi souhaite renforcer Saint-Pois dans son rôle de pôle de services et d'équipements pour le sud du territoire.

- Les communes du maillage rural

Les communes du maillage rural sont le socle de proximité du territoire. Ces communes connaissent un développement et des dynamiques très diverses. Le PLUi mobilisera l'ensemble des outils nécessaires pour accompagner ces trajectoires dans le projet de territoire.

La production de logements, le développement des commerces, des services et des équipements devront renforcer l'organisation urbaine détaillée ci-dessus.

Le développement des activités économiques au sein des zones d'activités, ne devra pas affaiblir l'animation commerciales et artisanales des bourgs au profit des zones économiques et commerciales. Ce sont deux lieux d'emploi qui doivent travailler en complémentarité.



III. Affirmer des centres-bourgs vivants et dynamiques

Le bourg est un lieu de vie qui participe au cadre de vie du territoire. Il concentre une diversité d'habitants et une multiplicité d'usages (détente, loisirs, manifestation, etc.) et d'activités (commerces, services de proximité, équipements, etc.).

A l'échelle de l'Intercommunalité, les bourgs présentent des tailles et des dynamiques variées. Il reste cependant un repère pour les habitants et les usagers et fait partie intégrante du caractère rural du territoire.

Conscient des difficultés qu'ils connaissent (perte des commerces et des services), l'Intercommunalité souhaite affirmer le bourg comme lieu de vie.

C'est pourquoi Villedieu Intercom souhaite :

- Privilégier l'accueil de la population, des commerces, des services et des emplois ainsi que la production de logements au sein des bourgs.
- Maintenir une multiplicité des fonctions (habitat, commerces, emplois, services et équipements, culture, tissu associatif.).
- Garantir une identité de centres-bourgs (formes urbaines, typologies de bâti, espaces publics, les déplacements doux).

IV. Tendre vers la sobriété foncière

L'Intercommunalité souhaite se donner les moyens d'avoir un développement du territoire qui soit le moins consommateur possible d'espaces agricoles et naturels.

Ainsi, Villedieu Intercom se fixe les objectifs suivants :

- Maintenir les équilibres du territoire dans les destinations des sols (naturels, agricoles, urbanisés)
- Prioriser un développement urbain au sein des enveloppes urbaines avant de programmer un développement en extension
- Au sein des villages et des hameaux (STECAL) repérés, la production de constructions neuves restera exceptionnelle. Elle aura pour vocation de renforcer un village ou un hameau existant à condition qu'il ne nuise pas à l'activité agricole environnante et au cadre paysager

Dans la continuité de ce qui a été mis en place par Villedieu intercom, (OPAH, SARE...) le projet de territoire visera à prioriser les actions de renouvellement urbain, de comblement des potentiels non bâtis au sein des enveloppes urbaines, de requalification des logements ou



bâtiments d'activités vacants (y compris friches).

A l'échelle de la communauté de communes 15 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés par an les 10 dernières années. L'Intercommunalité souhaite :

- Tendre vers 30% des logements construits au sein de l'enveloppe urbaine
- Tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces globale comprenant l'habitat, l'économie et les équipements en définissant une trajectoire de réduction tendant à une moyenne de 7 ha de consommé par an d'ici 2031 et 3,5 ha par an à compter de 2031. Cette trajectoire entraîne une limite de consommation maximale de 73,5 ha pour les 14 prochaines années.
- Réduire l'artificialisation des sols en privilégiant un développement sur les espaces déjà artificialisés de l'ensemble du territoire et toutes utilisations des sols confondues (réutilisation des bâtiments agricoles, friches etc.)



PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

3

L'axe 1 : le cadre de vie
support d'une ruralité
attractive



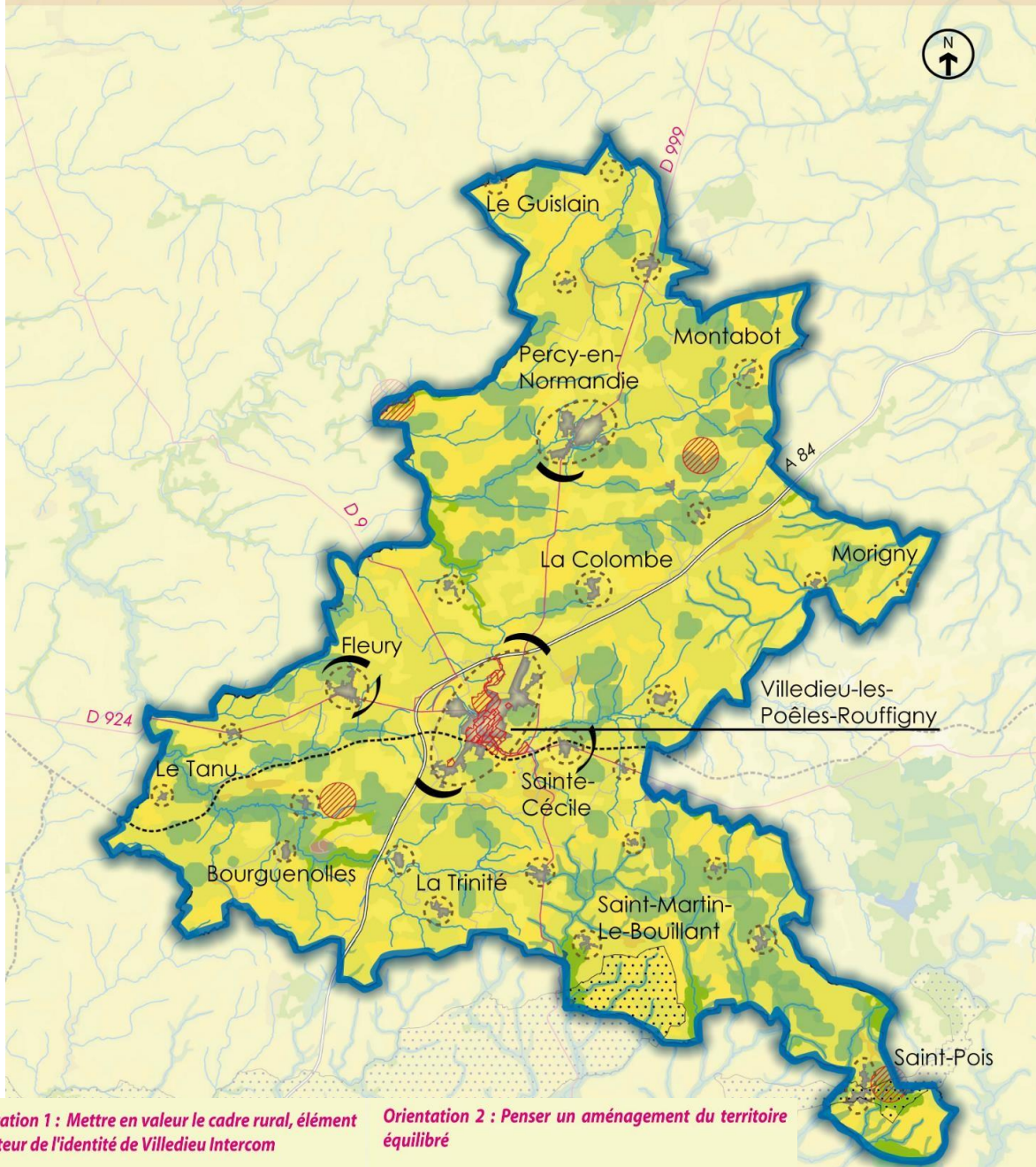
Le territoire de Villedieu Intercom se distingue par un cadre de vie de qualité, véritable atout pour ses habitants et ses usagers. Cette qualité trouve son essence dans les aménités (atouts), caractéristiques du territoire : des paysages agricoles bocagers encore bien préservés, des pôles urbains garants d'un niveau de services et équipements de proximité, un patrimoine bâti traditionnel, des emplois, une localisation au sein d'un réseau de villes moyennes et une position centrale dans le Sud Manche. L'ensemble de ces caractéristiques fait aujourd'hui de Villedieu Intercom un territoire rural attractif. Le développement du territoire s'inscrit donc dans la recherche d'un projet équilibré et respectueux des marqueurs paysagers et du cadre de vie qui en font sa singularité.

Les milieux écologiques et d'intérêts paysagers sont soumis à diverses pressions : l'étalement urbain, le développement d'infrastructures de transport terrestre, le mitage de l'espace rural, la fréquentation touristique, etc. Le projet de PLUi de Villedieu Intercom inscrit le patrimoine naturel du territoire comme principal vecteur du maintien de l'identité locale. Cet objectif vise à préserver les paysages ainsi que l'armature écologique, aussi appelée « Trame Verte et Bleue » et support de la biodiversité remarquable et ordinaire.

Les conséquences du changement climatique sont aujourd'hui palpables au quotidien. Le territoire de Villedieu Intercom doit ainsi faire face à de nouveaux défis, conséquence directe de ce dérèglement du climat (sécheresse, épisodes météorologiques intenses...). Des mesures d'adaptation du territoire à ces évolutions sont ainsi nécessaires. Villedieu Intercom souhaite également préparer le territoire aux changements à venir en promouvant une anticipation de ces dernières pour une meilleure résilience du territoire à terme.







Axe I : Le cadre de vie support d'une ruralité attractive



Orientation 1 : Mettre en valeur le cadre rural, élément fondateur de l'identité de Villedieu Intercom

La préservation des paysages naturels et agricoles, vecteurs d'identité et sources de biodiversité.

-  Assurer la préservation des espaces boisés de ripisylves.
-  Préserver et valoriser le paysage bocager typique normand par une protection adaptée à sa gestion et son évolution.
-  Préserver les paysages ruraux à travers les composantes naturels et bâtis caractéristiques du territoire.
-  Valoriser l'aire d'influence paysagère de la Zone Tampon UNESCO avec vue sur le Mont Saint-Michel.



Affirmer des centres-bourgs vivants et dynamiques
Garantir une identité de centre-bourg par le maintien de la multiplicité des fonctions et par l'accueil de la population.

Un patrimoine à mettre en valeur
Valoriser les éléments de patrimoine remarquable et reconnu et leurs abords (SPR de Villedieu, monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables)

Orientation 2 : Penser un aménagement du territoire équilibré

- Tendre vers la sobriété foncière**
-  Engager un développement urbain moins consommateur d'espaces agricoles et naturels en favorisant les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines.
 -  Arrêter l'urbanisation linéaire

Orientation 3 : Préparer le territoire aux défis du changement climatique

- Rechercher une sobriété dans l'utilisation des ressources locales notamment la ressource en eau**
Veiller à la qualité des milieux aquatiques et limiter les pollutions
- 
- Réduire la vulnérabilité du territoire et favoriser sa résilience face aux risques et nuisances**
Anticiper l'évolution des risques et nuisances liée au changement climatique, en particulier le risque d'inondation
- 



I. Mettre en valeur le cadre rural, élément fondateur de l'identité du territoire de Villedieu Intercom

1. La préservation des paysages naturels et agricoles, vecteur d'identité et source de biodiversité

Il s'agit de fixer des principes de préservation des éléments naturels en tant que motifs paysagers et supports de biodiversité. Les sites paysagers remarquables feront l'objet d'une attention particulière afin de préserver leur qualité.

Le territoire entend pour cela :

- S'appuyer sur les composantes de la Trame Verte et Bleue pour valoriser les identités paysagères locales. La Trame Verte et Bleue du territoire identifie des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de différents milieux. Le PLUi souhaite prendre en compte dans la stratégie de développement les ensembles boisés, bocagers ainsi que les milieux ouverts qui composent la Trame Verte. Les éléments de la Trame Bleue seront également préservés : abords des cours d'eau, zones humides.

Le projet entend prendre appui sur cette armature écologique identifiée pour trouver un équilibre entre développement territorial et préservation de la biodiversité.

- Valoriser l'aire d'influence paysagère de la Zone Tampon UNESCO avec vue sur le Mont-Saint-Michel. Classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, la zone tampon de la Baie du Mont-Saint-Michel offre une vue sur ce site emblématique de renommée internationale. Il s'agit de valoriser ces espaces et maintenir les ouvertures visuelles remarquables en encadrant la constructibilité. En particulier, les communes de Saint-Pois et de Saint-Martin-le-Bouillant seront concernées par cet objectif.
- Conserver les espaces d'intérêt écologique fort. Reconnus pour leur biodiversité remarquable, les espaces de forts intérêts écologiques seront préservés par une stratégie de développement adaptée à leur pérennité : les sites Natura 2000 du Bassin de l'Airou et de la Vallée de la Sée, les Zones Naturelles d'Intérêts Écologique, Faunistique et Floristique ou encore l'Arrêté de Protection de Biotope de la Sienne.
- Assurer la préservation du réseau hydrographique, des espaces boisés de ripisylves. Les cours d'eau jouent le double rôle de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques. Afin de préserver leurs fonctions, le PLUi préserve son réseau hydrographique en y limitant l'urbanisation et en maintenant autant que possible les milieux associés (ripisylves, espaces boisés de berges, zones humides).
- Pérenniser les bonnes pratiques du monde rural dans la préservation et la mise en valeur du paysage bocager. C'est un paysage en mouvement et dynamique étroitement associé au monde rural (exploitation agricole, élevage, tourisme vert, etc.). Afin de maintenir la qualité du paysage, Villedieu Intercom souhaite mettre en place une



charte de bonne conduite et une charte de protection et de valorisation des haies bocagères.

- Préserver et valoriser le paysage bocager normand typique par une protection adaptée à sa gestion et son évolution. Les identités paysagères et rurales seront valorisées au-travers de la prise en compte de l'ensemble des éléments naturels et bâtis qui caractérisent les paysages identitaires du territoire. Pour leurs multiples rôles environnementaux (marqueurs paysagers, rôle hydraulique/antiérosif, supports de biodiversité, etc.) les haies bocagères du territoire seront préservées. Cette protection sera adaptée à la nécessaire gestion du bocage en tant que milieu vivant et permettra d'assurer une compensation en cas de destruction. Un plan de mise en valeur du bocage est mis en place en lien avec la chambre d'agriculture et sera intégré au PCAET (plan climat, air, énergie territorial)



Le cours d'eau La Drôme à Montbray



La vallée de l'Airou à Champrepus

Source : www.bassindelairou.n2000.fr



2. Un patrimoine à mettre en valeur

Le patrimoine naturel et bâti constitue le socle de la richesse culturelle et touristique de Villedieu Intercom. Des techniques de construction aux différents matériaux utilisés (granit, moellons, constructions en terre, toitures en ardoise, etc.), le bâti ancien des bourgs et espaces ruraux est typique de l'architecture traditionnelle dans le Sud Manche. Le territoire souhaite prendre appui sur ses racines historiques afin de faire valoir son identité.

Le PLUi se fixe pour cela les objectifs suivants :

- Valoriser les éléments de patrimoine remarquable et reconnu ainsi que leurs abords. Reconnus pour leur intérêt patrimonial, les monuments historiques (château, temples protestants, immeubles, églises) et le Site Patrimonial Remarquable du centre de la commune historique de Villedieu-les-Poêles seront particulièrement mis en avant.
- Préserver les éléments de patrimoine bâti local et petit patrimoine des espaces urbains et ruraux. Il est question d'identifier les éléments de patrimoine vernaculaire d'intérêt et identitaires (anciennes bâtisses, calvaires, puits, murets de pierres, etc.) et d'en assurer la préservation au travers de règles adaptées.

Les anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial seront également identifiés afin de permettre leurs changements de destination et ainsi favoriser l'évolution et le maintien du patrimoine bâti rural.

- Maintenir et valoriser le caractère traditionnel du bâti en campagne et dans les hameaux.
- Permettre une rénovation et requalification des bourgs en conservant l'identité architecturale des ensembles bâtis à caractère patrimonial.

Le PLUi s'engage à maintenir l'identité architecturale traditionnelle des bourgs et villages, de manière à permettre leur évolution ou leur transformation, tout en préservant leur valeur patrimoniale.



Le centre-historique de la ville-centre

Source : vincentm.canalblog.com

Ensembles bâtis patrimoniaux

Source : Villedieu Intercom

Élément de patrimoine

vernaculaire - Fontaine



II. Préparer le territoire aux défis du changement climatique

1. *Rechercher une sobriété dans l'utilisation des ressources locales, notamment la ressource en eau*

La durabilité du développement territorial de Villedieu Intercom passe par une utilisation sobre et raisonnée des ressources naturelles à disposition, notamment la ressource en eau. Dans une logique d'anticipation de la probable pression s'exerçant sur cette ressource, le territoire souhaite assurer une gestion de l'eau durable dans tous ses usages, en lien avec le SAGE côtiers ouest cotentin.

1) Veiller à la qualité des milieux aquatiques et limiter les pollutions

Les milieux aquatiques peuvent être menacés par les activités humaines. Le PLUi s'engage dans le maintien des fonctions épuratrices naturelles du territoire, c'est-à-dire celles des haies bocagères, ripisylves ou encore zones humides. La performance des systèmes d'assainissement constitue également une nécessité afin d'éviter les risques de pollution des milieux récepteurs.

2) Assurer une consommation en eau maîtrisée en lien avec la vulnérabilité de la ressource (changement climatique, pressions)

Face à une potentielle pression sur la ressource en eau qui tendra à s'accroître en lien avec le changement climatique, le territoire souhaite limiter les consommations d'eau. Pour y répondre, il est question de favoriser la récupération et la réutilisation des eaux pluviales ou eaux usées traitées, les aménagements limitant les besoins en eau (espaces verts) ou encore les dispositifs de réduction de consommation d'eau.

3) Assurer un développement cohérent avec les capacités épuratoires du territoire

Le territoire veillera d'une part à adapter le dimensionnement des ouvrages de traitement au développement démographique et économique projeté, d'autre part à prioriser le développement urbain dans les secteurs bénéficiant d'un assainissement collectif.

4) Retrouver un cycle de l'eau plus naturel en milieu urbain

Le PLUi entend mettre en place les conditions d'une gestion efficace des eaux pluviales, en lien avec la gestion du risque d'inondation notamment au cœur de Villedieu-les-Poêles. La limitation de l'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou encore la promotion d'aménagements d'espaces verts, de bassins d'orage paysagers, de noues végétalisées, etc. seront encouragés.



5) Sécuriser les abords des captages d'eau potable

Sites de captages d'eau réservée à la consommation humaine, ces secteurs concentrent des enjeux d'ordre sanitaire et sont soumis à des risques de pollution de la ressource. Afin d'éviter de potentielles incidences, l'occupation et l'usage des sols dans les périmètres de protection de captages d'eau potable seront encadrés et adaptés aux enjeux environnementaux présents.

6) Encourager la limitation de la production de déchets et permettre leur valorisation

Dans un contexte d'accueil de nouvelles populations et activités, le territoire souhaite poursuivre la réduction de la production de déchets ainsi que leur valorisation. L'évolution des structures de collecte et de stockage des déchets (création ou extension de déchetteries, recyclerie, plateformes de collecte, etc.) sera permise.

2. Promouvoir les ressources locales et les énergies renouvelables

1) Conserver les matériaux propres à la région

Villedieu Intercom souhaite conserver et valoriser les matériaux propres à la région comme l'ardoise. Le secteur économique du territoire se tourne vers une dynamique plus locale et durable. Il s'agit particulièrement de valoriser les ressources du sous-sol en permettant l'exploitation et l'évolution des activités de carrières d'extraction (Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, La Lande d'Airou et Bourguenolles), en y intégrant les enjeux environnementaux.

2) Valoriser le bois des haies

L'intercommunalité ne possède pas de boisement majeur mais peut tirer profit de l'exploitation de la densité de haies bocagères qui pourrait être valorisée à des fins énergétiques. Le projet de PLUi visera à préserver les haies présentes sur le territoire de manière adaptée au développement de la filière bois-énergie. A ce titre, un marché du carbone expérimental est mis en place par la chambre d'agriculture et Villedieu Intercom est partenaire au projet. De plus certaines communes sont d'ores et déjà engagées dans des réseaux chaleur-bois permettant d'offrir des débouchés locaux aux exploitants agricoles qui entretiennent le réseau bocager.

3) Développer les énergies renouvelables

Sur le territoire de Villedieu Intercom, les énergies renouvelables représentent 13% des consommations énergétiques. Le territoire souhaite renforcer et diversifier ces procédés de production d'énergie en permettant le développement de l'éolien, des panneaux solaires en toiture, de la méthanisation ainsi que la mise en place de réseaux de chaleur. Le plan climat air énergie territorial (PCAET) pourra y contribuer dans la mise en œuvre d'une de ses actions.



De plus, Villedieu Intercom est le premier EPCI de la Manche engagé dans la démarche Territoire Engagés pour la Nature – TEN à l'échelle de ses 27 communes membres.

3. Réduire la vulnérabilité du territoire et favoriser sa résilience face aux risques et nuisances

Villedieu Intercom est soumis à une diversité de risques et nuisances, une vulnérabilité principalement liée à la présence de l'eau. Les risques naturels, bien que connus, sont susceptibles de s'accroître avec les effets du changement climatique. L'accueil de nouvelles populations et activités induit une prise en compte nécessaire des risques naturels, technologiques et différentes nuisances (pollutions, nuisances sonores), condition essentielle à l'aménagement d'un territoire sécurisé, sain et attractif.

1) Encadrer et limiter l'urbanisation dans les secteurs à risques

De manière globale, il s'agit d'éviter au maximum l'exposition de nouvelles populations et biens aux risques et nuisances de toutes sortes. Cette prise en compte s'exerce particulièrement dans le choix des secteurs d'ouverture à l'urbanisation.

2) Anticiper l'évolution des risques et nuisances liée au changement climatique

Les risques seront intégrés dans une logique de résilience et d'anticipation face au changement climatique. Le risque d'inondation lié à des précipitations plus importantes et concentrées sera particulièrement considéré, de même que les effets du phénomène de retrait-gonflement des argiles, de la pollution de l'air et les risques sanitaires liés à la généralisation des périodes de sécheresse.

3) Gérer les risques naturels notamment d'inondation

Le territoire dispose d'outils de connaissance et de gestion des risques d'inondations. Le PLUi entend intégrer les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine.

Le développement tiendra compte de la connaissance des Atlas des Zones Inondables en limitant et adaptant l'occupation du sol au risque. Les structures végétales telles que les haies bocagères, talus, ripisylves, boisements et prairies seront préservées pour leur rôle de rétention des crues.

En milieu urbain notamment, les eaux pluviales seront gérées de manière à limiter le ruissellement et les effets des inondations. Les espaces urbains limiteront l'imperméabilisation des sols afin de faciliter l'infiltration des eaux.



4) Tenir compte des risques technologiques

Le PLUi tient compte des risques générés par les infrastructures et activités humaines, notamment par l'intégration du risque de rupture de barrage du Gast, du risque lié au transport de matières dangereuses (canalisations) et par un apaisement de la circulation routière (transport de matière dangereuse).

5) Limitier l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux émissions de polluants

Générées par le trafic routier, les émissions de polluants et les nuisances sonores seront prises en considération, notamment dans le choix des nouveaux secteurs d'habitats afin de contribuer à un cadre de vie apaisé.



PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

4

L'axe 2 : faire rayonner
Villedieu Intercom autour
de son économie



L'économie de Villedieu Intercom se caractérise par une économie productive basée sur une agriculture dynamique et un tissu industriel et artisanal pourvoyeur d'emplois. Les besoins de cette économie sont spécifiques et aujourd'hui le territoire n'a pas la capacité foncière suffisante pour garantir un développement pérenne des entreprises existantes et à venir. Dans ce contexte, l'Intercommunalité souhaite mettre en place sa stratégie économique à travers le PLUi. Elle vise à trouver un équilibre entre une économie productive créatrice d'emplois et une économie de proximité garante de l'animation des bourgs et des campagnes.

L'agriculture, l'industrie, l'artisanat, les services sont les piliers de l'économie du territoire. Afin de maintenir la dynamique présente, le PLUi veillera à capitaliser sur les atouts présents en veillant à préserver le potentiel de chaque filière.

Villedieu Intercom a peu de disponibilités pour accueillir des nouvelles entreprises. Le profil industriel et artisanal du territoire nécessite une capacité à mobiliser du foncier pour accueillir de l'emploi. A travers ce constat, l'Intercommunalité souhaite structurer le développement économique de tel sorte que soient confortés les emplois tout en permettant l'accueil de nouvelles entreprises. L'Intercommunalité vise donc une double approche qui est de compléter le maillage économique existant en développant une politique foncière volontariste pour permettre le développement de l'emploi sur la durée de vie du PLUi et d'optimiser l'organisation des zones d'activités économiques existantes

Villedieu Intercom affirme l'enjeu du maintien d'une vitalité des centres-bourgs et des campagnes tous les deux garants d'une animation et qu'une qualité de vie durable du territoire.



Axe II : Faire rayonner Villedieu Intercom autour de son économie

Orientation 1 : Capitaliser sur les atouts économiques présents

Préserver le potentiel agricole, pour l'agriculture présente et à venir

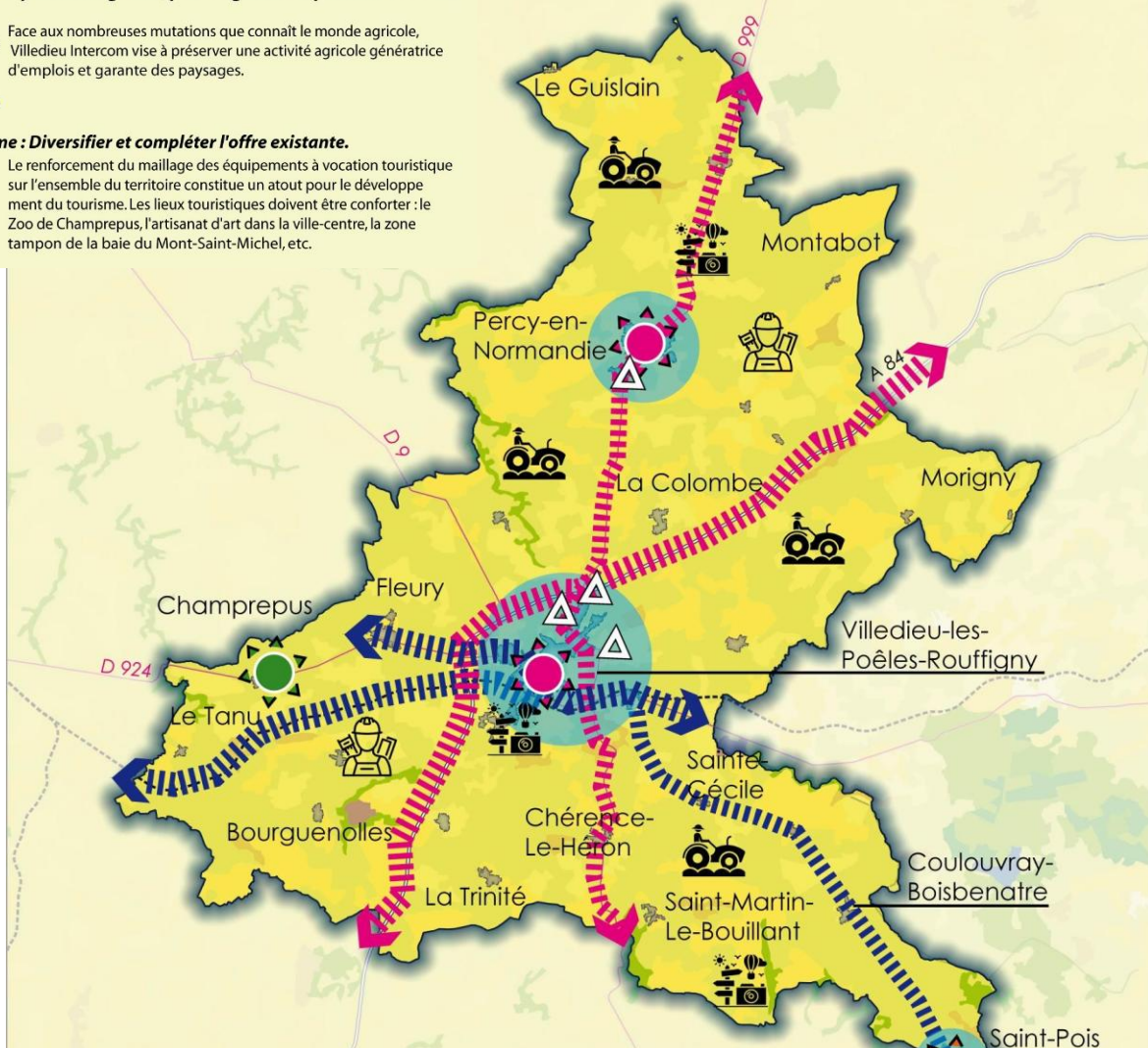


Face aux nombreuses mutations que connaît le monde agricole, Villedieu Intercom vise à préserver une activité agricole génératrice d'emplois et garante des paysages.

Le tourisme : Diversifier et compléter l'offre existante.



Le renforcement du maillage des équipements à vocation touristique sur l'ensemble du territoire constitue un atout pour le développement du tourisme. Les lieux touristiques doivent être conforter : le Zoo de Champrepus, l'artisanat d'art dans la ville-centre, la zone tampon de la baie du Mont-Saint-Michel, etc.



Orientation 2 : Organiser l'économie de Villedieu Intercom

Compléter le maillage économique existant en développant une politique foncière volontariste

■■■■■■ L'Axe Nord / Sud à conforter : Avranches / Saint-Lô via l'A84 et la D999.

■■■■■■ L'axe Est / Ouest à développer comme axe créateur d'emplois et facilitateur des mobilités quotidiennes : Sainte-Cécile / Villedieu-les-Poêles-Rouffigny / Fleury via la D924, Villedieu-les-Poêles-Rouffigny / Saint-Pois via la D33, la voie ferrée.

★ Les pôles d'emplois principaux du territoire à conforter : Percy-en-Normandie, Villedieu-les-Poêles-Rouffigny et Sainte-Cécile.

Repenser l'organisation des zones d'activités économiques existantes

▲ Pour garantir la qualité des lieux de travail, permettre l'accueil de nouvelles entreprises et la pérennité de l'agriculture, l'intercommunalité souhaite apporter plus de cohérence dans les zones existantes (mutualisation, optimisation etc).

Orientation 3 : Soutenir une économie de proximité



Préserver le tissu économique local. Les entreprises existantes isolées pourront se développer de façon maîtrisée et sous réserve d'une justification particulière.



Préserver la vie économique des centralités. Les centres sont des lieux d'animation économique à part entière qui ont pour vocation d'accueillir une mixité fonctionnelle et d'usage.



Maintenir un commerce de proximité fort et complémentaire de l'offre commerciale périphérique.



Une dépendance liée à la proximité des pôles extérieurs disposant de commerces de gamme supérieure.

Réalisation : Citadia Conso



I. Capitaliser sur les atouts économiques présents

1. La terre : préserver le potentiel agricole, pour l'agriculture présente et en devenir

Face aux nombreuses mutations que connaît le monde agricole, Villedieu Intercom vise à préserver une activité agricole génératrice d'emplois et garante des paysages. Le vieillissement des exploitants ou encore le morcellement des parcelles agricoles questionnent aujourd'hui la pérennité des exploitations ainsi que la préservation des paysages

C'est pourquoi Villedieu Intercom souhaite :

- Limiter la consommation des terres agricoles en campagne

Le PADD, à travers ses objectifs de modération de la consommation d'espace, vise à préserver une activité agricole génératrice d'emplois et garante de la préservation des paysages via l'identification d'enveloppes urbaines cohérentes et la priorisation d'un développement urbain au sein des espaces déjà urbanisés. Cela permettra de limiter les impacts du développement urbain sur l'activité agricole.

Plus globalement, l'Intercommunalité sera vigilante à l'artificialisation des terres de l'ensemble des activités exerçant une pression y compris l'activité agricole.

- Accompagner les évolutions des sièges d'exploitations

Face à l'enjeu du renouvellement des exploitants, l'Intercommunalité veillera à préserver les capacités d'extension des exploitations et de constructions de nouveaux bâtiments aux abords des exploitations existantes. Cela implique de ne pas enclaver et générer de nouveaux tiers aux exploitations, afin notamment de limiter les conflits de voisinage.

- Encourager la diversification et la valorisation de l'agriculture

Les activités de diversification, dans le prolongement de l'activité agricole, doivent être encouragées dans un objectif de pérennité économique des exploitations : circuits courts, activités touristiques annexes, énergies renouvelables, etc. Ces éléments seront déclinés dans le programme alimentaire territorial, lui-même intégré dans le PCAET.

- Renforcer la dynamique agricole dans toutes ses composantes

L'agriculture est en constant mouvement, ainsi, l'Intercommunalité sera vigilante face à l'évolution de la profession sur les reprises des exploitations, la visibilité des exploitants, l'accompagnement dans la filière biologique etc.



2. Un savoir-faire autour des métiers d'art à valoriser

La présence historique de l'artisanat du cuivre mais aussi du bois, et plus globalement des métiers de l'intelligence de la main, donne à Villedieu Intercom, une identité singulière et la chance de disposer d'un tissu de petites et moyennes entreprises pourvoyeuses d'emploi. Ce constat s'accompagne d'une ambition et d'une politique de soutien à l'échelle de l'Intercommunalité, celle de dynamiser l'économie locale, l'artisanat et de conforter l'offre territoriale autour des savoir-faire locaux.

Depuis 2015, des politiques publiques et des actions ciblées ont été mises en place afin de valoriser les métiers d'art. Ces dispositifs de valorisation et d'installation de métiers d'art sur territoire permet également de renforcer l'attractivité touristique du territoire déjà porté par la fonderie de cloches, les dinandiers de Villedieu et le zoo de Champrépus.

Dans la continuité des actions menées, l'Intercommunalité réaffirme à travers le PLUi sa volonté de :

- Pérenniser l'artisanat d'art de la ville-centre

Villedieu-les-Poêles est la vitrine de la dynamique artisanale du territoire. Le cuivre est l'emblème et le fil rouge de l'histoire de la ville. Depuis 2002, Villedieu-les-Poêles est reconnue par le label « Villes et Métiers d'Art » qui regroupe et valorise les communes de France qui s'investissent dans la promotion de la richesse et de la diversité des métiers d'art.

- Valoriser la formation des métiers de la métallurgie

Au-delà de l'image et de l'activité existante, l'Intercommunalité souhaite miser sur l'avenir en proposant des formations adaptées autour de métiers de la métallurgie. C'est un dispositif récent qui a vocation à se développer sur le temps du PLUi. En effet, pour l'Intercommunalité, il est important de pouvoir proposer des formations post bac aux jeunes qui désirent apprendre et travailler sur le territoire.

3. Promouvoir une industrie à taille humaine

Le secteur industriel et de l'agroalimentaire constitue un des vecteurs principaux du développement de l'économie du territoire. Des entreprises employant un nombre important de salariés sont présentes : Lactalis à Sainte-Cécile, AMB Menuiserie à Bourguenolles, FPMA pour la mécanique de précision et Refuveille Industrie pour l'industrie pharmaceutique et les process agro-alimentaire à Percy-en-Normandie.... Leur développement nécessite un besoin de main-d'œuvre et un besoin d'espace qui aujourd'hui ont du mal à être satisfaits.

Ce tissu industriel constitue une des forces de l'économie en termes d'emplois et de création de richesse. Il participe grandement au dynamisme économique du territoire dans le Sud-Manche.



C'est pourquoi le PLUi veillera à :

- Garantir des capacités d'accueil suffisantes sur le territoire, notamment par la requalification de la friche industrielle des abattoirs de Ste-Cécile, la densification des ZA existantes et la création d'une zone d'activités à la Bertochère sur la commune de Fleury
- Anticiper les besoins des industries présentes et à venir sur le territoire

4. Le tourisme : diversifier et compléter l'offre existante

Villedieu Intercom bénéficie de nombreux atouts sur lesquels s'appuient son développement touristique : la proximité de la baie du Mont-Saint-Michel et du littoral, la présence de paysages typiques de la région, un patrimoine culturel et architectural singulier.

Le renforcement du maillage des équipements à vocation touristique sur l'ensemble du territoire constitue un atout pour le développement du tourisme.

C'est pourquoi l'Intercommunalité souhaite :

- Valoriser les activités touristiques existantes :
 - Le Villedieu Intercom historique : le cœur de la ville-centre, les temples protestants, la voie de la Liberté ;
 - Le Villedieu Intercom patrimonial garant d'un savoir-faire ancestral : le cuivre, le granit, la fonderie, les métiers d'art, le bâti ancien et patrimonial ;
 - Le Villedieu Intercom naturel : les communes de la zone tampon du périmètre UNESCO de la Baie du Mont-Saint-Michel, le bocage, le Zoo de Champrepus ;
 - Le Villedieu intercom des circuits de randonnées du tourisme vert et du slow-tourisme plein essor actuellement.
- Elargir les possibilités touristiques du territoire en :
 - Favorisant l'accueil touristique dans le milieu rural ;
 - Développant le tourisme de « proximité » en créant une identité commune du territoire autour du patrimoine bâti et naturel



II. Organiser l'économie de Villedieu Intercom

1. Compléter le maillage économique existant en développant une politique foncière volontariste

Le développement économique s'est structuré selon un axe nord / sud en lien avec les pôles urbains de Percy-en-Normandie et de Villedieu-les-Poêles (ville-centre et les communes périphériques) et la recherche d'accessibilité autour de l'autoroute A84 et de la route départementale 999.

Villedieu Intercom souhaite conforter cet axe existant tout en développant l'axe est / ouest qui revêt un intérêt stratégique pour l'économie du territoire sur les 10 à 15 prochaines années.

- L'Axe Nord / Sud à conforter :

Avranches / Saint-Lô via l'A84 et la RD999 Les grandes entreprises du territoire (AMB menuiserie à Bourguenolles, La Laiterie à Sainte-Cécile) et les zones économiques se localisent le long de cet axe. Le PLUi tâchera de prendre en compte les besoins de développement des entreprises implantées et de conforter les zones économiques existantes. L'accueil des entreprises et les projets d'extension devront renforcer les sites économiques présents sur le territoire.

Aujourd'hui, il n'y a plus de terrain disponible, car ils ont tous été commercialisés ou réservés.

Villedieu intercom est labellisé territoire d'industrie et a été identifié comme faisant partie du secteur d'enjeux logistique particulier, mené par la DREAL et la région Normandie 3 nouveaux transporteurs se sont récemment installés.



Entreprise AMB Menuiserie sur la commune de Bourguenolles
Source : www.amb-alupvc.com



Zone de la Monnerie à Percy-en-Normandie
Source : Ouest-France.



- L'axe est / ouest à développer comme axe créateur d'emplois et facilitateur des mobilités quotidiennes : Sainte-Cécile / Villedieu-les- Poêles-Rouffigny / Fleury via la D924 et Villedieu-les-Poêles-Rouffigny/ Saint-Pois via la D33.

L'axe est /ouest est actuellement moins structuré. On retrouve des entreprises diffuses le long de cette route (Les anciens abattoirs à Sainte-Cécile, SM3 à Fleury). La recherche de la proximité de la ville-centre et de l'accessibilité ont amené l'Intercommunalité à porter une réflexion sur la liaison Villedieu / Fleury. Afin de conforter l'accueil d'entreprises industrielles et artisanales sur le territoire, l'Intercommunalité a positionné une réserve foncière dimensionnée pour permettre le développement sur la durée de vie du PLUi. Cette réserve foncière constitue le secteur principal pour accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire. Il s'agit du secteur de la Bertochère à Fleury. Elle se situe au sud de l'entreprise SM3 et du site de requalification de la friche « SETRAFOR », en lien direct avec la RD 924.

Actuellement, la gare joue un rôle modéré dans les déplacements quotidiens des travailleurs. Dans un contexte de dérèglement climatique, le fait d'avoir ce type d'équipement sur le territoire est un atout indéniable. L'Intercommunalité souhaite le mettre en avant afin de pouvoir offrir une alternative aux déplacements motorisés en :

- Affirmant le rôle stratégique de la gare dans les déplacements quotidiens des actifs et des entrepreneurs
- Requalifiant le bâtiment de la gare dans le cadre de l'appel à projet 1001 gares
- Développant le rôle du chemin de fer comme support logistique pour des entreprises (le transport du fret)



La gare de Villedieu-les-Poêles
Source : Ouest-France



L'entreprise SM3 sur la commune de Fleury
Source : google map

L'Intercommunalité joue un rôle primordial dans l'accompagnement des parcours fonciers et immobiliers des entreprises. Elle veillera à répondre aux différentes demandes que ce soit pour l'installation d'une entreprise artisanale, industrielle ou pour une activité de services et de bureau en proposant une offre adaptée aux spécificités des entreprises.

Il sera également nécessaire de permettre une pérennisation et un développement des entreprises implantées à l'est du territoire, notamment à Saint-Pois, pôle relais du territoire.



2. Repenser l'organisation des zones d'activités économiques existantes

Pour garantir la qualité des lieux de travail, permettre l'accueil de nouvelles entreprises, l'Intercommunalité souhaite apporter plus de cohérence dans les zones existantes par :

- L'optimisation des espaces sous-utilisés au sein des zones économiques existantes pour permettre l'implantation de nouvelles entreprises. L'Intercommunalité a un rôle de conseil primordial dans l'accompagnement de leur parcours foncier et immobilier et la sensibilisation des entreprises. L'implantation des nouveaux bâtiments sur les zones d'activités doit se faire sans plus tenir compte des marges de recul, pour optimiser l'espace et densifier ces zones.
 - L'incitation à la mutualisation des équipements, des services et des aménagements au sein des zones tels que les parcs de stationnement, la gestion des déchets afin de favoriser une économie circulaire au sein des zones.
 - L'amélioration de la lisibilité et de la qualité des espaces publics au sein des zones (sécurisation des déplacements, signalétiques, mobiliers urbains, etc.) plus spécifiquement sur la zone économique entre les communes de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny et de La Colombe.
 - La prise en compte de la problématique énergétique au regard entre autres de l'enveloppe du bâtiment (végétalisation...) et de la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables à l'échelle du bâtiment (panneaux photovoltaïques, petites éoliennes...).
 - Inciter le renouvellement urbain des zones d'activités économiques en favorisant le recours aux études dites « Loi Barnier », comme ce fut déjà le cas pour urbaniser l'ensemble des terrains de la zone d'activités de la Monnerie à Percy-en-Normandie.
- À ce titre, Villedieu Intercom mobilisera les outils adaptés pour encadrer l'optimisation des zones et repenser l'organisation de ces dernières, tout en tenant compte de leur localisation spécifique (notamment au sein ou en dehors des agglomérations).



III. Soutenir l'économie de proximité

1. Animation intercommunale : préserver le tissu économique local

Les entreprises existantes isolées pourront se développer de façon maîtrisée et sous réserve d'une justification particulière. Cette disposition s'applique plus particulièrement aux activités économiques implantées en milieu rural.

2. Animation des centres-bourgs et centres-villes : préserver la vie économique des centralités

En effet, les centres sont des lieux d'animation économique à part entière qui ont pour vocation d'accueillir une mixité fonctionnelle et d'usage. C'est pourquoi l'Intercommunalité souhaite affirmer le rôle économique des centres-bourgs et centres-villes comme espaces économiques, où l'accueil des entreprises sans nuisances pour les habitants et le voisinage sera privilégié.

Depuis trois ans, Villedieu intercom a mis en place un dispositif de revitalisation commerciale et une opération collective de modernisation.

3. Animation commerciale

La structuration de l'offre commerciale induit une dépendance liée à la proximité des pôles extérieurs disposant de commerces de gamme supérieure.

L'enjeu à travers cette dépendance est la perte du commerce de proximité garant de la vitalité des centres-bourgs. Dans ce contexte, l'Intercommunalité souhaite maintenir une offre commerciale de proximité.

- Maintenir un commerce de proximité fort et complémentaire de l'offre commerciale périphérique

Le PADD affirme l'enjeu du maintien d'un commerce de centre-bourg fort et complémentaire de l'offre périphérique, contribuant tous les deux au rayonnement des communes et de la vitalité des centres bourgs. Il s'agit de disposer de deux offres complémentaires connectées et répondant à des pratiques de consommation distinctes.

Afin de maintenir ces équilibres, le PLUi veillera à mobiliser les outils adaptés pour maintenir les commerces existants et garantir la pérennité du tissu commercial. Dans ce cadre, la collectivité a recruté un manager de commerce dans le cadre du dispositif petite ville de



demain. L'objectif est, à terme, de mettre en place une opération de revitalisation de territoire ORT.

- Encadrer le développement des zones commerciales périphériques

Dotée d'un tissu commercial périphérique suffisant et concentré sur quelques communes, l'Intercommunalité souhaite conforter les zones commerciales existantes sur le territoire.



Centre-ville de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny



Zone économique de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny





PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

5

**L'axe 3 : l'habitat et la
cadre de vie**



Axe III : L'habitat, support d'accueil des actifs et de l'accompagnement des parcours de vie



Orientation 1 : Un accueil de population en cohérence avec la bassin d'emploi du Sud Manche

Un besoin de main-d'oeuvre pour soutenir l'économie du territoire
Affirmer une ruralité vivante en offrant à la population des emplois, des services et des équipements permettant de vivre et de travailler sur le territoire. L'accueil des nouveaux ménages s'inscrit dans le contexte économique à l'échelle du Sud Manche.

Un habitat qui répond aux défis sociétaux
Proposer une programmation de logements qui répondent aux évolutions sociétales de la population (vieillesse, ménage monoparentale, etc.). Cette production tient compte à la fois de la mobilisation du parc existant et des besoins en constructions neuves pour stabiliser la population sur le territoire.

Orientation 2 : Améliorer la qualité du parc existant

Faire du tissu résidentiel un acteur de la transition énergétique.
Renforcer l'efficacité énergétique du parc bâti réservé à l'habitat et lutter contre la précarité énergétique des ménages.

Accompagner la réhabilitation du parc existant
Poursuivre la politique volontariste de requalification du parc ancien dans les centres-bourgs et les centres-villes et contribuer ainsi au renforcement de la qualité urbaine (dispositif OPAH, remise sur le marché des logements vacants, requalification urbaine, etc.)

Orientation 3 : Accompagner le parcours résidentiel des habitants

Diversifier les typologies et les formes urbaines
Un gradient de densité sera mis en place en fonction de la localisation des secteurs de projets (typologie d'habitat plus dense dans la ville centre et dans les pôles que dans les centres-bourgs ou encore dans les quartiers d'habitation)

Répondre aux besoins des populations spécifiques
Le vieillissement de la population constitue un enjeu majeur pour l'avenir, il conviendra d'adapter l'habitat en développant le maintien à domicile et la diversification des produits.

Orientation 4 : Habiter au sein des quartiers et des bourgs où il fait bon vivre

Favoriser le bien-être de la population à travers la préservation des paysages urbains, la nature en ville et les espaces pour se déplacer en toute sécurité.

Réalisation : Citadia Conseil



I. Une programmation de logements en réponse aux besoins de développement du territoire

La production de logements projetée devra permettre d'accueillir les nouveaux ménages et d'accompagner les évolutions sociétales des ménages (dessalement des ménages et vieillissement de la population).

- Le PLUi programme environ 60 logements par an soit 757 logements sur la durée de vie du PLUi.

Le dessalement des ménages entraîne une augmentation de 438 logements

Une stabilisation du nombre de résidences secondaires et des logements vacants qui n'entraîneraient donc pas de besoin nouveau en logement

L'apport nouveau de population entraînerait une augmentation de 283 logements

$438+0+0-+283 = 721$ sur 12 ans

- La mobilisation du parc existant pour répondre à environ 10% des besoins

Une partie du parc existant sera mobilisée dans cette programmation. La typologie du parc existant présente sur le territoire montre des capacités d'accueil intéressantes pour les ménages. Ainsi, l'Intercommunalité souhaite cibler environ 10% de la programmation mentionnée ci-dessus sur la mobilisation du parc existant (remise sur le marché vacant, changements de destination, démolition reconstruction).

- Le reste de la programmation, soit environ 90%, sera ciblé sur une offre de logements neufs (30% en densification et 70% en extension).

L'offre nouvelle de logements devra également être cohérente avec les ambitions de développement économique et proposer une offre à proximité des zones d'emplois. Dans cette optique, les deux tiers de l'offre de logements sera concentrée au sein des pôles et un tiers dans les 21 communes rurales du territoire.

Dans une logique de maîtrise des déplacements routiers, l'Intercommunalité souhaite sensibiliser les futurs acquéreurs au coût du mode de vie lié à l'éloignement des centralités et des pôles d'emploi.



II. Améliorer la qualité du parc existant

Le parc de logements existants est en difficulté. Il revêt un cachet architectural traditionnel caractéristique des bourgs et des centres-villes anciens. Cependant, de nombreuses communes connaissent des difficultés de vacances et de logements vétustes et énergivores. Face à ce constat, l'Intercommunalité souhaite travailler sur l'amélioration du parc existant pour pérenniser l'offre existante de logements, afin d'éviter la fuite en avant de la construction neuve consommatrice d'espace.

1. Faire du tissu résidentiel un acteur de la transition énergétique

Le secteur résidentiel représente une part importante des émissions de gaz à effet de serre et de consommations énergétiques. Il constitue ainsi un levier essentiel de la transition énergétique engagée dans le PLUi.

Le PLUi vise ainsi à :

- Renforcer l'efficacité énergétique du parc bâti réservé à l'habitat et lutter contre la précarité énergétique des ménages. Les moyens juridiques devront être mis en place à cet effet. Actuellement, une OPAH et le SARE sont opérationnels sur le territoire de Villedieu intercom. Le bâti ancien est particulièrement énergivore. Le territoire souhaite favoriser la rénovation et l'isolation du parc bâti. Il encourage le développement de formes urbaines compactes et efficaces d'un point de vue énergétique, notamment les nouvelles formes architecturales. Un équilibre entre préservation du caractère patrimonial du tissu bâti et performance énergétique sera recherchée. Les principes de bioclimatisme seront encouragés : orientation du bâti, des ouvertures, des ombrages naturels, etc.
- Permettre le développement de dispositifs de production d'énergies renouvelables dans le tissu résidentiel

Outre l'accompagnement des ménages dans leur parcours résidentiel, le territoire souhaite développer les énergies renouvelables à l'échelle du bâti dans une démarche d'évolution du mix-énergétique. Le projet de PLUi facilitera de ce fait l'installation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, aérothermie, géothermie). Les actions spécifiques du PCAET devront y contribuer.

2. Accompagner la réhabilitation du parc existant

Villedieu Intercom souhaite renforcer son action sur le parc existant, auprès des propriétaires et reconduire les partenariats engagés voire en développer de nouveaux. En



parallèle du PLUi, l'Intercommunalité a lancé une Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en 2019 et travaille avec le CAUE pour la requalification de centres-bourgs.

Ainsi, l'Intercommunalité souhaite poursuivre la politique volontariste de requalification du parc ancien dans les centres-bourgs et les centres-villes et contribuer ainsi au renforcement de la qualité urbaine des bourgs, à travers les objectifs suivants :

- Lutter contre la déqualification du parc ancien (OPAH)

Poursuivre l'accompagnement financier et technique des propriétaires dans la réalisation de travaux d'amélioration, notamment thermique, permettant ainsi de répondre aux besoins des ménages en situation de précarité énergétique.

- Stopper le développement de la vacance sur le territoire et plus spécifiquement sur Villedieu-les-Poêles-Rouffigny et les communes fortement impactées

Une part de logements vacants sera dédiée à l'accueil de la population sur la durée de vie du PLUi. Des outils spécifiques pourront être mobilisés. In fine, une partie du parc vacant pourra être remise sur le marché grâce aux financements de l'ANAH et aux dispositifs de défiscalisation dans l'ancien. La collectivité se donnera les moyens, notamment financiers, d'assurer la réussite de ses objectifs (l'OPAH, aides financière et techniques...).

- Résorber le parc le plus obsolète à travers des opérations de démolition / reconstruction. Afin de participer à la qualité urbaine de certaines centralités, Villedieu Intercom se laisse la possibilité de prévoir la démolition des biens les plus vétustes dont la requalification présenterait un surcoût pour les aménageurs.
- Assurer la montée en qualité de l'offre locative privée. Afin de pallier le manque de l'offre locative sur le territoire, et notamment dans les centralités, les dispositifs d'amélioration du parc et de lutte contre la vacance mis en place pourront être mobilisés en faveur du développement de l'offre locative privée. Ainsi, la requalification des centres-bourgs et centres-villes passe également par le développement d'une offre diversifiée, en accession et en location.



III. Accompagner le parcours résidentiel des habitants

Il est apparu à l'issu du diagnostic que l'accompagnement des évolutions sociétales de la population est un défi majeur. En effet, la diminution de la taille des ménages (famille monoparentale, personne seule) et le vieillissement prononcé de la population (génération papy-boomers par exemple) amènent des besoins d'évolution du parc de logements.

1. Diversifier les typologies et les formes urbaines

Villedieu Intercom souhaite accompagner ses évolutions sociétales en travaillant sur l'offre de logements présente et à venir via les objectifs suivants :

- Engager la diversification des tailles et des typologies de logements produits, dans un souci d'adéquation de l'offre et de la demande. De manière globale, la diversification doit permettre de répondre aux besoins émergeant en lien avec le vieillissement de la population mais aussi les jeunes et les familles monoparentales. Au regard de l'offre proposée actuellement (largement orientée vers la maison individuelle), les logements de petites et moyennes superficies doivent trouver une place plus importante dans la programmation nouvelle. Les grands logements restent néanmoins le cœur de cible pour répondre notamment au besoin des familles.
- Afficher une intensité urbaine et une typologie d'habitat adaptée au contexte urbain et rural Dans la continuité des objectifs de sobriété foncière et d'intégration des projets d'habitat au sein du tissu urbain, Villedieu Intercom veillera à avoir une densité moyenne cohérente avec l'armature du territoire.

En ce sens, l'Intercommunalité se fixe les objectifs suivants, ces objectifs expriment une densité moyenne à l'échelle de la commune :

- Une densification moyenne de 18 logements par hectare est affichée sur la ville centre du pôle principal, Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.
- Une densité moyenne de 15 logements par hectare est affichée sur les autres communes du pôle principal, à savoir Fleury, Sainte-Cécile et La Colombe. Cette densité moyenne devra également être trouvée sur le pôle secondaire de Percy-en-Normandie et le pôle relais de Saint-Pois.
- Une densité moyenne de 12 logements par hectare est affichée sur l'ensemble des autres communes, formant le maillage rural du territoire.
- Un gradient de densité sera mis en place dans les OAP, en fonction de la localisation des secteurs de projets dans les centralités.

Ces densités sont exprimées en densité brute (incluant donc les espaces et équipements publics dans l'opération).



La densité communale, constituant un objectif moyen, peut être ventilée de manière différenciée selon la localisation des sites et leur capacité à recevoir une densification plus ou moins importante

2. Répondre aux besoins des populations spécifiques

De manière plus ponctuelle, la programmation résidentielle se doit d'apporter des réponses à des besoins plus spécifiques :

- Le vieillissement de la population constitue un enjeu majeur pour l'avenir, qu'il conviendra d'accompagner par le développement du maintien à domicile en sensibilisant davantage les seniors quant à la nécessité d'adapter leurs logements. Le maintien à domicile se fera en complément de l'adaptation de l'offre existante à destination des personnes vieillissantes et/ou personnes en situation de handicap.
- Une diversification des produits dédiés aux personnes âgées sera engagée afin de compléter l'offre en EHPAD : colocation (inter)générationnelle, produits innovants dans l'habitat, résidences autonomie, accueillants familiaux, etc.
- Lors de la création de cette offre nouvelle, une attention particulière sera portée à son implantation géographique : proximité des services et des équipements, des commerces et des pôles de santé (EHPAD par exemple).



Résidence senior à Percy-en-Normandie

Source : Villedieu Intercom



Résidence Grain d'Orge à Saint Pois

Source : Villedieu Intercom



IV. Habiter au sein de bourg où il fait bon vivre

La préservation du cadre de vie du territoire se traduit également par le maintien ou la création au sein des nouveaux quartiers de conditions favorisant le bien-être de la population au travers de la préservation des paysages urbains, de la nature en ville et des espaces pour se déplacer en toute sécurité.

1. Renforcer la présence de la nature en ville

Facteur essentiel à la construction d'un cadre de vie du quotidien agréable, le contact avec la nature est recherché pour le bien-être des habitants. Cette nature peut se matérialiser de différentes manières dans l'espace urbain : parcs, jardins, vergers, espaces verts d'agrément, plans et cours d'eau en milieu urbanisés, etc. Le PLUi souhaite intégrer la nature en ville aux ambitions de densification et intensification urbaines en disposant d'espaces publics de qualité en s'appuyant sur la nature en ville, vectrice de lien social. Le projet de développement intègre l'objectif de qualité des aménagements d'espaces verts, en lien notamment avec les cours d'eau (la Sienne, l'Airou, etc.) en milieu urbain. Villedieu Intercom entend valoriser la multifonctionnalité des espaces de nature en ville : biodiversité, rôle récréatif, gestion des eaux pluviales et du risque d'inondation.

C'est pourquoi Villedieu Intercom souhaite :

- Apporter une attention à l'intégration paysagère des nouveaux projets urbains à vocation habitat, d'équipements ou économique. Il s'agira d'inscrire au PLUi des mesures visant à préserver les principaux espaces de nature en ville (parcs, jardins, bois ...) et de prévoir des transitions paysagères de qualité des franges entre espaces agricoles et naturels et espaces urbanisés (bourgs, zones d'activité, bâtiments agricoles d'ampleur ...).
- Retrouver un cycle de l'eau plus naturel en zone urbaine en favorisant dès que possible une gestion alternative des eaux pluviales. Les infrastructures ainsi créées (noues végétalisées, espaces verts ...) devront permettre une multifonctionnalité des usages (eaux pluviales, loisirs, paysager, écologique).
- Renaturer les centre-bourgs pour lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur (replantation, renaturation, suppression des enrobés, etc...)



2. Favoriser les mobilités douces et les espaces de rencontre

Le caractère rural du territoire induit une dépendance à l'automobile et aux déplacements motorisés. Cependant, Villedieu Intercom souhaite freiner le « tout automobile » dans les déplacements de proximité. La taille des bourgs et les distances entre les quartiers d'habitation et les services de proximité sont propices pour un retour à des pratiques plus actives. Cette volonté s'insère également dans un objectif plus global de prise en compte des évolutions du changement climatique.

Cette volonté s'articule autour des objectifs suivants :

- Limiter les émissions de GES, polluants et consommations énergétiques liées au transport : Permettre des alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture pour les déplacements, participant à la lutte contre la précarité énergétique (en vue de l'augmentation du prix des énergies fossiles).
- Encourager les déplacements doux et non polluants par le renforcement et la sécurisation du réseau de liaisons douces au sein des bourgs et aux alentours.
- Renforcer le lien entre les espaces de vie : entre les espaces habités, les centralités, les espaces d'emplois et de service, les espaces récréatifs et touristiques.



Aménagement de la voirie dans le bourg de la Trinité



Parc médiathèque à Percy en Normandie

3. Inciter et mettre en œuvre des solutions numériques

L'aménagement numérique et le déploiement du Très Haut Débit est un axe du développement territorial.

L'intercommunalité encourage le développement des communications électroniques sur l'ensemble du territoire. En outre, le projet soutient au travers du développement du numérique l'accès à l'emploi ainsi qu'aux services notamment aux services publics dématérialisés, etc.



Le projet de territoire va dans le sens de :

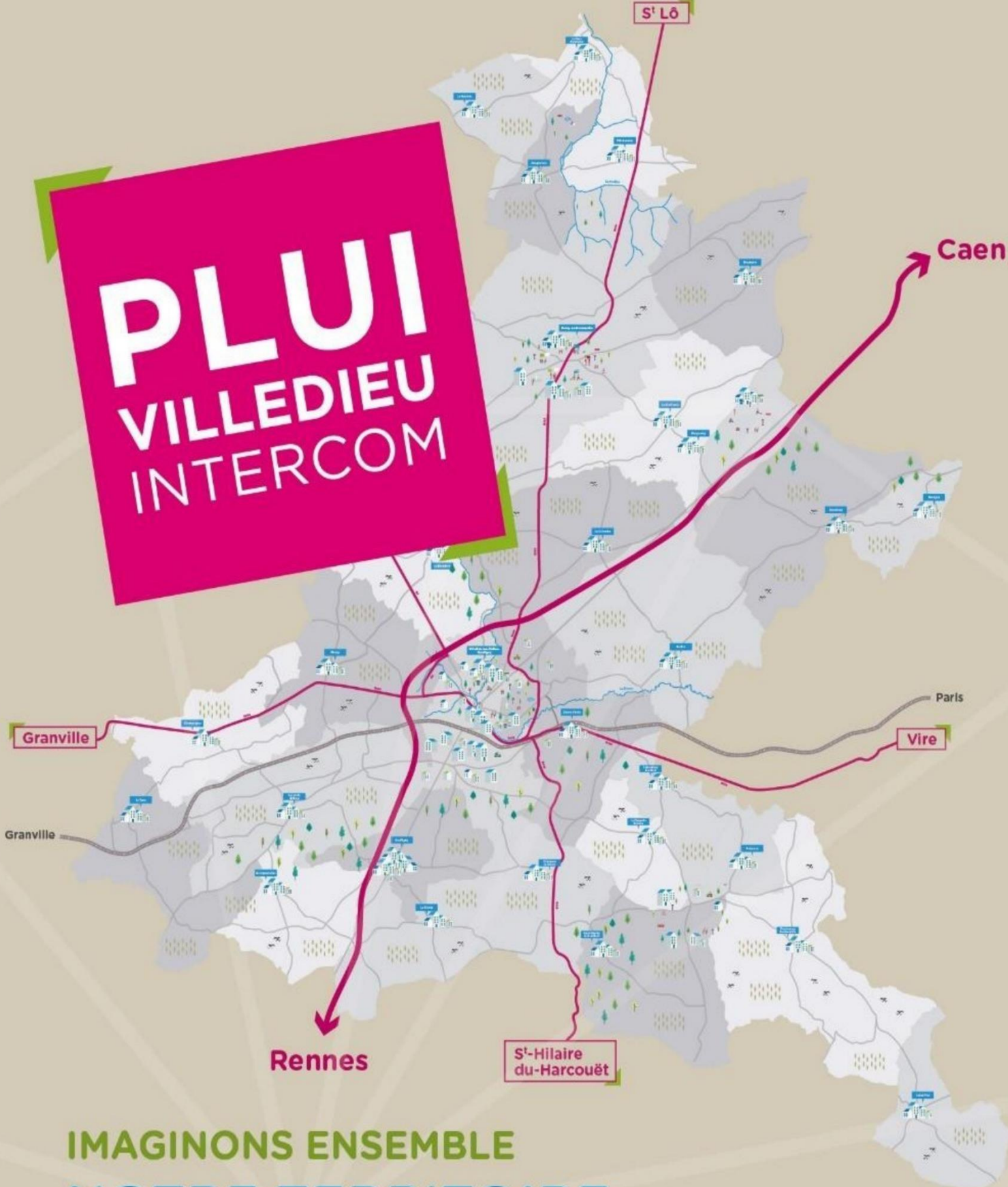
- Favoriser le développement départemental du réseau numérique de très haut débit par les moyens technologiques les plus adaptés au contexte territorial de chaque commune
- Permettre le renforcement de l'attractivité du territoire par le développement du réseau numérique afin de répondre aux enjeux touristiques, économiques et agricoles
- Développer un réseau numérique performant sur l'ensemble du territoire

Les futures opérations d'aménagement d'ensemble intégreront cet enjeu en :

- Privilégiant le développement urbain, pour densifier des secteurs dotés d'infrastructures numériques
- Facilitant le raccordement aux réseaux

PLUI

VILLEDIEU INTERCOM



IMAGINONS ENSEMBLE
NOTRE TERRITOIRE
DE DEMAIN



VILLEDIEU
INTERCOM