

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	2
▷ CADRE METHODOLOGIQUE ET PORTEE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	2
▷ LES ARTICLES FONDAMENTAUX DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AU PADD	3
▷ LES PRINCIPAUX ENJEUX DURABLE PORTES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT	5
UNE DEMARCHE DE PROJET COMMUNAUTAIRE.....	6
▷ INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE DE L'ORBQUET DANS UNE DEMARCHE DYNAMIQUE DE PROJET DE TERRITOIRE.....	6
LES ENJEUX DU SCOT SUD-PAYS D'AUGE.....	7
PREAMBULE.....	9
▷ POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE L'ORBQUET.....	9
▷ INFLUENCES DE TERRITOIRES LIMITROPHES.....	9
▷ OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES A HORIZON 2025	9
▷ LES PROJETS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE L'ORBQUET	9
◀ PRINCIPAUX CONSTATS.....	12
◀ OBJECTIFS ET PROPOSITIONS POUR UNE POLITIQUE D'ACCOMPAGNEMENT ECONOMIQUE ATTRACTIVE, INNOVANTE ET DYNAMIQUE.....	12
<i>AXE 2 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN AMBITIEUX ET EQUILIBRE (VOLET HABITAT).</i>	17
◀ PRINCIPAUX CONSTATS.....	17
◀ OBJECTIFS ET PROPOSITIONS AU SERVICE D'UN TERRITOIRE ATTRACTIF.....	17
<i>AXE 3 : PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE COMMUNAUTAIRE.....</i>	26
<i>LES SECTEURS A ENJEUX PARTICULIERS.....</i>	31

INTRODUCTION

▷ CADRE METHODOLOGIQUE ET PORTEE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

En introduisant l'obligation d'élaborer dans le plan local d'urbanisme (PLU), un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) fait du plan local d'urbanisme (PLU) plus qu'un simple document administratif et réglementaire.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. Le P.A.D.D a trois rôles :

- il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune,
- il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U,
- il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U, les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic. Il exprime le projet communautaire pour les 7 à 10 ans à venir.

Consciente de la portée fondatrice d'un tel document, la Communauté de Communes du Pays de l'Orbiquet, maître d'ouvrage de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, a souhaité organiser un large débat public sur le projet communautaire.

Plusieurs réunions de travail ont été nécessaires à la rédaction du PADD.

Puis, plusieurs réunions de présentation du PADD devant les conseillers municipaux ont été organisées. Au total 8 réunions entre le 01 et le 27 mars 2012.

Une réunion de présentation devant les Personnes Publiques Associées s'est tenue le 26 septembre 2013 à la salle polyvalente de Saint-Cyr-du-Ronceray.

Trois réunions publiques d'information ont été organisées les 23 et 24 octobre, et le 5 novembre 2013.

Trois expositions itinérantes de 9 panneaux retraçant le travail sur le diagnostic de territoire et l'état initial de l'environnement, et le PADD ont été élaborées et installées dans toutes les communes.

Le PADD de la Communauté de Communes du Pays de l'Orbiquet a été élaboré en cohérence avec les autres politiques publiques en œuvre sur le territoire communautaire. Il intègre, notamment, les orientations générales inscrites dans le SCoT Sud Pays d'Auge, qui concerne 110 communes regroupées en 6 Communautés de Communes pour 76 000 habitants.

▷ LES ARTICLES FONDAMENTAUX DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AU PADD

Le PADD doit respecter les principes fondateurs du Code de l'Urbanisme

Article L.110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie , d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources , de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation de changement ».

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

« ...les plans locaux d'urbanisme, ...déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune ».

Article L.123-1-3

Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête 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 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.

Éléments de contenu applicable aux seuls PLU intercommunaux

Le nouvel article L.123-1-4 présente des dispositions applicables aux PLU intercommunaux élaboré par un EPCI compétent.

Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

→ Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4

Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme (suite)

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3.

→ **Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.**

▷ LES PRINCIPAUX ENJEUX DURABLE PORTES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

Les principaux enjeux exprimés dans le cadre du travail de diagnostic fondent les orientations exprimées dans le PADD :

- **Soutenir un développement urbain équilibré**, en dynamisant le pôle urbain intercommunal et en maîtrisant le développement urbain dans les communes rurales,
- **Mettre en évidence les besoins en logements et la nécessité du développement d'une offre de logements diversifiée et équilibrée en relation avec le territoire**,
- **Renforcer la vocation économique de l'intercommunalité**, en particulier industriel et tertiaire en aménageant des espaces d'accueil attractifs, qualitatifs et bien localisés, en lien avec les infrastructures performantes existantes,
- **Valoriser et préserver les espaces naturels, assurer le maintien de la qualité de vie sur le territoire de l'Orbiquet** par la prise en compte de la diversité du territoire de la Communauté de Communes fortement représentatif des différentes facettes du Pays d'Auge : vallée de l'Orbiquet, espaces boisés et bocagers, ...

UNE DEMARCHE DE PROJET COMMUNAUTAIRE

▷ INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE DE L'ORBIQUET DANS UNE DEMARCHE DYNAMIQUE DE PROJET DE TERRITOIRE

Dans un souci de cohérence des politiques pour l'ensemble du territoire communautaire, il s'agit pour la collectivité d'élaborer un projet commun à l'ensemble des communes tout en identifiant les enjeux spécifiques de chaque commune et ceux qui relèvent de l'intercommunalité.

Aussi, plutôt que juxtaposer une succession de documents d'urbanisme communaux, les élus ont fait le choix de bâtir un projet d'ensemble coordonné et cohérent au sein duquel chacune des seize communes de la Communauté de Communes s'inscrira préservant ainsi les spécificités communales.

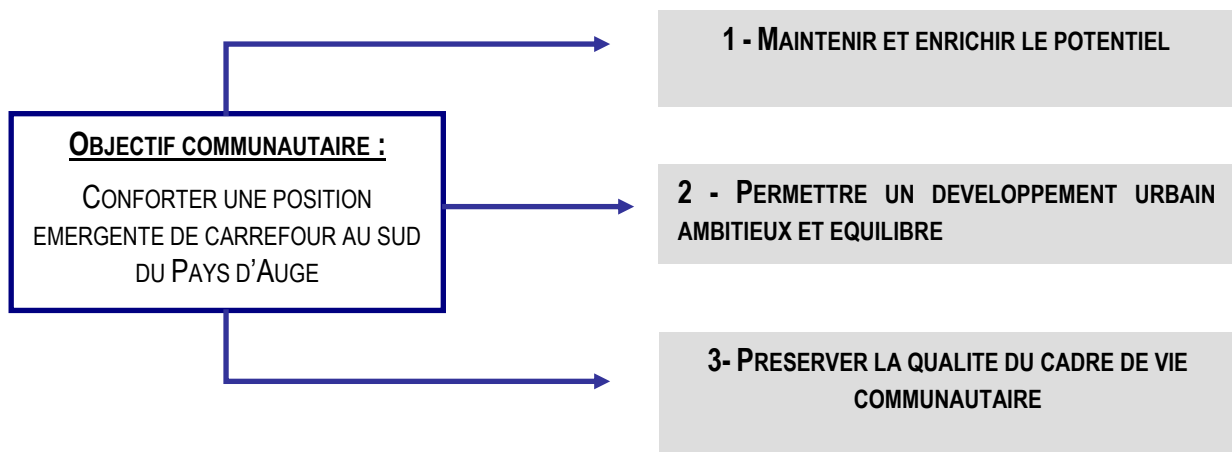
A terme, la collectivité a pour ambition d'acquérir une culture commune afin de garantir la cohérence de l'ensemble des actions définies dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Enfin, le projet de développement du territoire de l'Orbiquet s'inscrit dans la volonté commune de bâtir un projet collectif pour lier davantage le territoire.

La programmation de ces projets actés, il est nécessaire aujourd'hui de définir les conditions de leur traduction dans le PLU communautaire avec une traduction à plus ou moins long terme.

L'enjeu fondamental du Projet d'Aménagement et de développement Durables communautaire est bien de définir les conditions de développement et de renouvellement du territoire en prenant appui sur les objectifs stratégiques définis par la Communauté de Communes du Pays de l'Orbiquet dans sa démarche de projet ; **un projet faisant la synthèse entre les différents enjeux du territoire.**

Sur ces bases, l'objectif de la communauté s'articule autour de trois axes :



LES ENJEUX DU SCOT SUD-PAYS D'AUGE

Le SCoT entend doter le territoire du Sud Pays-d'Auge des moyens d'action qui lui permettront de faire face aux défis que le XXIème lui impose de relever :

- Les modifications climatiques dont l'impact sur la survenance des risques naturels ou l'évolution des pratiques agricoles demeure incertain.
- L'épuisement des énergies fossiles qui peut remettre en cause un développement fondé sur le tout-voiture et l'étalement urbain.
- Le vieillissement de la population qui conduit à repenser l'offre de services, de logements ou d'équipements.
- L'artificialisation des sols et l'atteinte aux espaces naturels ou agricoles conduisant à la disparition de l'équivalent d'un département français tous les sept ans.
- La concurrence économique entre les territoires qui conduit à penser une stratégie de développement susceptible d'accroître les facteurs endogènes et exogènes de croissance.

A cet égard, le SCoT du Sud Pays-d'Auge énonce quatre axes stratégiques qui doivent guider l'action des collectivités publiques à l'horizon 2025 :

1. Relancer la dynamique économique du Sud Pays d'Auge.

Cet axe repose tout d'abord sur la valorisation et la préservation des principaux atouts de l'économie locale actuelle, tournée vers les filières d'excellence telles que l'agriculture et l'industrie agro-alimentaire, l'industrie mécanique présente à Lisieux et à Orbec-La Vespière, mais aussi l'attractivité résidentielle et touristique du Pays d'Auge.

Le Sud Pays-d'Auge a également pour ambition de conforter sa situation stratégique au cœur du triangle métropolitain normand et de l'Arc atlantique reliant le Nord et le Sud de l'Europe. Les trois carrefours dont dispose le territoire sud-augeronnais figurent ainsi au rang des espaces prioritaires de développement : l'aire urbaine de Lisieux au contact de l'Estuaire de la Seine, le carrefour ferroviaire de Mézidon-Canon et l'échangeur desservant Orbec-La Vespière sur l'A28.

Son positionnement géographique avantageux doit enfin permettre au Sud Pays d'Auge de développer de nouveaux secteurs d'activités autour de l'économie tertiaire, principalement à Lisieux, et des ressources environnementales dont dispose le territoire (biomasse, filière bois, construction écologique, filière cheval...).

2. Affirmer l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge.

Au cœur du triangle métropolitain Caen-Rouen-Le Havre, le Sud Pays-d'Auge souhaite conforter un réseau urbain qui, autour de Lisieux, structure un espace rural de grande qualité : la capitale augeronne doit ainsi valoriser sa renommée et conforter son offre de services et d'équipements les plus rares (santé, justice, formation...) au bénéfice de l'ensemble du territoire.

Les quatre « petites » villes sud-augeronnaises (Orbec-La Vespière, Livarot, Mézidon-Canon et Saint-Pierre-sur-Dives) occupent pour leur part une place essentielle en tant que pôle urbain structurant leur bassin de vie, au sein desquels doit se concentrer l'effort en matière de logements, d'équipements et de services du quotidien. Dans cette perspective, l'espace rural n'a pas pour vocation à demeurer figé mais à mieux être préservé de la périurbanisation qui banalise ses paysages et devient souvent synonyme d'éparpillement des finances publiques.

3. Mettre les atouts patrimoniaux et environnementaux du territoire au cœur du projet.

Espace à dominante rurale, le Sud Pays d'Auge souhaite préserver le terroir agricole qui a fondé une large part de sa richesse face à la pression résidentielle et à un développement non-maîtrisé de l'urbanisation.

Le SCoT ambitionne également de préserver et valoriser le vaste espace agro-naturel qui caractérise l'essentiel du Sud Pays d'Auge : biodiversité, sauvegarde des paysages, mise en valeur du patrimoine et qualité des urbanisations nouvelles doivent ainsi être conciliées pour accroître l'attractivité du territoire.

Cet objectif rend ainsi plus impératif encore la mise en œuvre d'un urbanisme durable soucieux de limiter l'incidence des risques naturels et de préserver les ressources environnementales.

4. Activer les leviers et outils nécessaires à la mise en œuvre du projet.

La mise en œuvre de ces trois axes stratégiques suppose que soient activés des leviers qui relèvent de politiques menées à d'autres échelles : le Département, la Région et l'Etat.

Il en est ainsi de l'amélioration de la desserte routière du Sud Pays d'Auge, autour de plusieurs axes vitaux pour le territoire : l'amélioration de l'axe nord-sud constitué par la RD 579, l'aménagement de l'axe sud formé par la RD 40 reliant l'A28 à Mézidon-Canon et l'A88, la fluidification de l'axe est-ouest par la RD 613 desservant Lisieux et enfin la création d'un barreau qui désenclaverait le Pays de l'Orbiquet en reliant l'A13 et l'A28.

Cette démarche partenariale associant plusieurs acteurs de l'aménagement concerne également l'amélioration de la desserte ferroviaire, qu'il s'agisse du fret, du service passager de proximité ou de la construction d'une LGV Normandie dont l'impact sur le territoire serait sans doute notoire.

Enfin, la nature et l'intensité des impulsions données dans les politiques sectorielles en matière d'équipement numérique, de formation ou d'énergie ne seront pas sans conséquence sur la capacité du territoire augeron à entrer de plein pied dans le nouveau siècle.

PREAMBULE

▷ POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE L'ORBIQUET

La Communauté de Communes du Pays de l'Orbiquet se localise au Sud-Est du département du Calvados, à la frontière des départements de l'Orne et de l'Eure. Sa proximité géographique des villes de Lisieux, de Rouen et de Bernay en fait un territoire au carrefour des deux régions.

Le sud du territoire bénéficie d'une desserte routière aisée puisque situé à proximité de l'A28 (Tours-Rouen).

▷ INFLUENCES DE TERRITOIRES LIMITOPHES

La Communauté de Communes du Pays de l'Orbiquet est un territoire à dominante rurale bénéficiant d'un pôle urbain composé des villes d'Orbec et La Vespière placé sous l'influence des bassins de vie limitrophes que sont Lisieux et Bernay et dans une moindre mesure Caen. En effet, ceux-ci concentrent, à des degrés différents, les principaux équipements culturels, de santé, scolaires...et constituent de véritables polarités commerciales.

Le territoire intercommunal présente à lui seul une source d'emplois incontestable pour la population de la CDCPO. Cependant, de nombreux habitants exercent une activité professionnelle en dehors du territoire intercommunal.

L'arrivée de l'autoroute A 28 constitue un atout pour la CDCPO au niveau démographique, notamment pour la frange Sud-Est du territoire. En effet, la proximité de l'A28, de l'agglomération de Rouen (3/4 heure) ainsi que le cadre rural de la CDCPO constituent des points forts quant à l'accueil, dans les années futures, de nouveaux habitants recherchant un meilleur cadre de vie sans être toutefois trop éloignés des commodités offertes par des pôles de vie dynamiques.

▷ OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES A HORIZON 2025

La population des 16 communes que compte la CDCPO est de 7 752 en 2010. Les élus de la Communauté de Communes du Pays de l'Orbiquet souhaitent poursuivre une croissance modérée de la population de leur territoire **et d'inverser certaines tendances (stagnation de la population ; dispersion de l'habitat).**

Accueillir environ 250 habitants d'ici 2025, soit une population qui s'élèverait à environ 8 000 habitants, tel est l'objectif fixé.

Afin de répondre à cet objectif démographique, il sera nécessaire de construire près de 430 logements sur 15 ans (2011-2025), soit un rythme annuel moyen de 30 logements.

▷ LES PROJETS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE L'ORBIQUET

L'appartenance des communes du PLU à une même structure intercommunale favorise l'émergence d'un projet de territoire.

A travers ce PLU, il s'agit d'intégrer et de favoriser la politique intercommunale tout en préservant les spécificités locales des communes du PLU. Ainsi, les orientations du présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'inscrivent dans les objectifs de la Communauté de Communes du Pays de l'Orbiquet.

A l'occasion de nombreux ateliers de travail et réunions de restitution des travaux, les élus se sont exprimés et souhaitent développer leur territoire dans les domaines suivants :

1/ Urbanisme et habitat :

- La diversification du parc de logements facilitant l'accueil de jeunes ménages et l'adaptation aux évolutions démographiques (vieillessement et décohabitation)
- Le développement urbain et la bonne prise en compte des terres agricoles
- Le développement urbain et la bonne prise en compte des réseaux
- Le développement urbain au service du désenclavement rural du territoire
- Renforcer l'attractivité du pôle urbain structurant Orbec / La Vespière

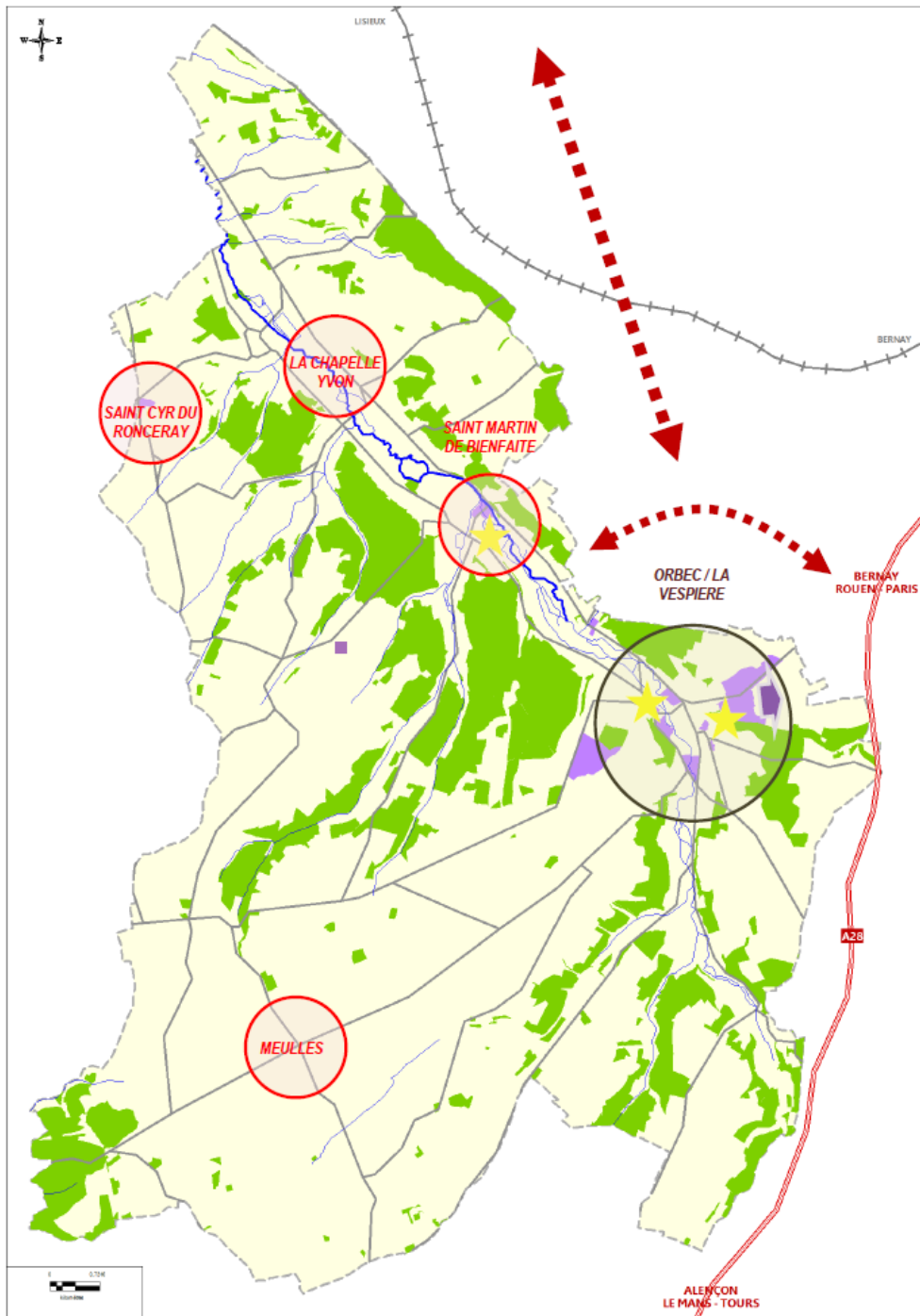
2/ Economie :

- Tirer profit de la proximité du département de l'Eure et des infrastructures performantes telles que l'A 28
- Le développement numérique du territoire doit être une priorité
- Quel développement pour la filière équine ?
- Valoriser et développer la filière bois
- Développer des outils au service du maintien du commerce de proximité
- Conforter une agriculture structurante pour l'emploi local, les paysages, le cadre de vie et l'attractivité du territoire

3/ Environnement :

- La protection et valorisation du bocage
- La qualité des cours d'eau en lien avec les pratiques agricoles
- La vallée de l'Orbiquet en tant que paysage identitaire du territoire intercommunal

AXE 1 : ENRICHIR LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DU PAYS DE L'ORBIQUET



ENRICHIR LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE :

S'APPUYER SUR UNE POSITION DE CARREFOUR POUR DEVELOPPER DE NOUVELLES ACTIVITES :

- Les grands projets routiers : Barreau A 13 – A28 et contournement d'Orbec
- Extension de la zone d'activité Campagne 2

METTRE A PROFIT LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE POUR CONFORTER L'ECONOMIE RESIDENTIELLE

- Conforter les zones d'activité existantes
- Développer et densifier le pôle commercial central et les pôles relais

PRESERVER UN TERRITOIRE AGRICOLE DE GRANDE QUALITE

- Maintenir les espaces agricoles en évitant leur morcellement et permettre leur préservation

DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

- ★ Créer des équipements structurants vecteurs de rayonnement pour le territoire

● PRINCIPAUX CONSTATS

Située aux confins du Calvados, de l'Orne et de l'Eure, la Communauté de Communes du Pays de l'Orbiquet constitue un pôle d'emploi rural sous influence de pôles d'emplois plus importants tels Lisieux, Bernay et plus loin Rouen ou Caen.

Au-delà de ses fonctions commerciales et artisanales de proximité, le territoire communautaire apparaît marqué par une orientation à la fois industrielle et agricole que sa situation géographique de carrefour doit permettre de conforter.

En effet, la Communauté de Communes est traversée à l'Est par l'A28 reliant Abbeville à Tours en passant par Rouen et elle doit également bénéficier de la réalisation d'un barreau reliant l'A28 à l'A13.

● OBJECTIFS ET PROPOSITIONS POUR UNE POLITIQUE D'ACCOMPAGNEMENT ECONOMIQUE ATTRACTIVE, INNOVANTE ET DYNAMIQUE

Cette position de carrefour stratégique, retrouvée par l'amélioration de l'accessibilité routière, doit constituer un levier favorisant le développement durable de nouvelles activités économiques sur le territoire communautaire, tout en permettant de conforter les activités déjà présentes.

Le pôle Orbec-La Vespière figure parmi les trois pôles prioritaires de développement économique pour le Sud Pays-d'Auge, s'inscrivant dans une dynamique territoriale élargie au port du Havre, à l'Estuaire de la Seine et à l'Arc atlantique.

Aussi, les activités traditionnelles liées à l'existence d'un terroir rural riche et varié peuvent trouver l'occasion de rechercher un « second souffle » grâce à une diversification s'appuyant notamment sur l'essor du tourisme.

➤ Orientation 1 : S'appuyer sur une position de carrefour retrouvée en lien avec la bretelle autoroutière pour valoriser cette situation et favoriser le développement de nouvelles activités

Les objectifs :

- **La nécessaire réflexion à mener sur la réalisation de nouveaux liens routiers pour désenclaver le Pays de l'Orbiquet**
 - ▶ **Action : La réalisation d'un barreau A13-A28 permettrait de relier Orbec à Lisieux et au port du Havre et le contournement d'Orbec depuis la D519.**
 - ✓ La réalisation d'un barreau reliant l'A28 depuis la bretelle de l'autoroute A 28, localisée sur la commune de Saint-Germain-la-Campagne, à la RD 613 et passant à l'Est de Lisieux, figure ainsi au rang des priorités en matière d'infrastructure susceptible de désenclaver la CDCPO et de l'ouvrir vers la place portuaire du Havre.
 - ✓ La création de cet axe suppose que soit mise en place une politique partenariale active avec les territoires traversés de l'Eure voisin.

- **L'extension de la zone d'activité de Campaugé 2,**
 - ▶ **Action : S'engager dans une démarche volontaire du développement de l'appareil économique**
 - ✓ Mobiliser le foncier nécessaire à l'aménagement d'un pôle économique majeur dédié à l'accueil d'entreprises et d'équipements. Le choix de sa localisation à proximité de la bretelle autoroutière et en entrée de ville le long de la RD 4 est un levier fondamental de développement économique pour Orbec-La Vespière et le sud Pays d'Auge en général, au même titre que la zone d'activité de Campaugé idéalement située à proximité de l'échangeur sur la commune de La Vespière,
 - ✓ Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation veillant à la bonne prise en compte des enjeux d'intégration à la fois dans le tissu urbain et dans le paysage,

- ✓ Aussi, le projet d'aménagement devra répondre à certaines préoccupations environnementales (déplacements, continuité écologique, consommation de l'espace, gestion durable des énergies),
- ✓ Les continuités avec l'existant et les extensions à venir devront être assurées.

▪ **Le développement et l'accueil de projets innovants directement liés au développement durable**

▶ **Action :**

- ✓ Permettre un redéploiement des zones d'activités autour d'activités nouvelles liées au développement durable : Projet de ferme photovoltaïque à Orbec, projet éolien (Familly, Meulles, La Vespière, La Folletière-Abenon, usine de bio-méthanisation à La Vespière),
- ✓ Permettre au sein du territoire intercommunal l'émergence et l'installation de nouvelles filières telles que l'agriculture durable, la valorisation de la biomasse et de la filière bois, la construction à haute valeur environnementale : Projet de mise en place d'une filière bois pour la production de chauffage et eau chaude dans le centre-ville d'Orbec, mise en place de projets (magasins circuits courts) en lien avec les objectifs du 3^{ème} pôle d'excellence rurale de PAE.

➡ **Orientation 2 : Mettre à profit la croissance démographique et économique du territoire pour conforter l'économie résidentielle**

Les objectifs : Le Pays de l'Orbiquet est marqué par une ancienne culture industrielle s'appuyant sur des établissements importants tant dans l'agro-alimentaire que la mécanique. La présence d'une population de presque 8 000 habitants engendre par ailleurs l'existence d'activités artisanales et commerciales variées réparties sur l'ensemble du territoire, et plus particulièrement dans les zones d'activités intercommunales.

▪ **Un développement économique conforté au sein de l'armature urbaine du territoire intercommunale**

▶ **Action : L'extension ou l'aménagement des activités artisanales dans les pôles urbains secondaires, et notamment Saint-Cyr-du-Ronceray et Saint-Martin-de-Bienfaite-La-Cressonnière**

- ✓ Mobiliser les moyens au sein du PLUi qui permettront de maintenir des conditions favorables à l'activité économique dans ces secteurs : Accueil d'activité artisanal au sein des zones d'activités intercommunales ou de façon diffuse sous réserve d'une faible consommation d'espaces et des nuisances,
- ✓ Permettre une complémentarité des sites économiques,
- ✓ Porter une attention particulière à l'identité architecturale et paysagère de ces zones.

▶ **Action : Le développement et la diversification des commerces de la ville-centre et des centralités secondaires**

- ✓ Densification de l'habitat au sein du pôle urbain et des pôles de proximité,
- ✓ Maintien et revitalisation du centre-bourg dans la commune centre d'Orbec : Actions sur les façades, maintien du linéaire commercial, création d'une halle destinée aux marchés et animations, mise en place de bornes électriques,
- ✓ Réflexion sur la réorganisation de services et équipements dans le cœur de bourg d'Orbec (école de musique, point info, CCAS, siège de la CdC).

- ▶ **Action : Mener une réflexion sur l'avenir des friches existantes en envisageant leur mutation (Saint-Martin-de-Bienfaite-La-Cressonnière et Orbec notamment).**

- ✓ Engager à travers le PLU une réflexion sur le devenir de ces friches avec la mise en place d'outils adaptés : Cette réflexion pourrait concerner l'ancien EPMP(S) et les écoles maternelle et primaire sur la commune d'Orbec, le moulin et une ancienne usine à Saint-Martin-de-Bienfaite-La-Cressonnière.

LES SERVITUDES DE GEL

Il résulte des dispositions précitées de l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement :

"Dans les zones urbaines, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant:

- a) à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite, et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.*
- b) L'article L.123-2-b du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et en cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans les orientations générales du P.A.D.D., qui traduit les objectifs du PLH communautaire, des terrains ont été identifiés en vue d'y réaliser des programmes de logements, selon des critères précisés dans le rapport de présentation du PLU (B 3.3.1). La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.*

Ainsi, dans les zones urbaines du plan local d'urbanisme (PLU), les documents graphiques font notamment apparaître les secteurs frappés d'une servitude d'urbanisme dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Cela permet, pour une durée de cinq ans au maximum, de bloquer les constructions même si l'étude n'est pas suffisamment avancée. Cette interdiction de construire ne vise que les constructions d'une superficie supérieure à un seuil déterminé. Cette possibilité d'opposer, dans l'attente d'études plus précises, un sursis à statuer aux demandes de permis de construire à l'intérieur du périmètre ainsi délimité, est justifiée par la nécessité de ne pas compromettre ou de ne pas rendre plus onéreuse la réalisation du-dit projet. À ce stade, la commune ignore, en effet, le contenu opérationnel de ce projet d'aménagement global, ses caractéristiques (localisation de la voirie). Quand le projet urbain sera arrêté, la commune pourra modifier ou réviser son PLU pour intégrer le projet d'aménagement. La servitude sera alors levée. L'institution de cette servitude fait l'objet d'une justification particulière dans le rapport de présentation du PLU, portant sur les objectifs poursuivis par la création d'un tel secteur. La nécessité de justifier cette servitude s'explique par la portée de ce dispositif qui permet à la commune de geler pendant cinq ans la constructibilité des terrains au regard notamment du droit de propriété. Cependant, les propriétaires peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain dès que le plan local d'urbanisme est opposable et la servitude instituée. Lorsque, suite à la mise en demeure, la commune renonce explicitement à acquérir, il convient qu'elle supprime l'emplacement réservé. Il faut attendre l'expiration du délai d'un an et trois mois suivant celle-ci pour que la réserve ne soit plus opposable.

➔ **Orientation 3 : Préserver un terroir agricole de grande qualité au bénéfice des habitants et du tourisme**

Les objectifs : Maintenir les espaces agricoles en évitant leur morcellement et permettre leur préservation performante et durable au service du développement économique et de l'attractivité du territoire

▶ **Action : Limiter la consommation de l'espace agricole**

- ✓ Sauvegarder dans le PLU des espaces stratégiques identifiés dans le cadre du diagnostic agricole, à savoir les sièges d'exploitation, leur capacité de développement, les filières AOC (AOC fromagères camembert de Normandie, Livarot, Pont-l'évêque et AOC Calvados Pays d'Auge, cidre Pays d'Auge). et autre recensée représentativité de l'identité paysagère et agricole du territoire,
- ✓ Veiller à la continuité des espaces agricoles en évitant toute nouvelle construction dans les secteurs de plaine ou de plateau, mise à part celles nécessaires aux équipements publics et aux activités agricoles.

▶ **Action : Maintenir les conditions d'exploitation des espaces agricoles**

- ✓ Préservation des espaces stratégiques pour l'économie agricole locale :
 - Les unités agricoles qui entourent les sites d'exploitation pérennes au sein de l'espace rural et en particulier les prairies ;
 - La planification du développement de l'urbanisation organisera la protection des sites d'exploitation agricole, actifs et pérennes, ainsi que celles de leurs capacités de développement.
- ✓ En adaptant la réglementation aux nécessités de l'activité agricole : Construction à usage d'habitation, bâtiments techniques, accès au site et aux parcelles, déplacements des engins agricoles,
- ✓ En permettant une diversification des activités agricoles liée notamment au tourisme (gîtes, maisons d'hôtes, camping à la ferme...) et au dynamisme de la filière équine. Un recensement des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural (articles L 123-3-1 et R 123-12) pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera mis en place par les élus ;
- ✓ Par la préservation et le maintien des caractéristiques locales respectueuses de l'environnement et de qualité : Préservation des espaces stratégiques et des éléments du paysage naturels identitaires (verges, haies, cour fruitière, ...).

➔ **Orientation 4 : Développer l'attractivité résidentielle et touristique sur le territoire de l'Orbiquet**

Les objectifs : Définir les bonnes conditions d'accueil de nouveaux projets d'équipements

▶ **Action : L'accueil d'équipements et de projets touristiques s'appuyant sur les atouts géographiques, paysagers et du cadre de vie**

- ✓ Permettre le développement du tourisme vert et culturel au service d'une valorisation des sites et paysages du territoire : écomusée, ferme pédagogique, ...
- ✓ Permettre l'implantation d'équipements structurants permettant l'organisation d'évènements de dimension inter régionale: Une salle omnisport sur le pôle urbain Orbec-La Vespière,
- ✓ Définir dans le PLU les conditions de leur bonne insertion dans l'environnement (desserte, réseaux, ...) à travers des prescriptions réglementaires et / ou des orientations d'aménagement et de programmation si besoin.

AXE 2 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN AMBITIEUX ET EQUILIBRE (VOLET HABITAT)

● PRINCIPAUX CONSTATS

Le territoire du PLU communautaire de la CDCPO se caractérise par un grand nombre de communes rurales, de petite taille qui ont connu un développement axé essentiellement sur la fonction résidentielle. De plus, l'étalement urbain s'est traduit en termes de formes bâties par une prédominance de lotissements pavillonnaires en périphérie des zones urbanisées et de l'habitat diffus. Le diagnostic a pointé le risque de devenir un territoire quasi « dortoir ».

Les espaces ruraux du territoire communautaire doivent, pour leur part, s'inscrire dans un développement plus soucieux de l'économie des ressources foncières et financières de la communauté : protection des espaces agricoles et naturels d'une part, extension limitée des réseaux liés à l'urbanisation d'autre part.

Aussi, pour limiter les effets pervers de la dispersion de l'urbanisation, la CDCPO souhaite que le développement de l'habitat s'appuie sur un pôle urbain central dynamique, économe de son espace, offrant à tous les habitants un cadre de vie de qualité regroupant la majorité des équipements et des services à la population.

● OBJECTIFS ET PROPOSITIONS AU SERVICE D'UN TERRITOIRE ATTRACTIF

Pour assurer un développement urbain et résidentiel harmonieux du territoire intercommunal et afin de répondre aux exigences actuelles et futures des populations, il est nécessaire d'assurer une diversité fonctionnelle tant quantitativement que qualitativement.

Les communes souhaitent pérenniser les équipements intercommunaux existants et susciter la création de nouveaux équipements, services, commerces au service d'un maillage territorial hiérarchisé à l'échelle du territoire communautaire.

Les orientations du PLU et du volet habitat s'accordent sur une même logique : Diversification des types d'habitat pour répondre aux besoins de tous les habitants et une répartition plus équilibrée à l'échelle du territoire communautaire ainsi que renforcement de l'armature urbaine à l'échelle du Sud Pays d'Auge.

Objectifs chiffres : Etablir une croissance modérée et équilibrée en développant une offre de logement conforme aux objectifs du SCoT Sud Pays d'Auge pour accueillir une population d'environ 8 000 habitants à l'horizon 2025 sur l'ensemble du territoire communautaire :

► **Action : Bâtir un projet de territoire (politique d'urbanisme, du logement, développement économique, ...)**

✓ Définition d'objectifs démographiques :

En cohérence avec les orientations du volet habitat et du SCoT, la CDCPO se fixe pour ambition l'accueil de 250 habitants supplémentaires environ à horizon 2025, soit une croissance annuelle de 0,2%.

	Dynamiques récentes		Échéance SCoT	Échéance PLU
	1999	2009	HORIZON 2020	HORIZON 2025
	2020	2025		
Population	7 573	7745	Env. 7917	7997
	Evolution 1999-2009		Evolution 2009-2020	Evolution 2009-2025
Gain total de population	+172 habitants		+172 habitants	+252 habitants
Gain annuel de population	17		15 -16	16
Taux de croissance	2,27%		2,22%	3,25%
Taux de croissance annuel	0,2%		0,2%	0,2%

✓ Et de besoins en logements ...

	Les besoins en logements 2009-2020 (volet Habitat)	Les besoins en logements 2020-2025
Le point d'équilibre	+ 250 logements	+ 120 logements
L'effet démographique	+ 70 logements	+ 30 logements
	TOTAL	TOTAL
	+ 320 logements	+ 150 logements

→ Pour atteindre cet objectif de croissance démographique, il sera nécessaire de produire près de 470 logements pour compenser le vieillissement des ménages en place, la réduction de la taille moyenne des ménages (2,2 pers/ménage) et accroître la population. Ce rythme correspond à la production moyenne de 30 logements annuels entre 2009 et 2025.



A ce chiffre total de 480 logements, il convient de retirer une quarantaine de logements qui ont été construits sur la période de 2009 et 2010, soit un total de 430 logements à construire à l'horizon 2025 sur le territoire du PLUI.

☛ **Orientations du volet habitat :**

- 1/ Prévoir un développement de l'habitat par pôles
- 2/ Améliorer l'attractivité du parc
- 3/ Promouvoir un habitat durable
- 4/ Répondre aux besoins spécifiques des ménages
- 5/ Partager la politique de l'habitat

☞ **Orientation 1 : Prévoir un développement de l'habitat par pôles**

Les objectifs chiffrés 2011 - 2025 : La collectivité souhaite poursuivre la dynamique de construction en vue de produire environ 430 supplémentaires logements à horizon 2025.

Objectifs de logements par pôle

		Nbre de logements à produire entre 2011 et 2020	Nbre de logements à produire entre 2020 et 2025	Densité préconisée du SCoT	Surfaces
Pôle urbain	Orbec/La Vespière	130 logements	70 logements	15 lgts/ha	13 ha
Pôles de proximité	La Chapelle-Yvon/Meulles/ St Cyr/ St Martin	90 logements	45 logements	12 lgts/ha	11 ha
Espace rural	St-Denis, St-Julien, St-Pierre, Tordouet, Cernay, Préaux, Cerqueux, Friardel, Family et la Folletière	70 logements	25 logements	8 lgts/ha	14 ha
TOTAL	Communauté de Communes du Pays de l'Orbiquet	290 logements	140 logements	Une densité moyenne de 12 logs/ha	38 ha

Les objectifs pourront être revus en tenant compte d'une solidarité intercommunale entre les pôles.

► **Action : Renforcement de l'attractivité du pôle urbain ORBEC/LA VESPIERE afin de relancer une dynamique territoriale**

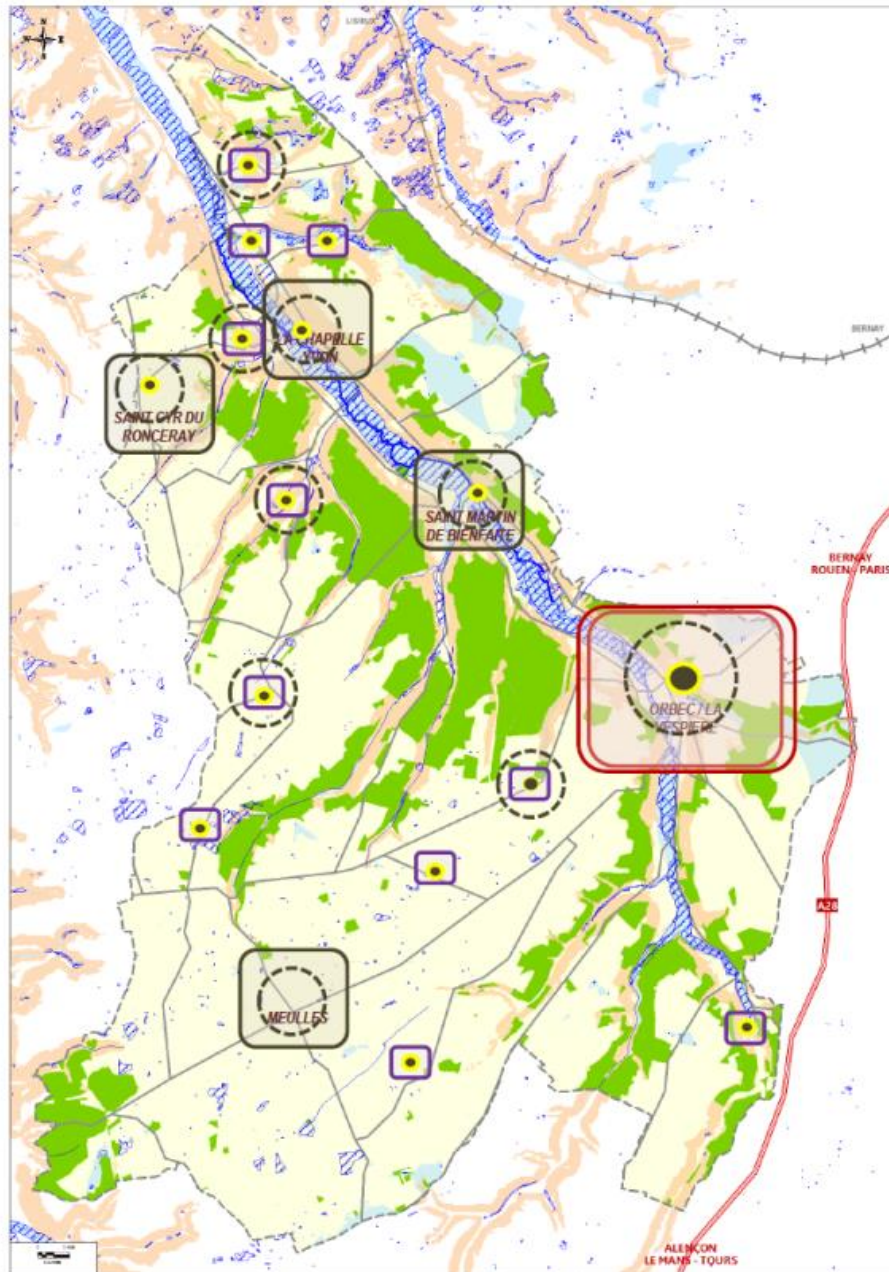
- ✓ Prioriser le développement et la production de nouveaux logements sur le pôle urbain et notamment sur la commune d'Orbec,
- ✓ Encourager dans le PLU la démarche « d'expérimentation nationale en faveur de la revitalisation des centre-bourgs au cœur des espaces les plus ruraux » sur la commune d'Orbec visant à améliorer le cadre de vie des populations, accompagner la transition écologique, dynamiser l'économie des bassins de vie ruraux et limiter l'artificialisation des sols liée à l'étalement urbain,
- ✓ Construire les logements sociaux en priorité dans le pôle urbain à proximité des services, des commerces et des lignes de transport en commun en privilégiant les opérations de type « acquisition / amélioration » et « accession à la propriété ».

Considérant la part estimée à 20 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales de ces deux communes (chiffres 2006), et afin d'éviter tout blocage, l'objectif du SCoT de 25 % de logements sociaux n'est pas applicable sur le territoire de la CDCPO (cf. bureau du 09 juillet 2013, SCoT Sud Pays d'Auge).

► **Action : Limiter la consommation foncière pour l'habitat à environ 38 hectares sur la période 20011-2025.**

- ✓ **Par « réinvestissement urbain »** : c'est-à-dire limiter l'extension de l'urbanisation au profit d'opérations de densification du tissu urbain existant ou des opérations de renouvellement urbain.
 - Par remplissage des dents creuses à l'intérieur des zones urbanisées en milieu urbain et rural
 - Par la remise sur le marché de logements vacants
 - Par la requalification du site de l'ancien hôpital sur la commune d'Orbec
- ✓ **Par le développement de l'urbanisation en continuité de l'existant** tout en recherchant la cohérence avec les formes urbaines existantes : construction de petits logements collectifs et logements intermédiaires dans les centre-bourgs.
- ✓ **Par réappropriation du patrimoine et bâti ancien existant** localisé le plus souvent à l'écart des principales infrastructures de développement, des équipements, services et commerces de proximité. Le bâti ancien présente une qualité architecturale certaine qui doit être préservée.

→ ***L'objectif poursuivi par la collectivité est d'accompagner l'urbanisation sans compromettre l'identité et le cadre de vie spécifique au territoire. Enfin, les règles de constructions seront adaptées aux unités architecturales existantes.***



PERMETTRE UN PROJET URBAIN AMBITIEUX ET EQUILIBRE :

PRENDRE EN COMPTE LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE : Préserver de l'urbanisation les espaces à forte valeur écologique, soumis à des risques naturels majeurs

- Interdire l'urbanisation dans les zones soumises aux risques d'inondation
- Adapter les constructions à l'aléa (remontée de nappe, mouvement de terrain, chutes de blocs)

ETABLIR UNE CROISSANCE MODEREE ET EQUILIBREE PAR UNE OFFRE DE LOGEMENT EN COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS DU SCOT SUD PAYS D AUGE (VOIR DOCUMENT PAGES 17 ET 18)

L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE

- Le pôle urbain : 15 logements / ha
- Les pôles de proximité : 12 logements / ha
- Les pôles ruraux : 8 logements / ha

CONFORTER L'ARMATURE URBAINE PAR LE DEVELOPPEMENT DU POLE CENTRAL ET LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

- Permettre la rénovation du bâti ancien (OPAH)
- Privilégier le développement du pôle urbain et à proximité des voies départementales ou / et intercommunales
- Permettre le développement de l'urbanisation en continuité de l'existant

➤ Orientation 2 : Améliorer l'attractivité du parc

Le territoire bénéficie d'un parc de logement d'une grande richesse patrimoniale et architecturale. Néanmoins, ce dernier s'est appauvri et ne répond plus aux attentes des habitants actuels et futurs, notamment sur la ville-centre d'ORBEC.

Le secteur d'Orbec comporte un parc relativement ancien qu'il convient de valoriser par réhabilitation et amélioration de la qualité des logements, notamment de leurs performances énergétiques. Le diagnostic de territoire a révélé sur ce même secteur une part importante de logements vacants, tout particulièrement sur le quartier central de la ville d'Orbec.

Les objectifs : La collectivité souhaite mobiliser une part de la vacance afin d'enrichir le parc de logement.

▶ Action : Améliorer la qualité du parc privé et du parc social

- ✓ Le projet communautaire tend à favoriser la mise en place d'actions de reconquête de ce tissu urbain à travers un réinvestissement de ce dernier. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) vient d'être lancée en 2010 en vue de réinvestir le patrimoine bâti ancien et procéder à la mise aux normes des logements.

L'OPERATION PROGRAMMEE DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT

*Les OPAH ont pour objet la **réhabilitation du parc immobilier**. Elles tendent à améliorer l'offre de logements, en particulier locatif et ainsi à maintenir ou à développer les services de voisinage dans le respect du PLH.*

Il existe trois types d'OPAH :

- **L'OPAH de droit commun** dont l'objet est de revaloriser des quartiers et leur habitat ;
- **L'OPAH de renouvellement urbain** qui a pour ambition de traiter les « zones urbaines et sociales les plus difficiles en créant des dispositifs faisant appel à des interventions foncières ou immobilières et à des outils coercitifs de droit public (traitement de l'insalubrité, démolitions...) » avec des subventions fortement majorées par l'État. Elle permet de coordonner différents outils (PRI, RHI, PSMV, ZPPAUP) dans le cadre de l'OPAH ;
- **L'OPAH de revitalisation rurale** qui concerne les zones rurales en cours de « dévitalisation ». Il s'agit des espaces ruraux qui se caractérisent par des déséquilibres démographiques, de revenus, et des conditions de vie difficiles. Les OPAH sont conçues et mises en œuvre conjointement par l'État (avec le préfet de Région qui fixe les priorités et répartit les aides), l'ANAH et les communes qui signent **une convention**.

La concertation auprès des habitants dure un mois après la signature de la convention. Les OPAH peuvent se dérouler sur 5 ans (délai maximal) avec un minimum de 3 ans.

- ▶ Action : Restructurer, requalifier le parc de logements
- ▶ Rendre le territoire plus attractif et conforter le cadre de vie
- ▶ Lutter contre l'étalement urbain

➔ Orientation 3 : Promouvoir un habitat durable

Au cours des années 2000, le territoire a connu un développement de l'habitat résidentiel sous la forme de lotissements pavillonnaires. Ce type d'habitat a pour conséquence entre autre une consommation foncière importante renforçant les déplacements domicile – travail (seuls 25% des actifs habitent et travaillent sur la même commune).

Les objectifs :

- ▶ **Action : Maîtriser le foncier par la mise en place d'outils adaptés**
- ▶ **Inciter à la préservation des espaces agricoles et naturels**
- ▶ **Diminuer l'impact énergétique de l'habitat**

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Afin de réaliser des projets, les emplacements réservés permettent de :

- **anticiper l'acquisition du terrain** en vue d'un projet précis,
- **geler tout autre projet** de construction dans l'emplacement réservé.

Les emplacements réservés sont **des secteurs bâtis ou non**, fixés par les PLU, réservés à :

- **l'accueil de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts** à créer ou à modifier (art. L123-1 8° CU)
- la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de **programmes de logements** (art. L123-2 b CU).

Seules les constructions, qui répondent à l'objet de la réservation, sont autorisées sur les terrains dans un emplacement réservé.

Le terrain qui fait l'objet d'une réserve est ainsi « gelé », le propriétaire ne pouvant pas utiliser son terrain pour construire autre chose que ce que la collectivité a prévu dans le programme défini dans son PLU (sauf à titre précaire). Il bénéficie en contrepartie d'un droit de délaissement.

LES SECTEURS RESERVES

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) permet aux PLU de « délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. » (art. L123-2 d CU)

Cette servitude est opposable aux terrains compris dans les secteurs ainsi délimités, lorsqu'ils sont l'objet d'un projet de construction de logements.

Le pourcentage du programme imposé par la servitude porte sur des logements locatifs, il pourra s'agir de logements sociaux ou intermédiaires.

Les secteurs réservés peuvent être instituées par les collectivités dans **les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU)**, lors de l'élaboration, la modification ou la révision des PLU.

La contrainte imposée aux propriétaires est assortie d'un droit de délaissement. **Les conditions d'exercice de ce droit de délaissement sont toutefois modifiées** pour tenir compte de la spécificité de la contrainte faite aux propriétaires qui est de nature différente de celle d'un emplacement réservé ordinaire, puisqu'elle ne limite pas la constructibilité du terrain.

➔ Orientation 4 : Répondre aux besoins spécifiques des ménages

Les objectifs : La collectivité souhaite encourager le développement d'une offre en logement locatif et social ainsi que de l'habitat intermédiaire afin de répondre à des besoins complémentaires et de fournir un niveau d'offre accessible à des revenus moyens (jeune ménage, populations âgées ou handicapées, famille monoparentale, personnes en difficulté, saisonniers, ...). Afin de répondre aux exigences actuelles et futures des habitants, il est nécessaire d'envisager une plus grande mixité dans les fonctions de l'habitat. Aussi, les communes souhaitent permettre une plus grande mixité sociale et intergénérationnelle, source de vitalité et de richesse pour le territoire.

La CDCPO souhaite se donner la possibilité d'accueillir de nouveaux résidents par le biais d'une offre en logements adaptée aux besoins locaux, aussi, elle souhaite permettre l'accueil des salariés du territoire intercommunal, des jeunes actifs. La collectivité fait le choix de générer cette offre nouvelle en logement, notamment par la mise en place d'opérations d'aménagement adaptées et de qualité, permettant l'accès au logement à tous : diversité des prix du foncier, diversité des formes d'habitat, ...

➤ Rappel des objectifs du SCOT Sud Pays d'Auge quant à l'organisation du territoire

Ce dernier vise le renforcement de l'armature urbaine dans une logique d'équilibre entre emplois, services, équipements et urbanisation.

Extrait du PADD du SCOT Sud Pays d'Auge approuvé le 24 octobre 2011

« Les pôles urbains : ils auront vocation, avec les couronnes périurbaines, à accueillir la plus grande part des besoins de logements. Ce sont :

- la ville de Lisieux, dont les limites physiques débordent de ses limites communales sur Saint Désir et Beuvillers ;
- et les quatre « petites » villes du territoire que sont ORBEC /LA VESPIERE, LIVAROT, SAINT-PIERRE-SUR-DIVES et MEZIDON-CANON

Les couronnes péri-urbaines dans lesquelles se situent des villages et des hameaux en lien avec la ville-centre. Elles sont proportionnées à la taille de la ville centre, on différencie ainsi ;

- la couronne Lexovienne d'un rayon d'environ cinq kilomètres (une lieue)
- les couronnes péri-urbaines de MEZIDON-CANON, de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES et de ORBEC/LA VESPIERE, d'un rayon d'environ 2,5 kilomètres
- la couronne péri-urbaine de LIVAROT d'un rayon d'environ 1 kilomètre

Les pôles de proximité – pôles relais : ce sont des pôles de services et d'équipements au sein de l'espace rural pour les pôles de proximité, ou dans la grande périphérie de LISIEUX pour les pôles-relais que l'on souhaite renforcer, en cohérence avec les politiques d'équipements et de développement économique des Communautés de communes auxquels ils appartiennent. Ils ont des profils différents :

- certains sont d'anciens pôles ruraux qui ont perdu de leur importance territoriale du fait de mutations dans l'espace rural, mais ont conservé des équipements ou des services de proximité ;
- d'autres sont des villages qui prennent de l'importance du fait dans l'espace périurbain où l'on souhaite favoriser un développement polycentrique et qui sont équipés en proportion (ou pas encore) de leur développement résidentiel.

Dans les communes rurales, tout développement supplémentaire devra être justifié par l'existence de capacité d'accueil suffisante dans les pôles de proximité ou la ville elles dépendent. »

► **Action : Disposer d'une offre de logements diversifiée répondant aux besoins de chaque catégorie de population**

- ✓ L'inscription dans toute nouvelle opération du principe de mixité sociale (cf. orientation 3.1.2 dans le DOG du SCoT Sud Pays d'Auge) : logements locatifs intermédiaires en accession sociale ou en locatif, logements sociaux, ...

- Au moins 20 % de logements locatifs sociaux sur le pôle urbain Orbec / La Vespière, soit environ 50 logements sociaux à construire,

- 15 % de logements à vocation sociale (location ou accession) sur les pôles de proximité dans le parc des résidences principales,

- Dans le cas de zone d'urbanisation future ou opération d'aménagement comprenant plus de 20 logements comportera au moins 20 % de logements locatifs sociaux sauf :

- Si le PLU localise ailleurs le quota requis (emplacement réservé),
- Si l'opération projetée vient s'inscrire dans une opération d'aménagement dont une précédente phase d'urbanisation comprend les quotas requis,
- Dans les pôles de proximité, les pôles relais ou les communes rurales s'il est réalisé au moins 20% de logements intermédiaires ou collectifs.

- ✓ Permettre dans les opérations d'aménagement des projets en faveur de l'hébergement pour les personnes âgées (EPHAD à La Vespière, résidences pour personnes âgées à Friardel, ...).

Exception : Si une commune ne peut obtenir les agréments des services de l'Etat pour la création de logements sociaux, alors, les logements locatifs sociaux pourront être remplacés par des logements en accession sociale, lors de l'ouverture à l'urbanisation.

→ Le PLU propose, au sein du secteur rural la remise sur le marché de logements locatifs sociaux.

- ✓ Mettre en place une répartition du programme d'habitat dans les nouvelles opérations :

- Habitat individuel : 2/3

- Logement collectif ou individuel groupé : 1/3

Ainsi, par ses actions, la collectivité désire faciliter et promouvoir l'accession à la propriété et faciliter l'accès au logement pour les déco-habitants, les jeunes actifs, les étudiants et les primo-accédant.

⇒ **Orientation 5 : Partager la politique de l'habitat**

Les objectifs : La Communauté de Communes du Pays de l'Orbiquet souhaite mener une politique locale intercommunale de l'habitat en lien avec sa politique de développement urbain lui permettant ainsi de concilier les logiques patrimoniales, architecturales, financières et d'aménagement.

► **Action : Faire vivre la politique de l'habitat**

► **Action : Evaluer la mise en œuvre de cette politique**

► **Action : Adapter la politique de l'habitat aux évolutions du marché et des besoins futurs**

► **Action : Communiquer sur la politique mise en place**

AXE 3 : PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE COMMUNAUTAIRE

● PRINCIPAUX CONSTATS

Par sa diversité, le territoire de la Communauté de Communes du Pays de l'Orbiquet apparaît fortement représentatif des différentes facettes du Pays d'Auge :

- une partie vallonnée marquée par la prégnance du maillage bocager,
- la vallée de l'Orbiquet dont le relief façonne le territoire selon un axe Nord-Sud,
- une partie constituée de champs ouverts sur l'horizon et orientée vers la grande culture.

Cette diversité paysagère est enrichie par un patrimoine historique témoignant de la relation profonde qui a longtemps lié la nature et les hommes : utilisation du pan de bois ou de la brique dans les constructions, petit patrimoine se fondant dans le paysage, implantation artisanale et industrielle ancienne le long de l'Orbiquet...

⇒ Orientation 1 : Conforter la protection des grands paysages en valorisant les éléments essentiels de l'identité du territoire

Les objectifs : Intégrer la nécessité de gérer les espaces naturels existants pour les préserver sur le long terme, bien au-delà de l'échéance du PLU. La collectivité ajoute la volonté de protéger et valoriser la qualité de son cadre de vie et de ses paysages tout en assurant un développement des activités humaines eu égard des contraintes naturelles.

- ▶ **Action : Reconquérir l'Orbiquet sur l'ensemble du territoire** → Parce qu'elle crée une « rupture » dans le paysage courant, la vallée de l'Orbiquet présente à la fois un intérêt paysager et une sensibilité forte qu'il est nécessaire de préserver.

- ✓ Réinsuffler la place de l'Orbiquet en tant qu'axe structurant majeur d'un point de vue environnemental, naturel mais aussi au regard de son potentiel touristique, culturel (moulins à roue, filatures de laine et fouloir) et industriel (Lanquetot) : La mise en place de contrat de rivière, dont un est en réflexion,
- ✓ Protéger les cours d'eau et les vallées qui maillent le territoire : L'Orbiquet est un cours d'eau classé en objectif 1B. C'est une eau de bonne qualité (avec des teneurs en nitrate réduites) permettant reproduction de poisson, abreuvement des animaux, loisirs et baignages. L'Orbiquet constitue également une coulée verte et façonne le paysage du territoire intercommunal. De plus, avec ses nombreux ruisseaux affluents, ainsi que les secteurs bocagers situés en tête de son bassin versant, l'Orbiquet est ainsi identifié comme un site d'intérêt écologique et faunistique de grande importance (ZNIEFF de type 2),

En accord avec le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement et l'entretien du Bassin versant de l'Orbiquet, le PLU communautaire du Pays de l'Orbiquet renforce ses actions de protection des milieux aquatiques, notamment de la rivière de l'Orbiquet : protection des mares disséminées sur le territoire via leur identification dans le PLU au titre de l'article L.123-1-5-III- 2 °; protection des abords des cours d'eau (par un zonage adapté), de la ripisylve et du réseau bocager (identification dans le PLU au titre de l'article L.123-1-5-III- 2 °); la limitation de l'urbanisation dans les hameaux (non pourvus de système d'assainissement collectif) afin de ne pas augmenter les effluents d'origine domestiques ; la possibilité de créer des systèmes d'assainissement semi-collectif dans les zones rurales pour collecter et traiter les eaux usées aujourd'hui gérées par des systèmes autonomes ne répondant plus aux normes en vigueur ou pas assez efficaces.

- ▶ **Action : Protection des espaces naturels sensibles et d'excetion ZNIEFF, Natura 2000, Espaces naturels sensibles...) ou remarquables (coteaux, vallons, bois...)**

- ✓ Protection des biotopes exceptionnels (Natura 2000, ENS, ZNIEFF) et mise à jour régulière des inventaires,
- ✓ Protection des éléments paysagers (haies, couloirs boisés, prairies, zone humide, lisières ...) dans le paysage bordant la RD 519,
- ✓ Protection des grands massifs boisés, les haies bocagères, les arbres isolés ainsi que les bosquets épars font partis du grand paysage communautaire,
- ✓ Mise en place d'une réglementation qui préserve ces espaces d'une urbanisation ou activité non respectueuse,
- ✓ Adapter leur fréquentation par des activités respectueuses de leur profil environnemental.

➤ **Orientation 2 : Conforter les corridors écologiques et biologiques entre les habitats naturels (maillage bocager, talus, mares, vergers...) et maintenir le potentiel de biodiversité**

Les objectifs : Permettre de constituer une source de liens nécessaires aux équilibres naturels et au capital environnemental du territoire, et d'autre part jouer un rôle dans la perception du territoire et dans la vocation des espaces dits « naturels ». Sa prise en compte revêt des intérêts à la fois écologiques et liés au cadre de vie.

▶ **Action : La mise en évidence d'une « trame verte et bleue » sur le territoire formée par des corridors écologiques (terrestres et aquatiques) et des grands ensembles paysagers**

- ✓ Impulser une démarche politique environnementale du territoire et respectueuse du Schéma Régional des Continuités Ecologiques (SRCE),
- ✓ Protéger autant que possible les espaces peu ou non bâtis du développement de l'urbanisation,
- ✓ Maintenir les systèmes bocagers et les coulées vertes nécessaire à la biodiversité mais également support de nombreux autres enjeux,
- ✓ Conserver le maillage de boisements linéaires, souvent connecté à des boisements et des points d'eau contribuant aux grands équilibres de la faune et de la flore et à la protection de la ressource en eau,
- ✓ Intégrer les espaces soumis à des risques environnementaux, les sites naturels protégés, périmètres de protection des points de captage d'eau potable, ... dans le potentiel de l'aire verte du territoire,
- ✓ Maintenir les espaces agricoles participant à la biodiversité du territoire (fonction d'entretien, de limitation des risques, de mise en valeur des espaces non artificialisés),
- ✓ ou autre espace de mise en valeur des ressources environnementales du territoire (captage d'eau, ferme éolienne...),
- ✓ Intégrer les éléments de paysage participant à l'identité paysagère du territoire (éléments patrimoniaux remarquables, fond de vallée, coteaux, points de vue remarquables, ...).

▶ **Action : Stopper l'urbanisation diffuse des territoires de frange en interface entre les coteaux, vallons et les cœurs de bourg**

- ✓ Préserver de toute nouvelle urbanisation les espaces à forte valeur écologiques et/ou soumis à des risques naturels majeurs (forte intensité d'aléa),
- ✓ Définir une/des limite(s) franche(s) à l'urbanisation en inscrivant des prescriptions dans les opérations d'aménagement en faveur d'une gestion maîtrisée des transitions ville / campagne : haies bocagères paysagères avec essences locales recommandées, gestion paysagère imposée des fonds de parcelle,
- ✓ Les espaces ruraux pour leur part doivent s'inscrire dans un développement plus soucieux de l'économie des ressources foncières et financières : protection des espaces naturels et agricoles, extension limitée des réseaux liés à l'urbanisation,

- ✓ Par une réflexion sur la mise en place de limites franches à l'urbanisation : coupures d'urbanisation, comblement prioritaire des dents creuses,
- ✓ Garantir les continuités écologiques dans les opérations d'aménagement (protection des haies bocagères existantes, ...).

⇒ Orientation 3 : Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie

Les objectifs : Le développement de l'attractivité résidentielle, économique et commerciale suppose une action forte en faveur de la qualité de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire communautaire, dans le pôle central comme dans les espaces de moindre densité urbaine.

- ▶ **Action : Mise en place de prescriptions réglementaires favorisant la qualité architecturale et paysagère des nouvelles constructions et l'évolution du patrimoine bâti (changement d'affectation, rénovation...).**
 - ✓ Mise en place de règles et de mesures de protection en fonction de l'intérêt des sites et bâtiments concernés. Une réflexion sur l'intégration paysagère des nouveaux projets à l'échelle de chaque secteur sera recommandée,
 - ✓ Par l'identification et la protection des éléments de patrimoine constitutifs du paysage communautaire (chemins, haies, petit patrimoine...) au profit de la population locale ou de passage (en évitant notamment la privatisation des accès).

⇒ Orientation 4 : Préserver la population face aux risques naturels :

Une partie de la population se trouve aujourd'hui exposée aux risques naturels liés :

- ↔ Aux phénomènes d'inondations par débordement et remontée de nappe,
- ↔ Aux phénomènes de glissement de terrain,
- ↔ A la présence de cavités souterraines de type marnières,
- ↔ Aux phénomènes d'affleurement des nappes phréatiques,
- ↔ Aux retraits – gonflements des argiles.

Les objectifs : Ne pas exposer davantage les populations et les biens à ces risques dont les périmètres sont connus

- ▶ **Action : Identifier et prévenir les risques**
 - ✓ Répertorier les risques à une échelle adaptée dans le document d'urbanisme,
 - ✓ Veiller à la mise à jour régulière des inventaires cartographiques et autres données (plan de prévention des risques ...).

- ▶ **Action : Contribuer dans le document d'urbanisme à la réduction des risques ou à la maîtrise de leur extension**

- ✓ Par le respect des réglementations (SDAGE, périmètre de protection rapprochée des forages, zone humide, sismicité ...),
- ✓ Par l'entretien des réseaux et autres équipements publics,
- ✓ Par le maintien des activités notamment agricoles qui assurent l'entretien et la préservation des éléments paysagers,
- ✓ Par la protection de certains éléments naturels (zone humide, mares, haies, talus, fossés, petit patrimoine hydrographique) au titre de la Loi Paysage L. 123-1-5-III, 2° du Code de l'Urbanisme en faveur d'une bonne prise en compte de la gestion des risques,
- ✓ Par une bonne gestion des eaux dans le cadre d'une approche environnementale dans les projets d'aménagement,
- ✓ Par la mise en place de mesure de compensation dans le cas de réduction de certaines zones à caractère environnemental fort et particulièrement les zones humides.

► **Action : Mise en place de règles spécifiques adaptées à chaque type d'aléa**

- ✓ Prévoir les mesures techniques et normes adaptées dans le règlement de zone du document d'urbanisme,
- ✓ Prévoir des études techniques préalables à tout projet concerné par un risque de mouvement de terrain, risque sismique, marnière, retrait et gonflement d'argile,
- ✓ Par l'établissement de prescriptions réglementaires dans les zones urbaines et à urbaniser afin de limiter les risques liés à la présence de l'eau (interdiction des sous-sols...).

➡ **Orientation 5 : Prendre en compte les contraintes financières, énergétiques et environnementales**

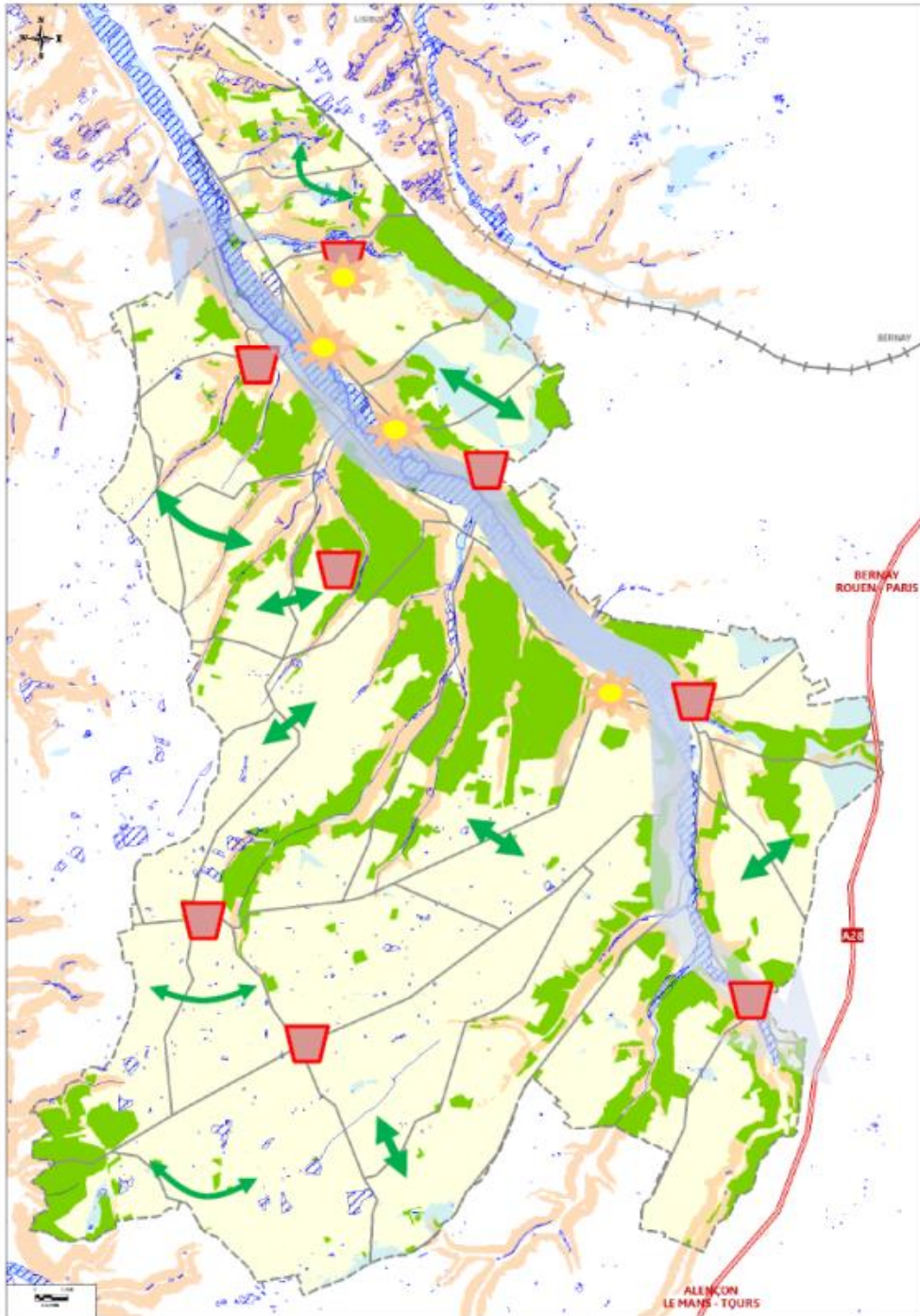
Les objectifs : Intégrer des réponses contemporaines par rapport à l'emploi de matériaux ou de techniques visant à réduire les coûts énergétiques dans les différentes opérations d'aménagement

► **Action : Par la promotion d'un urbanisme durable qui tienne compte des énergies renouvelables (implantations des constructions, promotion des matériaux à bon bilan carbone, traitement paysager à base d'essences locales)**

- ✓ Favoriser les constructions labellisées (HQE, BBC...),
- ✓ Valoriser l'habitat bioclimatique (matériaux, implantation...),
- ✓ Encourager le choix d'énergies renouvelables (neuf ou réhabilitation).




► **Action : Par la prise en compte du bâti traditionnel existant**

- ✓ Définir des règles architecturales pour assurer la préservation du caractère patrimonial des hameaux (matériaux utilisés),
- ✓ Etablir des prescriptions architecturales cohérentes avec les espaces bâtis du bourg afin d'assurer l'insertion des nouvelles constructions au tissu urbain existant (cheminées, matériaux de couverture, coloris d'enduits, densité...),
- ✓ Permettre la restauration, la rénovation, l'extension ou même le changement de destination du patrimoine bâti ancien situé en zone naturelle ou agricole (article L123-3-1 du CU),
- ✓ Protection des éléments bâtis au titre de la loi Paysage (article L. 123-1-5-III, 2° du CU).





PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE COMMUNAUTAIRE


PRESERVER LES GRANDS PAYSAGES CONSTITUANTS LE TERRITOIRE :

-  Les paysages emblématiques
-  La vallée de l'Orbiquet et ses points de vue
-  Les continuités écologiques et coupures vertes à maintenir et renforcer

PRESERVER ET AMELIORER LA QUALITE DU CADRE DE VIE :

-  Protection et valorisation des ensembles bâtis patrimoniaux
-  Protection des espaces naturels sensibles et d'exception (ZNIEFF, Natura 2000, Espaces naturels sensibles...) ou remarquables (zone humides, mares, coteaux, vallons, bois...)

PRESERVER LES BIENS ET LES PERSONNES DES RISQUES NATURELE

-  Valorisation de la vallée de l'Orbiquet

LES SECTEURS A ENJEUX PARTICULIERS

Certains espaces du Pays de l'Orbiquet font l'objet d'une attention particulière en ce qu'ils concentrent des enjeux particulièrement vitaux pour l'avenir du territoire ou bien parce la cumulation de ces enjeux en rend l'appréhension plus complexe.

Ces secteurs à enjeux particuliers sont au nombre de trois, répartis sur l'ensemble du territoire de la CDCPO :

1. Maillon structurant du territoire augeron, le pôle Orbec-La Vespière concentre plus d'un tiers de la population intercommunale ainsi qu'une part essentielle de l'activité économique, à proximité immédiate de l'axe majeur de desserte constitué par l'autoroute A28.
Longtemps marquées par un développement autonome, voire concurrent, les deux communes doivent désormais valoriser leur complémentarité afin de rayonner ensemble sur le bassin de vie du pays de l'Orbiquet grâce à une offre étoffée de services, d'équipements et de logements.
2. La Vallée de l'Orbiquet constitue à bien des égards l'axe autour duquel s'organise la vie du territoire intercommunal. Autrefois source de prospérité économique et couloir d'échanges nord-sud dont la vocation ne s'est pas démentie (à travers la RD 519), la vallée occupe aujourd'hui un rôle de premier plan en termes d'identité et d'attractivité malgré les contraintes du site.
Structurée par les deux pôles de La Chapelle-Yvon et de Saint-Martin-de-Bienfaite-La-Cressonnière, la vallée doit également s'inscrire dans une dynamique transversale ouvrant vers l'ouest en direction du pôle de Saint-Cyr-du-Ronceray, et au-delà le Pays de Livarot, ainsi que vers l'est en direction du pays de Risle-Charentonne.
3. Caractérisé par son riche terroir agricole riche et propice à la grande culture, le plateau de Meulles constitue la partie la moins peuplée et la plus excentrée du territoire intercommunal, dont elle constitue néanmoins une porte vers le sud et l'est.
Moins attractif que le pôle central ou la Vallée de l'Orbiquet, le plateau constitue un enjeu fort entre développement urbain et potentiel agricole existant.

